Plan Local d'Urbanisme

Toulouse

« Jonction Est »

Mise en compatibilité du PLU

par arrêté préfectoral du 28/10/2025

1 – Rapport de Présentation

1D - Explication des choix retenus …

1D2 – pour établir les Zones, le Règlement, les OAP et les changements apportés (partie 2)

MAIRIE DE TOULOUSE
www.toulouse.fr

toulouse métropole

Toulouse Métropole
6, Rue René Leduc - B.P. 35 821
31505 Toulouse Cedex 5
t. 05 81 91 72 00 - f. 05 81 91 72 01
www.toulouse-metropole.fr

Direction de la Planification et de l'Urbanisme
Service de la Réglementation Urbaine

Plan Local d'Urbanisme

Révision Générale du PLU : DCC du 27/06/2013
- 1e Mise à jour : arrêté du 04/11/2013
- 2e Mise à jour : arrêté du 26/01/2015
- 1e Mise en compatibilité : arrêté du 13/10/2015
- 3e Mise à jour : arrêté du 04/12/2015
- 2e Mise en compatibilité : arrêté du 04/01/2016
- 4e Mise à jour : arrêté du 15/03/2016
- 3e Mise en compatibilité : arrêté du 29/07/2016

1ère MODIFICATION du PLU
approuvée par Délibération du 10/11/2016

1 - Rapport de Présentation

1D - Explication des choix retenus ...

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

toulouse métropole

Toulouse Métropole
6, Rue René Leduc - B.P. 35 821
31505 Toulouse Cedex 5
t. 05 81 91 72 00 - f. 05 81 91 72 01
www.toulouse-metropole.fr

Sommaire

Sommaire 3

Introduction 7

Les objectifs de la modification 7

1. Les Grands Principes 9

1.1 Modération de la densité et cadre de vie 9

Les évolutions de zonage et de règlement liées à la modération de la densité et la préservation des coeurs d'îlots 11

Une meilleure prise en compte de l'intégration architecturale et paysagère des projets de construction 17

La préservation de l'identité des quartiers: Lancement d'une démarche expérimentale de protection patrimoniale dans trois centralités visant à valoriser leur cadre de vie 18

Un redéploiement des outils de protection et de mise en valeur du patrimoine végétal et bâti 19

La poursuite de la démarche expérimentale sur le quartier de Guilheméry: préservation du patrimoine végétal et bâti 20

1.2 Les évolutions des règles en faveur de la diversité sociale. 27

Un renforcement de l'accession à la propriété : sociale et à prix maîtrisé 27

Une meilleure cohérence avec la réalité des territoires et une plus grande lisibilité des seuils de servitude sociale 28

L'intégration des nouveaux enjeux des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) 31

Modification de la cartographie des "Territoires PLH" 32

1.3 Le renforcement des normes de stationnement 33

Prise en compte des évolutions législatives 33

Evolutions des normes relatives au stationnement des véhicules motorisés 34

Evolutions des normes relatives au stationnement vélos 35

2. Les Projets d'Aménagement et de Renouvellement Urbain 37

Secteur 1 38

~~*Les Amidonniers*~~ 38

Secteur 2 39

OAP Cartoucherie 39

OAP Oasis 41

OAP Impasse des Arènes 43

OAP Pierre Montané 45

Clinique Pasteur 48

Hôpital Joseph Ducuing 49

Grande Prairie de l'Oncopole 50

Secteur 3 53

ZAC Garonne 53

OAP Moulis – Croix-Bénite 53

OAP Izards – Trois-Cocus 54

ZAC Borderouge 57

OAP Job – Coeur de Quartier 61

OAP Grand Selve 61

Périmètre d'étude, Avenue de Fronton 62

Secteur 4 ..... *64*
OAP Plana *64*
OAP Lapujade *64*
Secteur 5 ..... *65*
ZAC Niel *65*
OAP Campus Rangueil *65*
ZAC Montaudran *66*
OAP Chemin des Carmes *68*
Hôpital Larrey *70*
Secteur 6 ..... *71*
Purpan *71*
ZAC Reynerie *72*
OAP Bordeblanche *73*
OAP Saint-Martin Rives du Touch *74*
OAP Guilhermy *77*
OAP Ramassiers *79*
2.7 Toulouse *83*
Projet Grand Parc Garonne *83*
Toulouse EuroSudOuest *93*
Amélioration de la Ligne A *99*

3. Les Dispositions Règlementaires 101
3.1 Le règlement écrit (pièce 4A) 101
Eléments communs impactant plusieurs chapitres du règlement *101*
Les évolutions des "Dispositions générales" (Chapitre I) *101*
Les évolutions des "Modalités d'articulation entre certains documents du PLU" (Chapitre II) *101*
Les évolutions des "Dispositions communes" (Chapitre III) *103*
Les évolutions des "Dispositions spécifiques" (Chapitre IV) *105*
Les évolutions des "Annexes du règlement" *106*
3.2 Document Graphique du Règlement (DGR) 107
Secteur 1 ..... *107*
Zonage *107*
Le commerce *107*
EBC/EVP *107*
Les EBP *108*
ER/SEP *108*
Secteur 2 ..... *109*
Zonage *109*
Le commerce *110*
EBC/EVP *111*
Les EBP *111*
ER/SEP *111*
Secteur 3 ..... *112*
Zonage *112*
Le commerce *113*
ER/SEP *118*

Secteur 4 ..... *120*
Zonage *120*
Le commerce *121*
EBC/EVP *121*
ER/SEP *143*
Secteur 5 ..... *144*
Zonage *144*
Le commerce *146*
EBC/EVP *146*
ER/SEP *153*
Secteur 6 ..... *154*
Les EBP *155*
Toulouse *160*
Zonage *160*

4. Les annexes du PLU 161
Servitudes d'Utilité Publique (SUP) *161*
Annexes sanitaires *161*
Graphiques d'information *162*
Autres annexes *162*

5. Les erreurs matérielles 165
Secteur 4 ..... *165*
ER/SEP *165*
Secteur 5 ..... *165*
Les EBP *165*
Secteur 6 ..... *165*
Toulouse *165*

Introduction

Les objectifs de la modification

PREAMBULE

Dans le cadre de la présente procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Toulouse Métropole, commune de Toulouse, il est apparu que quatre grands thèmes touchant les documents d'urbanisme pouvaient faire l'objet d'une évolution réglementaire compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- la modération de la densité et cadre de vie,
- le logement social,
- le stationnement,
- les projets urbains.

En sus des quatre grandes thématiques abordées, cette procédure de modification permet de procéder à :

- l'évolution des documents réglementaires pour prendre en compte les évolutions législatives nouvelles (loi Duflot, loi ALUR, loi du 20 décembre 2014…),
- la clarification du règlement d'urbanisme afin d'en faciliter l'usage au travers des autorisations d'urbanisme.

Ainsi, l'arrêté communautaire du 16 Avril 2015 lançant la procédure de modification (et définissant les modalités de la concertation), puis modifié le 3 mars 2016, traduit les quatre grands objectifs précédemment cités comme suit :

- Prendre en compte les évolutions législatives de la loi ALUR et Duflot (25% de logements locatifs sociaux en 2025, suppression des règlements de lotissement, prise en compte des normes de stationnement pour le vélo…) et celles liées à la loi du 20 Décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives et à son décret d'application,
- Procéder à des évolutions de zonage et créer deux nouveaux secteurs UL11 et UM8 dont les dispositions réglementaires visent à améliorer le cadre de vie des habitants,
- Procéder à une évolution des règles de stationnement à destination d'habitation,
- Modifier l'annexe du règlement ainsi que les documents graphiques relatifs à la diversité sociale de l'habitat,
- Poursuivre la démarche de protection du patrimoine bâti et naturel, et particulièrement dans le secteur de Guilheméry ainsi que dans les centralités de Lalande, Pouvourville et Pont des Demoiselles,
- Procéder à des ajustements réglementaires mineurs permettant une clarification de la lecture de la règle d'urbanisme,
- Créer, modifier, supprimer des emplacements réservés et des servitudes pour équipements (au titre du L.151-41 du Code de l'Urbanisme),
- Intégrer l'avancement des réflexions et études menées sur les projets urbains tels que ceux localisés clinique Pasteur, hôpital Joseph Ducuing, CHU…, et certaines OAP telles qu'Oasis, Bordeblanche, Izards-Trois-Cocus, Impasse des Arènes, Montaudran, Saint-Martin Rives du Touch…
- Créer trois OAP nouvelles : Ramassiers, Cartoucherie et Chemin des Carmes ;
- Ouvrir partiellement la zone AU0 dite du "chemin des Carmes" dans le secteur de Malepère ;
- Ouvrir quelques zones économiques à de la mixité fonctionnelle (rue Jean Rodier, chemin de la Butte/Impasse Vénasque, boulevard Eisenhower...) ;
- Intégrer un nouveau zonage NG pour permettre la création de deux secteurs de taille et de capacités limitées (STECAL), afin de mettre en œuvre la réalisation de constructions sur l'île du Ramier issues du projet Grand Parc Garonne,
- Corriger les erreurs matérielles,
- Mettre à jour les annexes et les servitudes du Plan Local d'Urbanisme.

Les objectifs de la modification

La présente notice explicative reprend l'architecture de la pièce 1D2 du document d'urbanisme (rapport de présentation). Elle comporte un chapitre explicitant les grands principes qui ont nécessité l'engagement de cette procédure de modification, puis se scinde, par mesure de clarté de lecture, en :

- un chapitre présentant l'évolution des projets d'aménagement et justifiant des évolutions réglementaires qui en découlent,
- un chapitre présentant et justifiant les évolutions des pièces réglementaires du PLU (zonage, emplacements réservés et servitudes, outils protection du patrimoine bâti et naturel…) par secteurs,
- un chapitre justifiant les évolutions des annexes et la prise en compte des évolutions liées aux servitudes du PLU,
- un chapitre justifiant la correction des erreurs matérielles.

La présente procédure de modification a conduit également à la mise à jour de l'évaluation environnementale du PLU. Toutes les modifications apportées aux différentes pièces réglementaires du PLU ont été passées en revue afin d'identifier celles susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement et le paysage toulousain. Ces incidences, positives ou négatives, lorsqu'elles existent ont été évaluées ou décrites dans :

- la présente notice, au fil des pages, pour les modifications relatives aux normes de stationnement, à la modération de la densité et à la protection du bâti,
- la pièce 1C du rapport de présentation, dénommée « analyse des incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement », mise à jour selon les modifications ou création d'OAP, selon les évolutions des documents graphiques du règlement (zonage N et sous-secteurs, recensement de nouveaux espaces végétalisés ou éléments bâtis protégés, etc.) et mise à jour des incidences potentielles du PLU modifié sur les sites Natura 2000.

Suite à la publication de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme et à son décret d'application publié le 28 Décembre 2015, les pièces faisant l'objet d'une évolution dans le cadre de la présente procédure de modification ont été recodifiées.

Parallèlement à la conduite de la présente modification, la collectivité a souhaité engager une réflexion visant à définir un projet urbain ambitieux pour la commune de Toulouse dans le cadre d'études urbaines en cours sur l'ensemble du territoire toulousain (étude sur les espaces publics, études de développement urbain sur les secteurs 2 à 6).

L'objectif de ces études étant de rééquilibrer, notamment, la production de logements sur la ville, elles viendront alimenter le projet de PLUI-H en cours d'élaboration tout comme les études conduites dans le cadre du projet urbain lié à Toulouse Aérospace Express (TAE).

1. Les Grands Principes

1.1 Modération de la densité et cadre de vie

En amont du lancement de la procédure de modification, un travail fin, effectué sur tout le territoire communal, a permis d'identifier des secteurs "en tension" au regard de la cohérence urbanisme-transport-équipement.

En effet, certains quartiers ont connu et connaissent encore un développement intense de la construction de logements qui ne s'est pas accompagné, dans le même temps et sur le même rythme, de la construction de l'ensemble des équipements publics nécessaires à l'accueil d'une population nouvelle. Ainsi, en particulier sur le secteur 3 de la démocratie locale, cette problématique a généré des crispations venant perturber la vie dans les quartiers.

Cette procédure de modification a donc pour ambition de rééquilibrer l'effort de construction sur l'ensemble du territoire communal.

Pour ce faire, le principe de modération de la densité tient compte de l'inadéquation entre l'offre d'équipements, en particulier scolaires, et les dynamiques démographiques à l'œuvre sur le territoire toulousain. A partir de ce constat, et en le confrontant avec les orientations prises par les législations nationales en matière d'urbanisme et d'aménagement (à savoir faire de la cohérence urbanisme-transports un des axes majeurs du développement des centres urbains), la municipalité a fait le choix d'accompagner le développement en proposant plus de maîtrise. L'objectif est de prendre le temps de la réflexion pour comprendre les besoins sur le territoire en matière d'équipements et proposer des échéances de développement à plus ou moins long terme selon la capacité de la collectivité à financer et produire ces équipements.

C'est pourquoi en matière scolaire, dans un premier temps, une nouvelle politique de « bassins » a été mise en place regroupant deux, trois, voire quatre groupes scolaires permettant ainsi de faire face à la pression démographique de certains quartiers alors que d'autres le sont moins (ont été mis en place 28 bassins scolaires sur l'ensemble de la ville depuis la rentrée 2015).

Afin de ne pas interrompre les dynamiques démographiques et de proposer une gestion raisonnée de celles-ci, a été établi un diagnostic relevant les déficits et les atouts du territoire en matière d'équipements scolaires.

Portée par le dynamisme d'accueil de l'agglomération toulousaine et la tendance conjoncturelle des familles avec jeunes enfants à demeurer en cœur de celle-ci (nouvelle dynamique de report des effectifs de maternelle en élémentaire), l'évolution des effectifs a engendré 200 ouvertures de classes en 4 ans sur la ville de Toulouse (soit 15 % sur les 1318 classes existantes). Alors que ces ouvertures étaient plus concentrées dans les maternelles, cette pression est également constatée depuis 2012 dans les écoles élémentaires. Près de 65 % de ces ouvertures se situent sur les secteurs Nord et Ouest de la commune (secteurs 3 et 6 de Démocratie Locale) pour lesquels l'équilibre s'en trouve fragilisé.

En effet, le **secteur 3** a vu ses effectifs scolaires croître de manière significative, notamment suite à la réalisation d'opérations d'aménagement dans les secteurs des Ponts Jumeaux, Moulis – Croix Bénite et Borderouge. Cette évolution a pu être contenue grâce à l'ouverture de nouvelles classes (40 ouvertures sur le secteur 3.3 en huit ans) et la création de nouveaux établissements scolaires (Pont Jumeaux, Olympe de Gouges, Borderouge, Jean Zay). Cependant, la composition actuelle des classes d'âge ainsi que la perte mécanique de place d'accueil due au basculement en Réseau d'Education Prioritaire (REP) de nombreux établissements, ont nécessité la mise en place de structures modulaires (Alphand, Niboul, Olympes de Gouges, Lalande, Borderouge, Renan, Jean Zay) et laissent entrevoir dans les projections une tension accrue sur certaines zones. L'évolution d'une nouvelle offre scolaire s'avère donc incontournable sur le secteur, secteur pour lequel de nouveaux projets structurants sont d'ores et déjà envisagés (à titre d'exemple, extensions sur Borderouge, Jean Zay, Alphand et création de nouveaux établissements sur Niboul, Grand Selve, Jean Zay, Alphand). Afin d'accompagner cette politique scolaire, la modification du PLU propose de modérer la densité sur ces secteurs *via* notamment l'application des nouveaux sous-secteurs UM8 et UL11.

La très forte croissance qu'a connu le **secteur 6** (quartiers 6.1, 6.2 et 6.4) a conduit à de nombreuses ouvertures de classes ainsi qu'à la mise en place de dispositifs d'accueils provisoires sur les secteurs de Saint-Martin du Touch, Bordeblanche et Guilhermy, dans l'attente de la réalisation d'équipements scolaires définitifs.

De ce fait, sur le secteur Saint-Martin du Touch, et bien que le principe de création d'un nouveau groupe scolaire définitif en 2019 soit inscrit dans l'OAP, la présente procédure de modification entend modérer l'intensité afin, notamment, d'éviter tout danger de saturation des équipements (infrastructures scolaires et viaires). A l'instar de ce dernier, le secteur Guilhermy fait également l'objet de mesures réglementaires en faveur de la modération de la densité.

Sur le quartier 6.2, alors que l'évolution des effectifs a été globalement stable depuis 2000, le bassin scolaire de celui-ci fait l'objet à ce jour de tensions suite à l'entrée dans le REP de l'école Lesseps en 2015. Néanmoins, la perte de place d'accueil engendrée sera compensée par le projet de groupe scolaire prévu dans le secteur Bordeblanche pour lequel l'OAP du même nom évolue dans le cadre de la modification afin, notamment, d'ajouter un espace dédié à la réalisation de cet équipement définitif prévu à horizon 2019.

Au regard de l'analyse, le **secteur 4** ne présente pas à ce jour de tension particulière en matière d'équipement scolaire compte tenu de la relative stabilité des effectifs. Néanmoins, à la lecture de la structure par âge, une croissance des effectifs pourrait se confirmer dans les années à venir, croissance pour laquelle les équipements scolaires sauront cependant faire face (capacités d'accueil évolutives de certaines écoles et/ou foncier disponible, à l'image des établissements de La Juncasse ou Jolimont).

Comme le secteur 4, le **secteur 5** de Démocratie Locale ne fait pas partie à proprement parler des zones en forte tension de la ville de Toulouse en matière d'équipements scolaires (adaptation chaque année par régulation de la population scolaire entre équipements, capacités d'accueil évolutives). En effet, après une longue période de stagnation voire de baisse des effectifs, aujourd'hui terminée, la partie Sud-Est de Toulouse va connaître des évolutions positives avec la réalisation des opérations Montaudran Aerospace et Malepère. D'ores et déjà est programmée la réalisation d'une nouvelle école sur Malepère à horizon 2019 pour laquelle la présente procédure opère un changement de zonage.

Si la problématique d'inadéquation entre l'offre d'équipements publics et les dynamiques démographiques revêt une acuité particulière en matière d'équipements scolaires, d'autres types d'équipements publics s'avèrent aujourd'hui de capacité insuffisante pour permettre un développement urbain acceptable.

Ainsi, dans le **secteur 6**, sur le quartier de Lardenne, l'augmentation importante de la constructibilité qui a suivi l'approbation de la révision générale du PLU intervenue en date du 27 juin 2013, pose de sérieuses questions quant à la capacité du réseau viaire, notamment à supporter de nouvelles opérations d'urbanisation (dynamique de renouvellement du tissu urbain). Cette situation amène la collectivité à prévoir l'instauration d'un périmètre de sursis à statuer afin de répondre à la demande de maîtriser l'urbanisation dans un contexte de mutation croissante en attendant qu'un projet urbain cohérent et maitrisé puisse être traduit dans le cadre du PLUi-H.

Enfin, dans le **secteur 4**, en raison de l'absence de desserte par des transports publics performants (quartiers Bonhoure, Guilheméry et Moscou), et de la suppression par la loi ALUR du droit au maintien des règles de lotissement (nombreux à l'Est de Toulouse), la présente procédure de modification met en place des mesures en faveur de la modération de la densité sur ce secteur afin de se prémunir des tensions qui pourraient apparaître.

L'ensemble de ces évolutions ne remettent en cause ni la cohérence urbanisme-transport, ni les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD, parties communautaire et communale).

Il est à noter que dans un périmètre de 500 m le long de la future ligne de métro TAE (ligne Toulouse Aérospace Express), aucune évolution de zonage liée à la modération de la densité n'est appliquée, dans l'attente d'une étude en cours visant à définir un projet urbain de référence autour de cette infrastructure.

En outre, le projet de modération de la densité et du cadre de vie est compatible avec les objectifs préconisés par le Programme Local de l'Habitat (PLH). Pour mémoire, le PLH affichait un objectif de 18 000 logements pour la période 2010-2015, soit 3000 logements par an. Pour la période 2014-2019, l'objectif communal pour Toulouse est fixé à 19 500 logements, soit 3 250 logements par an.

Sur la période 2010-2015, 27 049 logements ont été livrés, soit 4 500 logements par an pour un objectif prévisionnel de 3 000 logements par an. Ainsi, les objectifs fixés ci-dessus ont été dépassés avec la réalisation de 9 000 logements supplémentaires sur cette période, soit 1 500 logements supplémentaires par an.

3 507 logements ont été réalisés en 2014 et 3 447 logements en 2015 dépassant ainsi l'objectif de 3 250 logements fixé par la feuille de route communale du PLH modifié.

Cette dynamique de production de logements, qui a conduit la collectivité à largement dépasser les objectifs fixés par le PLH, permet donc d'absorber les effets de la traduction réglementaire de modération de la densité. Elle contribue en outre à atteindre les objectifs du PLH pour la période 2014-2019, à assurer ainsi la compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Compte-tenu des tensions rencontrées dans certains quartiers d'une part et du dépassement des ~~ces~~ objectifs de production de logements d'autre part, la collectivité souhaite temporiser l'urbanisation, momentanément et de façon localisée avec les dispositions visant à modérer la densité introduites par la présente procédure.

Enfin, un comparatif des principales zones ayant fait l'objet de la modération de la densité dans la présente procédure de modification avec l'évolution des zones économiques est synthétisé ci-après sous forme de tableau :

Zonage /disposition	*PLU avant modification*		*PLU après modification*	
Type de zonage				
U mixtes	UL6	308 ha	UL6	96 ha
			UL11	235 ha
	UM1	1037 ha	UM1	900 ha
			UM8	118 ha
	Total	**1345 ha**	**Total**	1349 ha
U Economique	**2650 ha**		**2621 ha**	

On remarque ainsi que les superficies des zones UM8 et UL11 nouvelles correspondent à une superficie de 353 ha (3% du territoire communal), et concernent 6% des zones déjà ouvertes à l'urbanisation et autorisant de l'habitat (en sont donc exclues les zones agricoles, naturelles, d'équipements, à vocation économique…).

L'ouverture des zones UE à de la mixité correspond à une superficie de 29 ha (0,3% du territoire communal).

Les formes urbaines nouvelles permettent parallèlement de respecter un autre objectif du PADD qui concerne la totalité de la commune, celui de la mise en valeur des espaces naturels et la protection du patrimoine bâti de qualité. L'ouverture de certaines zones économiques à de l'habitat fait également l'objet de projets suivis par la Municipalité, et permettront de rétablir la donne en matière de production de logements. Pour mémoire, ces changements de zonage de « UE » vers des zones urbaines mixtes sont présentés au chapitre 3.2 des dispositions réglementaires.

Sera décliné ci-après l'ensemble de ces évolutions.

A l'aune de cette analyse, la présente procédure permet d'instaurer des dispositions visant à modérer la densité dans les zones dites « tendues », qui se déclinent *via* une amélioration du cadre de vie sous deux prismes : celle du zonage et celle de la préservation du patrimoine naturel et bâti.

Les évolutions de zonage et de règlement liées à la modération de la densité et la préservation des coeurs d'îlots

Les évolutions de zonage concernent la modération de la densité une meilleure prise en compte de la qualité urbaine au travers d'une préservation des coeurs d'îlot. En cela, la création de deux nouveaux zonages UM8 et UL11 permet de conserver des formes urbaines identiques aux zones UM1 et UL4 en front de rue dans une bande de 17 mètres. Au-delà de cette bande de 17 mètres, les règles de prospect et de hauteur proposent une forme urbaine plus respectueuse de l'environnement.

Ces nouvelles zones UM8 et UL11 du PLU impliquent donc de modifier les pièces réglementaires suivantes :

- 4A : Règlement
- 4B1 : Document graphique du règlement, plan de zonage au 1/15 000ème
- 4B2 : Document graphique du règlement, cahier au 1/2 500ème

En l'occurrence, **la nouvelle zone UM8** diverge du zonage UM1 aux articles 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) et 10 (hauteur des constructions) au-delà de la bande des 17 mètres. Les règles proposées sont donc plus restrictives et imposent des prospects plus importants, ainsi qu'une hauteur limitée à un seul niveau.

Au regard des règles citées ci dessous, ces nouvelles règles s'appliquent aux parcelles dont la façade sur voie est supérieure ou égale à 12m.

Ainsi, au delà de la bande de profondeur de 17m (arrières des parcelles), toute construction doit respecter :

- **les distances minimales d'implantation par rapport aux limites séparatives égales à 6m**

et

- **une hauteur maximale hors tout (point du faîtage le plus haut) de 3 m .**

La nouvelle zone UL11 est construite sur ce même principe : elle permet de conserver des règles identiques au zonage UL4 en front de rue mais restreint les possibilités de construire par les prospects (article 7 du règlement) et de hauteur (article 10) au-delà de la bande de 17 mètres.

Au regard des règles citées ci dessous, elles ne s'appliquent qu'aux parcelles dont la façade sur voie est supérieure ou égale à 12m.

Ainsi, au delà de la bande de profondeur de 17m (arrières des parcelles), toute construction doit respecter :

- **les distances minimales d'implantation par rapport aux limites séparatives égales à 6m**

et

- **une hauteur maximale hors tout (point du faîtage le plus haut) de 3 m .**

En complément de l'introduction de ces deux nouvelles zones, des changements de zonage procèderont d'une modération de la densité au travers d'une réduction des hauteurs. Pour déterminer ces nouvelles hauteurs, celles des îlots environnants ont été prises comme référence.

1/ Hors zone d'influence TCSP :

Hors zone d'influence TCSP, afin de procéder à une modération de la densité et en cohérence avec les nouveaux bassins scolaires mis en place pour pallier une saturation de certains équipements, notamment en secteur 3 de la démocratie locale (Lalande, Borderouge, Croix-Daurade...), et dans le respect des principes du PADD et des objectifs du Programme Local de l'Habitat, des changements de zonage ont été réalisés sur les secteurs de la ville les plus tendus. Ces zones ne faisant pas l'objet d'une cohérence urbanisme/transport puisque n'étant pas ou peu desservies en transports en commun en sites propres, de simples évolutions de zonage sont proposées.

Ces changements de zonage tiennent compte de l'état actuel du tissu existant, et proposent de classer des secteurs à dominante d'habitat individuel qui n'ont pas ou peu muté depuis la révision du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse, en date du 27 juin 2013. Ils ne font donc qu'entériner des formes urbaines existantes, dans un contexte où des transports en commun performants ne desservent pas à l'heure actuelle encore ces quartiers.

Concernant le nouveau zonage UL11 :

Les zones UL6 ou UL6c de la commune de Toulouse ont fait l'objet respectivement d'un changement de zonage vers UL11 ou UL11c, à l'exception des secteurs suivants :

- zone située dans le quartier 3.1 de La Salade (p.52 des documents graphiques du règlement) de part et d'autre des franges de l'OAP La Salade, rue Lionel Terray au nord et rue Eugène Labiche au sud;
- zone située dans le quartier 3.1 de Barrière de Paris (p. 51, 63 des documents graphiques du règlement) entre le chemin du Prat Long, l'impasse Suzanne Lenglen et la rue Adrien Legendre ;
- 2 zones situées dans le secteur 3.2 des Sept Deniers (p.62, 73, 74 des documents graphiques du règlement) l'une située entre la rue Jean-Baptiste Lulli, la rue Auguste Lafront, la rue P. Casals se prolongeant en rue Victor Duruy, et la rue Jean Gayral et l'autre étant située entre une partie de la rue du Soleil d'Or, la rue Miramar et la rue Jean Vernières;
- zone située dans le secteur 3.3 de Croix-Bénite (p.3, 7 des documents graphiques du règlement) entre la limite communale d'Aucamville au nord et le chemin de Moulis au sud. Cet îlot faisant l'objet d'un périmètre d'études en lien avec le réaménagement du centre-ville d'Aucamville, un changement de zonage n'est donc pas envisagé sur ce site ;
- zone située dans le secteur 3.3 des Trois Cocus (p.42 des documents graphiques du règlement) rue Ernest Renan ;
- zone située dans le quartier 4.3 – Secteur Côte Pavée – (p. 113, 114, 125, 126 des documents graphiques du règlement) entre l'avenue Raymond Naves et les rues Claude Debussy et du Lac d'Oô;

- 2 zones situées dans le quartier 5.1 de la Grande Plaine (p. 138, 150 des documents graphiques du règlement) : l'une située entre le chemin de la Terrasse, la rue du Puy de Dôme et la rue des Bouches du Rhône ; l'autre étant située entre le chemin de la Terrasse, le chemin de Firmis, la rue de Constantine, la rue Allègre, et la rue Martini ;
- zone située dans le quartier 5.1 de la Terrasse (p.138 des documents graphiques du règlement) entre le chemin de Firmis et la rue du Pic Carlit ;
- zone située dans le quartier 5.2 des Cotes de Pech David (p.173 des documents graphiques du règlement) entre le chemin des Cotes de Pech David, les rues Léon Tolstoï et Lefranc, jusqu'en limite de la rue thomas Edison.

Autres changements de zonage hors zones d'influence TCSP :

Secteur 1 de la démocratie locale : ce secteur ne fait l'objet d'aucune évolution de zonage.

Secteur 2 de la démocratie locale : ce secteur ne fait l'objet d'aucune évolution de zonage.

Secteur 3 de la démocratie locale :

Quartier 3.2 – Secteurs Sept Deniers et Ponts Jumeaux – Modification de la zone UM1 en UM8 et de la zone UM1c en UM8c - (p.74, 86 des documents graphiques du règlement) : zones situées entre la rue Jean Vernières, la route de Blagnac, le pont de l'embouchure, la rue des Sports et la rue Jean Gayral. Ce changement de zonage n'affecte pas l'OAP JOB – Sept Deniers dans ses vocations et intensités de dominante.

Quartier 3.2 – Secteur Croix-Bénite – Modification de la zone UM1 en UL1 - (p.3, 7 des documents graphiques du règlement) : en limite communale d'Aucamville en lieu et place du périmètre d'étude L.151-41 5° dit "Dortis Gaussens" tombé à échéance le 19 décembre 2014 pour prendre en compte les conclusions de l'étude nord. Zone située entre le chemin de Croix-Bénite, le chemin de Moulis et le boulevard Henri Gaussen.

Quartier 3.2 – Secteur Croix-Bénite – Modification de la zone UM1 en UL1 (p.7, 10 des documents graphiques du règlement) : en lieu et place du périmètre d'étude L.151-41 5° dit "Stocco" tombé à échéance le 19 décembre 2014 pour prendre en compte les conclusions de l'étude nord. Zone située entre l'avenue de Fronton, le chemin de Croix-Bénite jusqu'au chemin de Lapparou, ainsi que les franges nord de la rue Fortuné Gasparotto.

Quartier 3.2 – Secteur Croix-Bénite – Modification de la zone UM1 en UL1 - (p.10, 16 des documents graphiques du règlement) : en lieu et place du périmètre d'étude L.151-41 5° dit "Alphand" tombé à échéance le 19 décembre 2014 pour prendre en compte les conclusions de l'étude nord. Zone située au niveau de l'impasse Jean Alphand, jusqu'à la rue Sarah Bernhardt et l'avenue de Fronton.

Quartier 3.2 – Secteur Croix-Bénite – Modification de la zone UM1 en UL1 - (p.10 des documents graphiques du règlement) : le long du chemin de Croix-Bénite jusqu'au niveau de l'impasse Marvingt.

Quartier 3.2 – Secteur Croix-Bénite – Modification de la zone UL6 en UL1 - (p.10, 16 des documents graphiques du règlement) : entre le chemin de Croix-Bénite et la rue sarah Bernhardt jusqu'au rond-point Lili Boulanger.

Quartier 3.2 – Secteur Croix-Bénite – Modification de la zone UM1 en UL1 - (p.16, 17, 23, 24 des documents graphiques du règlement) : toute la zone située entre la zone UL1 au nord, la rocade au sud, la limite communale de Launaguet à l'Est et la route de launaguet à l'ouest.

Quartier 3.3 – Secteur Les Trois Cocus – Modification de la zone UI1 en UM1 - (p.42 des documents graphiques du règlement) : il s'agit de deux parcelles situées au niveau des 120 et 122 chemin de Lanusse

Quartier 3.3 – Secteur Croix-Daurade – Modification de la zone UCQ3c en UL11c - (p.43 des documents graphiques du règlement) : il s'agit des franges du coeur de quartier de Croix-Daurade

Quartier 3.3 – Secteur Croix-Daurade – Modification de la zone UM1 en UL11 - (p.44 des documents graphiques du règlement) : zone située de part et d'autre de la rue André Vasseur

Quartier 3.3 – Secteur Croix-Daurade – Modification de la zone UM1 en UL1 - (p.35, 44 des documents graphiques du règlement) : zone située à l'ouest de la rue Luchet et des voies Edmond Gaujac

Secteur 4 de la démocratie locale :

Quartier 4.2 – Secteur Soupetard – Modification de la zone UI1c en UL1c - (p.91, 92 des documents graphiques du règlement) : Parcelles situées à l'intersection du chemin de Pelleport et de la rue Louis Plana.

Quartier 4.3 – Secteurs Bonhoure, Guilheméry, Moscou – Modification de la zone UM1, UM1c et UL6 en UL11 et UL11c - (p.102, 103, 114 des documents graphiques du règlement) : zone longeant l'avenue de la Gloire et le boulevard des Crêtes jusqu'à l'avenue de Castres.

Le périmètre de cette nouvelle zone UL11 répond également à la recommandation n°4.1.1 formulée par la commission d'enquête publique dans le cadre de la révision générale du PLU de Toulouse approuvée par délibération le 27 juin 2013. Après transmission à Toulouse Métropole de l'accord express de l'ensemble des propriétaires concernés, il est proposé dans la cadre de la présente procédure de rattacher l'excroissance de la zone UM1 située entre les rues Labat de Savignac, Injalbert et Marie à la zone UL11 (ancienne zone UL6 basculée en zone UL11 dans le cadre de la présente procédure).

Suite au rapport de la commission d'enquête, la recommandation : « Corriger dans le document graphique l'étiquette de la zone qui doit être UL11c (chemin de Sansou) » est prise en compte.

Quartier 4.3 – Rue de l'Ivoire – Modification de la zone UM1 en UL1 - (p.127 des documents graphiques du règlement) : zone située à l'arrière de l'avenue de Castres, à l'intersection de la rue de l'Ivoire avec les rues de l'Isère et des Iles.

Secteur 5 de la démocratie locale :

Quartier 5.1 – Secteur Pont des Demoiselles – Modification de la zone UI1 en UL1 - (p.137 des documents graphiques du règlement) : jardins de maisons individuelles donnant sur l'avenue Jean Rieux, entre la rue du Gers et l'avenue des Cottages.

Secteur 6 de la démocratie locale :

Quartier 6.4 – Secteur Reguelongue – Modification de la zone UL8 en UL2 - (p.180, 193 des documents graphiques du règlement) : il s'agit de l'arrière de parcelles situées de part et d'autre de la rue Réguelongue, sans remise en cause du zonage UL8 qui est conservé en front de rue selon une bande d'une profondeur de 20m environ.

Suite au rapport de la commission d'enquête, l'emprise de la zone UL8 est modifiée pour être réduite à une profondeur d'environ 20m de part et d'autre de la rue Réguelongue.

Quartier 6.4 – Secteur Reguelongue – Modification de la zone UE2 en UL2 et UL4 - (p.181, 194 des documents graphiques du règlement): parcelles situées sur la partie arrière des terrains de l'entreprise Freescale localisée au long de l'avenue Eisenhower.

Suite au rapport de la commission d'enquête, la recommandation « Freescale : reporter le projet de changement de zonage au PLUiH après finalisation des études notamment économiques » est prise en compte.

2/ En zone d'influence TCSP :

Sont ici présentés les changements de zonage en zone d'influence de Transports en Commun en Site Propre (comprenant donc les lignes de métro, de tramway et les lignes de bus en site propre) relevant de la cohérence urbanisme/transport et traduisant les préconisations de la carte "un développement maîtrisé en lien avec les transports en commun" (page 45 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, approuvé le 27 juin 2013, dans sa déclinaison communale).

Les changements de zonage proposés permettent donc de conserver une densité et une forme urbaine identiques aux actuelles en front de rue (nb : dans la bande des 17 m) tout en préservant mieux les coeurs d'îlot et affirmant ainsi une identité urbaine plus aérée. Ces changements sont principalement opérés au travers de la nouvelle zone UM8 et de deux secteurs UL11.

Le nouveau zonage UM8 est appliqué aux secteurs suivants :

Secteur 1 de la démocratie locale : ce secteur ne fait l'objet d'aucune évolution de zonage vers UM8.

Secteur 2 de la démocratie locale : ce secteur ne fait l'objet d'aucune évolution de zonage vers UM8.

Secteur 3 de la démocratie locale :

Quartier 3.1 – Secteur Les Minimes – Modification de la zone UM1 en UM8 - (p.64, 75, 76 des documents graphiques du règlement) : zone située entre la rue du Caillou Gris, la rue de Chaussas, la rue Castéra et les rues de Dunkerque et Bourbaki.

Secteur 4 de la démocratie locale :

Quartier 4.1 – Secteur Jolimont – Modification de la zone UF1 en UM8 - (p. 90 des documents graphiques du règlement) : zone située entre le cimetière de Terre Cabade et le parc de l'Observatoire, de l'avenue de la Colonne et la rue Kepler à la rue de L'Obelisque et l'avenue Camille Flammarion.

Quartier 4.2 – Secteur La Juncasse – Modification des zones UM1 et UM1c en UM8 et UM8c - (p. 67, 79 des documents graphiques du règlement) : zone située à l'arrière du CEAT, entre la rue Dubezy et la rue la rue de Caumont.

Quartier 4.2 – Secteur Louis Plana – Modification de la zone UI1c en UM8 - (p. 79 des documents graphiques du règlement) : de part et d'autre de la rue Louis Plana, de l'avenue Henri Guillaumet à la rue Dinetard.

Secteur 5 de la démocratie locale :

Quartier 5.1 – Secteur Montaudran – Modification de la zone UM1 en UM8 - (p 163, 176, 177 des documents graphiques du règlement) : zone située en second rideau de la route de Revel jusqu'en limite de la zone économique de Montaudran, et l'avenue Didier Daurat et le chemin de Payssat.

Quartier 5.2 – Secteur rue du Midi – Modification de la zone UM1 en UM8 - (p 136, 147, 148 des documents graphiques du règlement) : zone située de part et d'autre de la rue du Midi, du boulevard de la Marne à l'avenue du Lauragais, et de la voie ferrée jusqu'en limite des ensembles collectifs situés secteur Albert Bedouce.

Quartier 5.2 – Secteur Rangueil – Modification de la zone UM1 en UM8 - (p 174 des documents graphiques du règlement) : zone située entre l'avenue de Rangueil et la route de Narbonne, de la rue des Roseaux au chemin de la Pelude.

Secteur 6 de la démocratie locale :

Quartier 6.1 – Secteur Saint-Martin-du-Touch – Modification de la zone UM1 en UM8 - (p 94, 95 des documents graphiques du règlement) : au nord de la halte ferroviaire de Saint-Martin du Touch, zone située entre la rue Dominique Clos, le chemin de Tournefeuille jusqu'au niveau de la rue Berthy Albrecht.

Quartier 6.1 – Secteur Guilhermy – Modification de la zone UM1 en UM8 - (p 166, 179 des documents graphiques du règlement) : zone située entre le chemin de Guilhermy, les impasses Guilhermy et Harchenko, la rue du Tibet et la rue Simone Signoret. Ce changement de zonage n'affecte pas l'OAP Guilhermy dans ses vocations et intensités de dominante.

Le nouveau zonage UL11 est appliqué aux secteurs suivants :

Secteur 1 de la démocratie locale : ce secteur ne fait l'objet d'aucune évolution de zonage vers UL11.

Secteur 2 de la démocratie locale : ce secteur ne fait l'objet d'aucune évolution de zonage vers UL11.

Secteur 3 de la démocratie locale :

Quartier 3.3 – Secteurs des Izards et de Borderouge – Modification de UL10 en UL11 – (p.24, 33 des documents graphqiues du règlement) : zone située de part et d'autre de la rue Durand jusqu'au débouché de la rue Edmond Rostand.

Secteur 4 de la démocratie locale :

Quartier 4.2 – Secteur de la Roseraie – Modification de la zone UL6 en UL11 - (p. 55, 67 des documents graphiques du règlement) : zones situées le long de la route d'Agde, aux abords de l'impasse Théodore Lenôtre et de la rue des Pavots.

Secteur 5 de la démocratie locale : ce secteur ne fait l'objet d'aucune évolution de zonage vers UL11.

Secteur 6 de la démocratie locale : ce secteur ne fait l'objet d'aucune évolution de zonage vers UL11.

Autres changements de zonage en zones d'influence TCSP :

Secteur 3 de la démocratie locale :

Quartier 3.1 – Secteur Trois Cocus – Modification de la zone UI1 en UL10 – (p.42 des documents graphiques du règlement) : zone située de part et d'autre de l'impasse de la Pommeraie jusqu'au chemin Lanusse.

Ce seul secteur fait l'objet d'un changement de zonage de UI1 en UL10 afin de traduire règlementairement la forme urbaine future souhaitable de cet îlot, et se raccrochant à la zone UL10 adjacente.

3/ Incidences sur l'environnement

Le PLU prévoit d'accueillir de nouveaux ménages et de répondre ainsi aux besoins induits par la croissance de population. Afin de préserver les espaces naturels, qui contribuent grandement au cadre de vie des habitants, mais aussi les quelques espaces agricoles restants, et de façon générale afin de limiter la consommation d'espaces en périphérie de la ville, le PLU ancre le projet de développement sur les principes de renouvellement urbain et d'optimisation du tissu urbanisé.

Ce modèle urbain de ville **intense** dans les zones les mieux dotées en équipements (transport en communs performants, équipements de superstructures, …) répond aux valeurs du développement durable. Les espaces naturels et de respiration qui participent à la qualité du cadre de vie et à la survie des écosystèmes ne sont plus menacés par l'urbanisation : sont ainsi préservés les espaces verts importants selon une distinction fine établie entre espaces boisés classés, secteurs parcs, secteurs paysagers, secteurs jardins et alignements d'arbres.

Or, la présente procédure de modification du PLU prévoit la modération de la densité sur certains quartiers stratégiques, au sein desquels il est souhaité maintenir une identité urbaine peu intense (constructions basses, en harmonie avec les quartiers environnants), des cœurs d'îlots, etc.

Si cette modération répond à des enjeux de préservation de la qualité du cadre de vie, elle suppose une réduction de la part de logements produits au sein du tissu urbanisé. Il en résulterait potentiellement l'impact sur l'environnement suivant :

- une légère augmentation de l'imperméabilisation des sols due à un étalement urbain plus prononcé impliquant une hausse des volumes d'eaux de ruissellement à gérer, et, par conséquent, un accroissement éventuel de la vulnérabilité du territoire aux risques d'inondation par ruissellement.

Néanmoins, l'accroissement de la ville par extension urbaine restera modéré car celle-ci accueille la population nouvelle essentiellement par renouvellement urbain.

Enfin, cette incidence négative doit être nuancée au regard de la faible part du territoire concernée par l'évolution des règles en faveur de la modération de la densité bâtie. En outre, la modification du PLU s'effectue dans le respect du principe de cohérence « urbanisme – transport » afin de maintenir un niveau de densité élevé en zone d'influence des TCSP.

Enfin, la modération de la densité s'effectue en partie à travers la préservation de cœurs d'îlot. Cette mesure a pour incidence positive de maintenir, au sein des tissus urbains denses :

- des espaces de respiration indispensables au maintien de la qualité du cadre de vie en zone urbaine
- des zones non imperméabilisées favorables au maintien d'une biodiversité ordinaire en ville
- des zones non imperméabilisées facilitant la régulation des eaux de ruissellement.

Une meilleure prise en compte de l'intégration architecturale et paysagère des projets de construction

Dans le cadre de la modification du PLU de Toulouse, les dispositions de l'article 11, relatif à l'aspect extérieur des constructions, sont complétées pour permettre une meilleure intégration architecturale et paysagère des projets de construction dans le paysage identitaire toulousain, allant ainsi dans le sens d'une amélioration du cadre de vie.

Modification de l'article 11 des "Dispositions communes" du règlement

Au sein de la pièce 4A – Règlement, l'article 11 des « Dispositions communes » est ainsi modifié :

11.4. - Les couleurs et les matériaux

Cet alinéa déjà existant est reformulé et complété afin :

- d'inciter les porteurs de projets à décrire précisément les matériaux et couleurs utilisés,
- d'éviter l'utilisation de matériaux d'imitation en façade,
- d'améliorer le traitement des enduits et raccords sur les pignons aveugles ou les surfaces de grandes importances.

11.5. - Les toitures

Cet alinéa déjà existant est complété afin d'inciter à un traitement qualitatif des toitures-terrasses, notamment au niveau du système d'étanchéité.

11.8 - Les clôtures

Cet alinéa déjà existant est complété afin d'empêcher la pose de grillage « souple » en clôture sur rue et privilégier les clôtures en ferronnerie ou les grillages rigides pour les projets d'habitats collectifs.

11.9. - Locaux et installations techniques

Cet alinéa déjà existant est complété afin de réglementer le traitement des gaines techniques et d'amoindrir leur impact visuel.

11.11. - Les balcons

Ce nouvel alinéa est introduit afin de réglementer l'esthétique des balcons.

Modification de l'article 11 des "Dispositions spécifiques" de la zone UCQ (Urbaine Cœur de Quartier) du règlement

Au sein de la pièce 4A – Règlement, l'article 11 des « Dispositions spécifiques » de la zone UCQ est ainsi modifié :

11.3. - Principe d'insertion au paysage urbain et architectural environnant, existant ou futur

Ce nouvel alinéa est introduit afin de promouvoir la bonne insertion d'un projet dans les cœurs de quartier dans le but de conforter leur identité spécifique (Voir paragraphe « La préservation de l'identité des quartiers : lancement d'une démarche expérimentale en cœurs de quartiers UCQ »).

Modification du « Lexique – Définitions » dans les Annexes du règlement

Au sein de la pièce 4A – Règlement, le lexique du règlement est ainsi modifié :

HAUTEUR ABSOLUE

Cas des toitures à pente égale ou supérieure à 20 %

La définition de la « HAUTEUR ABSOLUE » est complétée afin de ne pas autoriser les surfaces habitables au-delà de la hauteur absolue (sauf espace type duplex).

Cas des autres toitures

La définition de la « HAUTEUR ABSOLUE » est complétée afin d'amoindrir l'impact visuel des ascenseurs en toitures.

La préservation de l'identité des quartiers: Lancement d'une démarche expérimentale de protection patrimoniale dans trois centralités visant à valoriser leur cadre de vie

L'intérêt général du projet

Dans le cadre de la présente procédure de modification, la volonté de modérer la densité, associée à celle de valoriser le patrimoine bâti, conduisent au lancement d'une démarche expérimentale sur certains secteurs de Toulouse classés au PLU en zone Urbaine Cœur de Quartier (UCQ).

Cette démarche est réalisée à l'aide de l'outil Eléments Bâtis Protégés (EBP) utilisé sur trois centralités :

- Lalande (trame urbaine de cœur de quartier à affirmer)
- Pont des Demoiselles (secteur d'entrée de ville)
- Pouvourville (noyau villageois).

Ces trois secteurs correspondent à trois centralités de proximité de formes urbaines distinctes où le maintien d'une cohérence de ces dernières est souhaitée afin de participer à la valorisation du cadre de vie et à la conservation de l'identité des quartiers, tout en limitant une évolution trop rapide et déstructurée des lieux. En effet, ils offrent généralement un paysage urbain articulé autour d'une voie principale et de voies secondaires le long desquelles s'égraine un patrimoine bâti de qualité qu'il convient de préserver.

Présentation de la démarche expérimentale menée sur les cœurs de quartier et de sa traduction réglementaire

Dans cette perspective, un état des lieux des éléments bâtis existants est mené, permettant d'identifier à l'aide d'une analyse scientifique le patrimoine bâti méritant protection et maintien dans le tissu urbain, et ce, en cohérence avec les politiques publiques.

L'identification et la protection du patrimoine bâti au sein de ces centralités sont menées à l'aide d'un travail de terrain permettant de visualiser et diagnostiquer l'état et la qualité architecturale, historique, patrimoniale et/ou culturelle de chaque édifice, façade et élément architectural, afin de justifier chaque classement en EBP.

Cette étude de terrain concerne tout autant le patrimoine bâti public que privé, et s'applique à repérer les bâtiments (maison, ferme, immeuble…) tout comme les façades et les éléments architecturaux (clôture, portail …) qui animent et valorisent la maille de ces quartiers.

Evolution des pièces du PLU

La démarche expérimentale sur ces trois centralités nécessite l'évolution de certaines pièces du PLU :

4A – Règlement : l'article 11 des Dispositions spécifiques de la zone UCQ est complété afin de promouvoir la qualité urbaine, ainsi que la bonne insertion au paysage urbain et architectural environnant (Voir ci-dessus « Article 11 des dispositions spécifiques de la zone UCQ du règlement »)

4B – Documents Graphiques du Règlement : les EBP sont illustrés au sein des trois centralités afin de les localiser

4D – Liste des Eléments Bâtis Protégés (EBP) : la liste est complétée et les fiches prescriptives des nouveaux EBP sont ajoutées.

Nota : Par souci de lisibilité, le détail des EBP proposés est exposé dans la partie « Les dispositions règlementaires » dans chacun des secteurs concernés.

Incidences sur l'environnement

La mise en œuvre de cette démarche expérimentale au sein de trois centralités de quartiers a des incidences positives, non pas sur l'environnement à proprement parler, mais sur le cadre paysager en contexte urbain. Il s'agit d'un pas de plus en faveur de la protection des qualités paysagères urbaines et patrimoniales qui fondent l'identité toulousaine et contribuent à faire de la ville une des plus attractives de France, déjà largement engagée lors de la révision générale du PLU.

Un redéploiement des outils de protection et de mise en valeur du patrimoine végétal et bâti

Suite au rapport de la commission d'enquête, la recommandation « EBC : pour le présent projet de modification, retenir uniquement les nouveaux EBC/EVP dans les espaces privés qui n'ont pas fait l'objet d'une requête d'annulation » est prise en compte.

Le bilan des EBC, des EVP et des EV

Dans le cadre de la modification du PLU de Toulouse, la protection réglementaire des espaces verts est mise à jour et complétée dans la continuité de la précédente procédure. Ces modifications interviennent soit :

- de façon ponctuelle sur l'ensemble du territoire
- de façon complète sur le quartier de Guilheméry, dans le cadre d'une démarche expérimentale
- dans le cadre de chaque Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les nouveaux Espaces Verts Protégés (EVP) identifiés sur le territoire de la collectivité sont ainsi versés à la pièce 4E - Liste des Espaces Verts Protégés (EVP) du PLU de Toulouse.

Les évolutions à la marge des Espaces Verts sur la commune de Toulouse ont impacté de quelques hectares leur superficie globale (notamment, prise en compte de la mise en compatibilité du projet Empalot/Niel).

Avant la modification du PLU, les EBC surfaciques représentaient 508 ha, on dénombrait 2805 EBC symboles, les EVP représentaient 68 ha, et les EV comptabilisaient 81 ha.

Après la modification du PLU, 509 ha sont classés en EBC surfaciques, on dénombre 2931 EBC symboles, 77 ha sont classés en EVP et les EV comptabilisent 77 ha.

Le nombre et la répartition des EBC et EVP illustrent la volonté de prise en compte accrue de l'environnement sur le territoire, et constitue un point positif dans l'incidence du PLU sur l'ensemble des milieux naturels en protégeant de nombreux éléments arborés intégrés à la matrice naturelle communale. Ces éléments arborés protégés strictement, qui parsèment l'ensemble du territoire, ont un grand intérêt dans le maintien de la biodiversité ordinaire en constituant de nombreuses zones relais pour la faune.

Certains EBC, EVP et EV ayant été modifiés, le tableau ci-dessous de comptage de ces éléments a donc évolué.

Révision 2013				Modification			
EBC surfacique	**EBC symbole**	**EVP**	**EV**	**EBC surfacique**	**EBC symbole**	**EVP**	**EV**
508 ha	**2805**	**68 ha**	**81 ha**	**509 ha**	**2931**	**77 ha**	**77 ha**

Le bilan des EBP

Dans le cadre de la modification du PLU de Toulouse, la protection réglementaire des Eléments Bâtis Protégés (EBP) est mise à jour et complétée dans la continuité de la précédente procédure. Ces modifications interviennent soit :

- de façon ponctuelle sur l'ensemble du territoire
- de façon complète sur le quartier de Guilheméry, dans le cadre d'une démarche expérimentale
- dans le cadre de chaque Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les nouveaux Eléments Bâtis Protégés identifiés sur le territoire de la collectivité et les fiches descriptives qui y sont liées sont ainsi versés à la pièce 4D - Liste des Eléments Bâtis Protégés (EBP) du PLU de Toulouse.

Avant la modification du PLU, on dénombrait 1779 EBP. Après la modification, on en dénombre 3177 *.

Certains EBP ayant été modifiés, le tableau ci-dessous de comptage de ces éléments a donc évolué.

Situation Révision 2013	Modification
EBP	**EBP**
1779	3177

* Nota : Le système de comptage des EBP ayant évolué entre la Révision du PLU approuvée le 27/06/2013 et la présente Modification, il apparaît sur le tableau ci-dessus un fort écart vis-à-vis du nombre d'EBP ajoutés.

En effet, sous la révision, le comptage des EBP s'effectuait de manière indistincte : plusieurs EBP localisés sur une même propriété ou composant un même ensemble homogène pouvaient comptaient pour un seul EBP. Or à présent, le comptage s'effectue de manière distincte, à savoir qu'un EBP correspond à un objet représenté graphiquement. De plus, un même EBP peut être constitué de plusieurs parties dans le cas où il se situerait à cheval sur plusieurs parcelles cadastrales.

Au final, le nombre d'EBP ajoutés dans le cadre de la Modification 2015 est de près de 415 EBP et non pas de 1398 EBP.

En outre, par souci de lisibilité, le détail des EBC, EVP et EBP proposés est exposé dans la partie « Les dispositions règlementaires » dans chacun des secteurs concernés.

La poursuite de la démarche expérimentale sur le quartier de Guilheméry: préservation du patrimoine végétal et bâti

Mise en valeur de la nature en ville

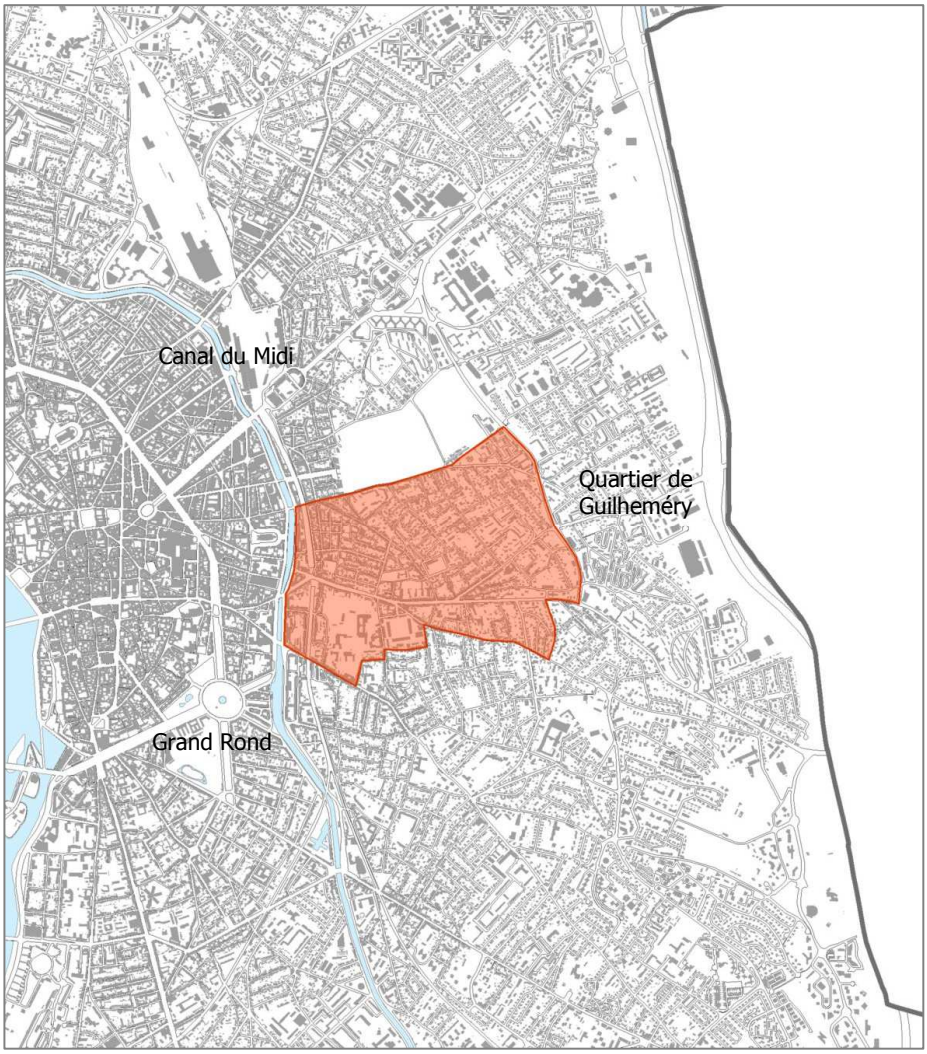
L'intérêt général du projet

Dans le cadre de la modification du PLU de Toulouse, il est proposé de poursuivre la démarche expérimentale initiée lors de la révision générale du PLU approuvée le 27 Juin 2013, et portant sur l'analyse du patrimoine végétal dans le tissu toulousain.

En lien avec les services compétents de la collectivité, une analyse phytosanitaire et paysagère de la nature en ville a donc été lancée sur le quartier de Guilheméry afin de dresser un état des lieux des éléments ou ensembles végétaux existants, et proposer de nouvelles protections favorables au maintien et à l'essor de la nature en milieu urbain : Espaces Boisés Classés (EBC), Espaces Verts Protégés (EVP)…

En outre, parallèlement à cette étude du patrimoine végétal a été menée une étude du patrimoine bâti sur le même périmètre d'analyse du quartier de Guilheméry (voir chapitre consacré à la valorisation du patrimoine bâti). Cette analyse à deux « entrées » d'un même territoire permet ainsi d'en dresser un portrait approfondi, les thématiques du patrimoine végétal et du patrimoine bâti étant complémentaires.

Situation actuelle du quartier de Guilheméry



Périmètre d'étude du quartier de Guilheméry et ses abords

Le choix du quartier de Guilheméry résulte de son fort potentiel de constructibilité. En effet, il est soumis à une certaine pression foncière et un renouvellement urbain qui entraînent une démolition rapide des îlots, notamment de leur cœur végétal, compromettant ainsi la pérennité de la nature en ville, et limitant le développement des îlots de fraicheur au sein du tissu urbain et le maintien d'un cadre de vie apaisant et de qualité.

Or, le quartier de Guilheméry possède un patrimoine végétal de grand intérêt qui gagne à être préservé et révélé dans toute sa diversité.

Ainsi, le périmètre d'analyse retenu s'étend d'Est en Ouest - des franges du quartier de Bonhoure vers le Boulevard de la Gare, et du Nord au Sud - de l'Avenue de la Gloire vers l'Avenue Jean Rieux.

Au sein de cette emprise, l'étude phytosanitaire et paysagère a permis d'identifier de nombreux éléments et ensembles végétaux aux caractéristiques variées : arbre repère, arbres d'alignement, bosquets, jardins privés et publics, cœurs d'îlots, ourlets plantés... C'est toute une palette végétale qui a été relevée, témoignant du potentiel naturel et paysager du quartier qu'il est important de maintenir et protéger afin d'enrichir la biodiversité en ville, mais également d'offrir un cadre de vie harmonieux aux habitants.

Petit square public, avenue de la Gloire

Jardin en cœur d'îlot, rue Mas des Augustins

Platane repère, avenue de Castres

Ourlet boisé, boulevard des Crêtes

Présentation de la démarche expérimentale et de sa traduction réglementaire

Dans la continuité de la démarche expérimentale initiée lors de la révision générale du PLU approuvée le 27 Juin 2013, l'étude du quartier de Guilheméry procède pareillement en s'appuyant sur une analyse paysagère et phytosanitaire menée par les services compétents de la collectivité.

La préservation de la nature dans la ville est rendue possible par un travail de terrain poussé qui permet de visualiser l'état existant du patrimoine végétal et de le classer à l'aide de l'outil le plus approprié : Espaces Boisés Classés (EBC) surfacique ou Espaces Verts Protégés (EVP) pour identifier un ensemble, Espaces Boisés Classés Symboles (EBC) pour identifier un seul élément (arbre isolé, arbre d'alignement…).

Cette palette d'outils permet de mettre en œuvre la protection la plus appropriée par rapport à la réalité du site, tout en demeurant cohérent avec les projets d'aménagement en cours ou à venir sur le territoire.

La nature étant présente partout en ville, l'analyse de terrain s'applique donc tout autant aux espaces publics (square, rue…) qu'aux espaces privés (cœur d'îlot, parcelle individuelle…).

Le bilan des EBC et EVP sur le quartier de Guilheméry

Quartier Guilheméry : nouveaux éléments de patrimoine végétal classés en EBC et EVP.

Nota : La carte ci-dessous indique les nouveaux EBC et EVP proposés dans le périmètre du quartier Guilheméry, dans le cadre de la procédure de modification. Les EBC et EVP déjà existants dans le PLU avant cette étude ne sont pas illustrés sur cette carte afin d'éviter toute erreur de compréhension, et figurent dans les Documents Graphiques du Règlement.

Certains EBC, EVP et EV ayant été modifiés, le tableau ci-dessous de comptage de ces éléments a donc évolué.

Par ailleurs, pour une meilleure compréhension, la logique du tableau a été améliorée :

- le tableau "Totaux finaux dans la Révision 2013" indique les totaux finaux d'éléments existants lors de la révision 2013 du PLU, dans le quartier de Guilheméry
- le tableau "Totaux finaux dans la Modification" indique les totaux finaux d'éléments existants suite à la modification du PLU, dans le quartier de Guilheméry
- le tableau "Ajouts réalisés dans la Modification" indique le détail des éléments qui ont été ajoutés dans le quartier de Guilheméry.

Totaux finaux dans la Révision 2013				Totaux finaux dans la Modification			
EBC surfacique	**EBC symbole**	**EVP**	**EV**	**EBC surfacique**	**EBC symbole**	**EVP**	**EV**
7,9 ha	**0**	**0**	**0,0148 ha**	**8,6 ha**	**63**	**0,87 ha**	**0,0148 ha**

Ajouts réalisés dans la Modification			
EBC surfacique	**EBC symbole**	**EVP**	**EV**
0,7 ha	**63**	**0,87 ha**	**0,0148 ha**

Une valorisation du patrimoine bâti consolidée

L'intérêt général du projet

Dans le cadre de la modification du PLU de Toulouse, il est proposé de poursuivre la démarche expérimentale initiée lors de la révision générale du PLU approuvée le 27 Juin 2013, et portant sur l'analyse du patrimoine bâti dans le tissu toulousain.

En lien avec les services compétents de la collectivité, une étude scientifique a donc été lancée sur le quartier de Guilheméry afin de dresser un état des lieux des éléments bâtis existants, et de proposer un classement en Éléments Bâtis Protégés (EBP) permettant leur maintien et leur valorisation au cœur du tissu urbain.

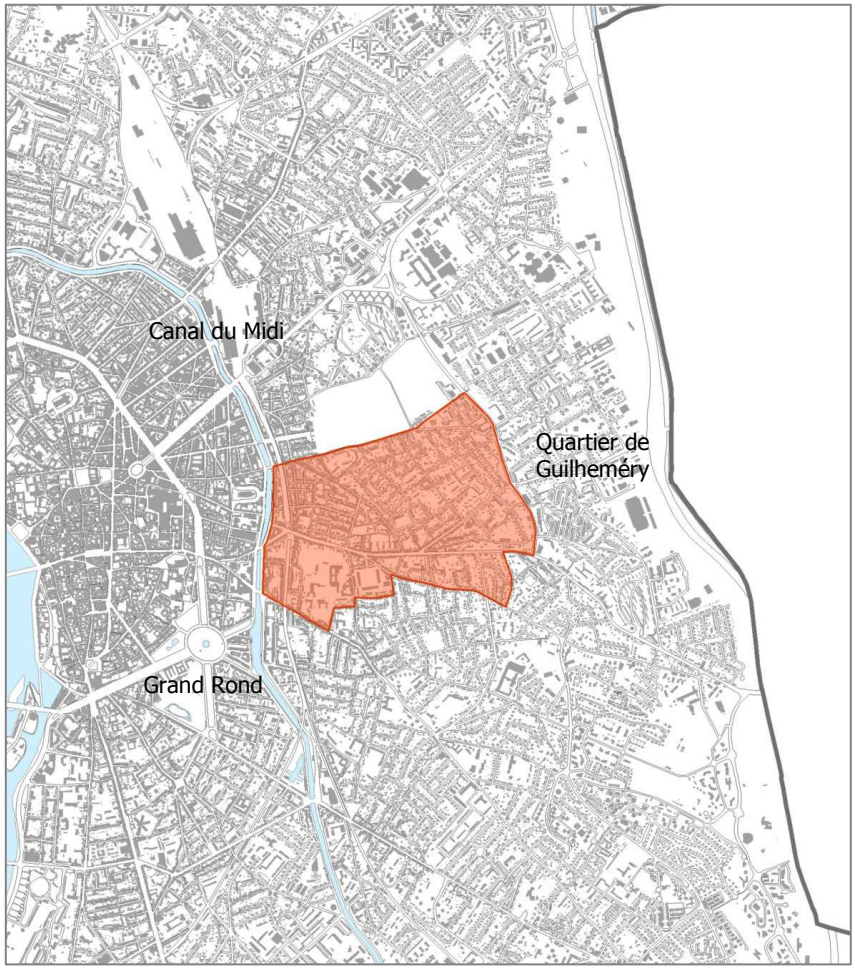
En outre, parallèlement à cette étude du patrimoine bâti a été menée une étude du patrimoine végétal sur le même périmètre d'analyse du quartier de Guilheméry (voir chapitre consacré aux outils de protection et de mise en valeur de la Nature en ville). Cette analyse à deux « entrées » d'un même territoire permet ainsi d'en dresser un portrait approfondi, les thématiques du patrimoine bâti et du patrimoine végétal étant complémentaires.

Situation actuelle du quartier de Guilheméry

Le choix du quartier de Guilheméry résulte du fait de son fort potentiel de constructibilité. En effet, il est soumis à une certaine pression foncière et un renouvellement urbain qui entraînent la démolition rapide du bâti existant, au sein duquel subsiste pourtant un riche patrimoine bâti qui mérite d'être conservé et révélé.

Aussi, le périmètre d'analyse retenu s'étend d'Est en Ouest - des franges du quartier de Bonhoure vers le Boulevard de la Gare, et du Nord au Sud - de l'Avenue de la Gloire vers l'Avenue Jean Rieux.

Au sein de cette emprise, l'étude a permis d'identifier de nombreux édifices publics et privés (maison, immeuble, église, kiosque…) mais aussi éléments architecturaux (portail, clôture…) et alignements de façades et bâtiments, dont il est important de conserver le témoignage. En effet, au-delà de l'aspect purement historique et culturel que porte ce patrimoine bâti, c'est aussi l'identité toulousaine qui s'y reflète et qui participe à la qualité du cadre de vie des habitants.



Périmètre d'étude du quartier de Guilheméry et ses abords

Kiosque, place Marius Pinel

Alignement de façades de maisons et immeubles, rue de Luppé

Maison, 112 boulevard Deltour

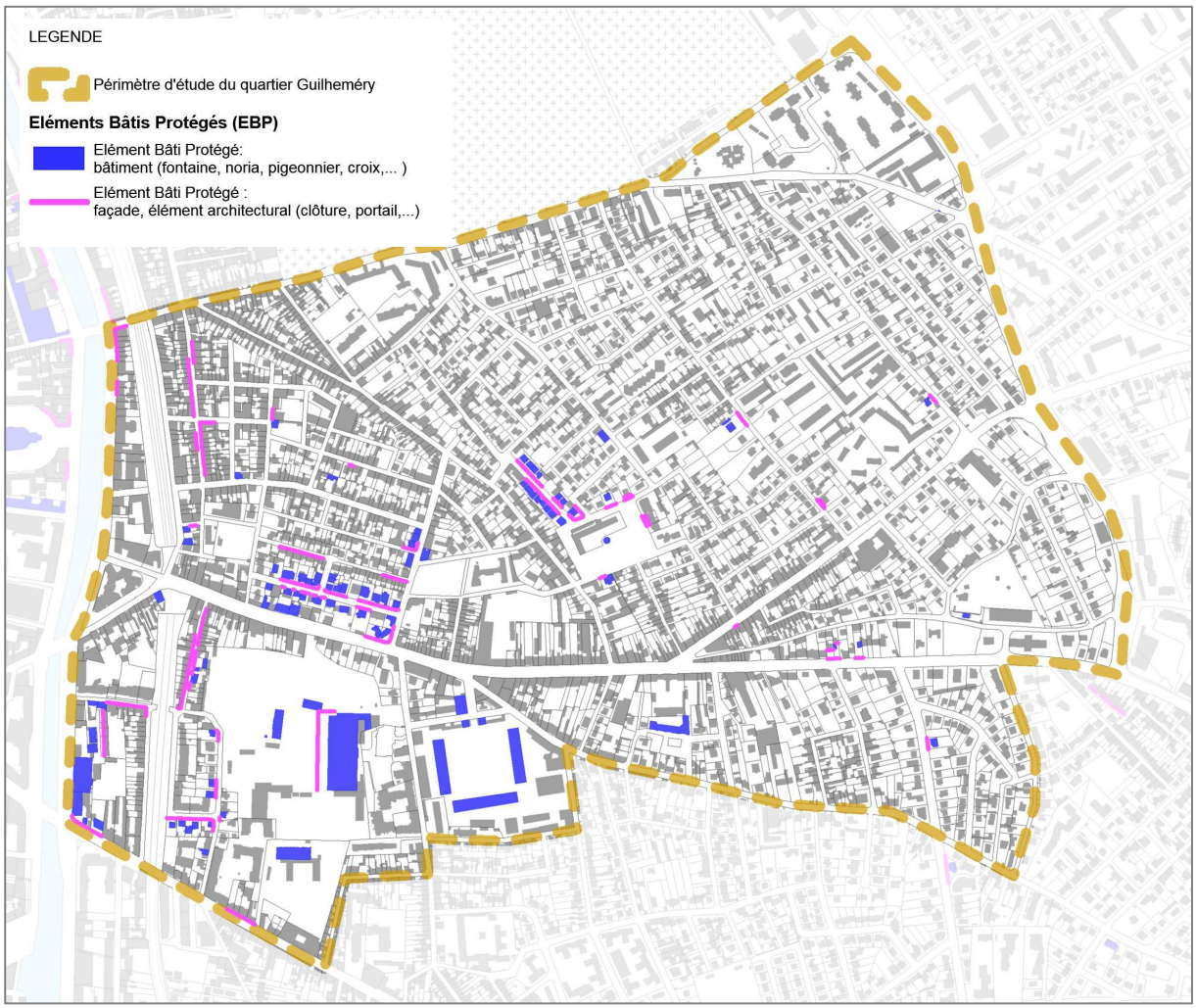
Eglise Saint-Louis, 33 avenue Jean Rieux

Présentation de la démarche expérimentale et de sa traduction réglementaire

Dans la continuité de la démarche expérimentale initiée lors de la révision générale du PLU approuvée le 27 Juin 2013, l'étude du quartier de Guilheméry procède pareillement en s'appuyant sur une analyse scientifique menée par les services compétents de la collectivité.

Un travail de terrain rigoureux permet de vérifier l'état existant de chaque élément bâti et de le protéger adéquatement à l'aide de l'outil Eléments Bâtis Protégés. Une vérification des projets d'aménagement en cours ou à venir sur l'ensemble du territoire est également nécessaire afin qu'un bon équilibre perdure entre protection et aménagement.

Le bilan des EBP sur le quartier de Guilheméry



Quartier Guilheméry : nouveaux éléments de patrimoine bâti classés en EBP.

Nota : La carte ci-dessus indique les nouveaux EBP proposés dans le périmètre du quartier Guilheméry, dans le cadre de la procédure de modification. Les EBP déjà existants dans le PLU avant cette étude ne sont pas illustrés sur cette carte afin d'éviter toute erreur de compréhension, et figurent dans les Documents Graphiques du Règlement.

Certains EBP ayant été modifiés, le tableau ci-dessous de comptage de ces éléments a donc évolué.

Par ailleurs, pour une meilleure compréhension, la logique du tableau a été améliorée :

- le tableau "Totaux finaux dans la Révision 2013" indique les totaux finaux d'éléments existants lors de la révision 2013 du PLU, dans le quartier de Guilheméry
- le tableau "Totaux finaux dans la Modification" indique les totaux finaux d'éléments existants suite à la modification du PLU, dans le quartier de Guilheméry
- le tableau "Ajouts réalisés dans la Modification" indique le détail des éléments qui ont été ajoutés dans le quartier de Guilheméry.

Totaux finaux dans la Révision 2013	Totaux finaux dans la Modification
EBP	EBP
8	251

Ajouts réalisés dans la Modification
EBP
243

Nota : par souci de lisibilité, le détail des EBC, EVP et EBP proposés dans le quartier de Guilheméry est exposé dans la partie « Les dispositions règlementaires » dans le secteur 4.

1.2 Les évolutions des règles en faveur de la diversité sociale.

Depuis l'approbation de la révision générale en date du 27 juin 2013, la modification n°2 du Programme Local de l'Habitat (PLH) a été approuvée le 17 décembre 2015 afin de prendre en compte les dispositions de la loi dite « loi Duflot » du 18 Janvier 2013 ainsi que les objectifs chiffrés en matière de logements locatifs sociaux communiqués par l'Etat lors du bilan triennal.

Cette modification a été combinée à une prorogation du PLH dont l'échéance intervenait initialement le 31 Décembre 2015. En effet, dans l'attente de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant PLH (PLUi-H), envisagée fin 2018, l'Etat a autorisé Toulouse Métropole à proroger le PLH d'une durée de 3 ans, renouvelable une fois. Ainsi, le programme d'actions territorialisé a été mis à jour, et les objectifs de productions de logements par commune définis pour les périodes triennales 2014-2016 et 2017-2019. Pour la commune de Toulouse, il est fixé un objectif de production de 2 760 logements locatifs sociaux sur la période 2014-2016, soit une production annuelle moyenne de 920 logements.

Dans le cadre de la présente procédure d'évolution du PLU, la règle en faveur de la production de logements sociaux évolue afin de répondre aux enjeux ci-dessous, et ce en tendant vers le seuil légal de 25% de logements sociaux (loi SRU-Duflot) pour être en cohérence avec les objectifs du PLH modifié 2014-2019.

Un renforcement de l'accession à la propriété : sociale et à prix maîtrisé

Suite au rapport de la commission d'enquête, la recommandation « Modifier le règlement du PLU afin d'élargir la définition de l'accession sociale » est prise en compte afin d'introduire notamment la notion de « logement en accession à prix maîtrisé ».

Lors de la révision générale du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse, approuvée le 27 juin 2013, la servitude L.151-15 du Code de l'Urbanisme (anciennement L.123-1-5-16° puis L.123-1-5 II 4°) a été affinée et complétée afin d'équilibrer la production de logements sociaux à l'échelle de la ville et d'introduire l'obligation de réaliser des logements en accession sociale, auparavant inexistante. Pour ce faire, 5 « Territoires PLH » ont été créés, avec des règlementations distinctes basées sur l'utilisation de trois leviers :

- les seuils de déclenchement du logement social (500 ou 1000 m²),
- le pourcentage de logements sociaux (de 20% à 45%),
- le type de logements sociaux (locatif social ou accession sociale à la propriété).

Alors que les objectifs de production de logements locatifs sociaux sur la période PLH 2010-2015 ont été atteints dès 2014 sur Toulouse (8 332 logements livrés pour un objectif de 8 100 logements sur la période du PLH), un effort reste à produire pour l'accession sociale à la propriété (PSLA). En effet, fin 2014, 1 213 logements PSLA ont été livrés par les opérateurs sociaux pour un objectif de 1 800 logements sur la période PLH 2010-2015.

Afin de développer les logements en accession à la propriété, la procédure de modification du PLU vient renforcer l'obligation de réaliser ce type de logements en abaissant les seuils de déclenchement et en augmentant des surfaces exigées en accession.

De plus, la production de logements en accession à prix maîtrisé sera exigée dans le cadre des projets en territoires T1, T2, T3, T4 et T5 (introduction du terme d'accession « à prix maîtrisé » dans les « Territoires en faveur de la diversité sociale » aux « Annexes du Règlement » - pièce 4A).

Au « Lexique » annexé au Règlement (pièce 4A), la définition de « logement en accession à prix maîtrisé » est introduite dans les termes suivants :

« Logement acquis dans le cadre d'une accession à la propriété par un propriétaire occupant et à titre de résidence principale, qui répondrait à l'un des cas de figure suivants :

- *logement donnant droit à un taux de réduit de TVA dans le cadre d'un dispositif national (PSLA, accession dans les zones ANRU / QPV ou leur périmètre de 300 ou 500 m ou autre dispositif futur éventuel),*
- *logement de droit commun à taux normal de TVA respectant volontairement des plafonds de prix de vente et de ressources des acquéreurs par la prise en copte d'un plafond de prix de vente de 3000 € TTC par m² de surface utile (définition par analogie au PSLA) et le respect des plafonds de ressources au P.A.S. (Prêt à l'Accession Sociale).*

Définition de la Surface Utile : Art R331-10 du Code de la Construction et de l'Habitation ; arrêté du 9 mai 1995 pris en application de l'article R 353-16 et de l'article R 331-10 du code de la construction et de l'habitation, arrêté du 26 mars 2004 relatif aux conditions d'application des dispositions de la sous section 2 bis relative aux prêts conventionnés pour les opérations de location accession à la propriété immobilière.

Concernant le contrôle du respect du % minimum de SP affectée à l'accession à prix maîtrisé :

Le contrôle du % de la SP affectée à l'accession à prix maîtrisé, des plafonds de ressource et du montant du prix de vente plafonné à 3000€ TTC/m² de surface utile sera valablement établi au moyen de la production d'une attestation du notaire dans l'année suivant l'achèvement du programme immobilier ou procédure équivalente approuvée par Toulouse Métropole. »

De plus, la définition du « logement en accession sociale » est modifiée dans les termes suivants :

« Il s'agit de logements en Prêt Social Location-Accession (PSLA) agréés à des bailleurs sociaux (organismes HLM), tel que défini dans le Programme Local de l'Habitat et renseigné dans le CERFA de demande de permis de construire ou d'aménager dans la catégorie « accession sociale ».

Enfin, afin de préparer la territorialisation du PLUI-H, les dénominations des actuels territoires PLH ont été élargies et donc modifiées (cf. ci-dessous).

Une meilleure cohérence avec la réalité des territoires et une plus grande lisibilité des seuils de servitude sociale

Selon la taille des opérations, la procédure de modification du PLU vient préciser pour chaque grande famille d'opérations, les exigences en matière de logement social:

- En deçà de 2 000 m² (petites opérations < 25 logements) : logements en accession sociale ou à prix maîtrisé uniquement,
- Entre 2 000 m² et 4 500 m² (opérations moyennes de 25-75 logements): logements en accession et en locatif social, permettant de maintenir l'effort de production et d'accompagner la croissance du parc, pour ainsi aller vers le seuil légal de 25%, issu de la loi SRU, à l'horizon 2025,
- Au dessus de 4 500 m² (grandes opérations > 75 logements) : logements en locatif social et accession, permettant de travailler une diversité par bâtiment, comme préconisé dans le cadre des ZAC.

Ainsi, le seuil de déclenchement du logement social des territoires PLH est rehaussé à 2 000 m^2, afin d'éviter la dispersion des logements sociaux au sein de petites opérations et privilégier une gestion locative plus rationnelle. De même, les proportions de logements sociaux (locatifs et accession) sont modulées de manière plus fine par territoire pour modérer la production de logements sociaux sur certains quartiers ou, au contraire, accompagner l'effort de rattrapage demandé par l'Etat (loi Duflot) sur d'autres quartiers, présentant notamment un très faible taux de logements sociaux. L'équilibre recherché devra permettre d'atteindre les 25% sur l'ensemble du territoire communal.

Au regard de l'analyse des superficies renseignées dans les permis de construire signés sur la période 2011-2013, ces modifications permettent globalement de mieux répartir la production du logement social, sans en abaisser le volume de production global, respectant ainsi les engagements concernant l'objectif fixé par la loi Duflot (25% de logements sociaux en 2025).

En effet, sur cette même période, 80% des logements sociaux ont été produits dans des opérations d'une superficie supérieure à 2000 m^2 quand, en centre-ville (territoire T1), les quelques opérations inférieures à 1000 m² n'ont permis de produire qu'une quinzaine de logements environ. Le rehaussement du seuil à 2000m², qui impliquerait une perte de production de 70 logements sociaux par an, est compensé par une hausse de la production des logements sociaux (pourcentage de surface dédiée dans le cadre des servitudes PLU). Ainsi, les nouvelles servitudes auraient conduit sur la période 2011-2013 analysée à la réalisation de 1504 logements sociaux contre 1486 avec les règles proposées dans le cadre de la présente procédure de modification.

De plus, compte tenu des modalités de production de logement social sur Toulouse (1/3 en foncier maîtrisé par la collectivité, 1/3 en prospection par les bailleurs sociaux et 1/3 en diffus via les servitudes PLU), ces évolutions règlementaires permettent de rester compatibles avec l'objectif fixé au PLH de 920 logements sociaux par an sur Toulouse.

Enfin, afin d'optimiser la gestion des résidences dédiées et éviter la création de copropriété à statut juridique complexe, il est précisé pour les territoires T1, T3, T5 et T6 que la réalisation de surface de plancher minimale affectée aux logements locatifs sociaux, et aux logements en accession sociale ou à prix maîtrisé, ne s'applique pas aux foyers ou résidences tels que définis dans le CERFA PC (résidence pour personnes âgées, résidence pour étudiants, résidence hôtelière à vocation sociale, résidence sociale, résidence de tourisme, résidence pour personnes handicapées).

Règlementairement, ces évolutions seront traduites aux « Annexes du Règlement » (pièce 4A) de la manière suivante :

MODIFICATION DU TERRITOIRE T1 « TERRITOIRE DE RENFORCEMENT » (JAUNE)

PLU 2013 :

SP à usage d'habitation en m²	% minimum de SP affectée aux logements locatifs sociaux	% minimum de SP affectée aux logements en accession sociale	Total du % minimum de SP affectée aux logements sociaux
< 500	0%	0%	0%
501 – 2 500	25%		25%
2 501 – 3 000	25%	5%	30%
3 001 – 3 500	26%	5%	31%
3 501 – 4 000	27%	5%	32%
4 001 – 4 500	28%	5%	33%
4 501 – 5 000	29%	5%	34%
5 001 – 5 500	30%	5%	35%
5 501 – 6 000	30%	10%	40%
> 6 001	30%	15%	45%

PLU modifié :

Dans le cadre de la modification du PLU, le territoire T1 « Territoire de renforcement » est renommé « **TERRITOIRE DE CENTRALITES** ».

SP à usage d'habitation en m²	% minimum de SP affectée aux logements locatifs sociaux	% minimum de SP affectée aux logements en accession sociale ou à prix maîtrisé
< 1000	0%	0%
1 001 – 2 000	0%	20%
2 001 – 4 500	30%	15%
> 4 501	35%	15%

MODIFICATION DU TERRITOIRE T2 « TERRITOIRE EN FAVEUR DU RENOUVELLEMENT URBAIN » (ROUGE)

Dans le cadre de la modification du PLU, la règle reste inchangée. Seule la dénomination du territoire T2 « Territoire en faveur du renouvellement urbain » est modifiée pour devenir « **TERRITOIRE DE RENOUVELLEMENT URBAIN (QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE)** ».

MODIFICATION DU TERRITOIRE T3 « TERRITOIRE EN FAVEUR DE L'ACCESSION SOCIALE » (ROSE)

PLU 2013 :

SP à usage d'habitation en m²	Total du % minimum de SP affectée aux logements sociaux
< 1000	0%
1 001 – 2 500	20%
2 501 – 3 000	25%
3 001 – 3 500	26%
3 501 – 4 000	27%
4 001 – 4 500	28%
4 501 – 5 000	29%
> 5 001	30%

PLU modifié :

Dans le cadre de la modification du PLU, le territoire T3 « Territoire en faveur de l'accession sociale » est renommé « **TERRITOIRE DE DIVERSITE, DANS LA VILLE EN MUTATION** ».

SP à usage d'habitation en m²	% minimum de SP affectée aux logements sociaux	% minimum de SP affectée aux logements en accession sociale ou à prix maîtrisé
< 1000	0%	0%
1 001 – 2 000	0%	20%
2 001 – 4 500	30%	0%
> 4 501	35%	0%

MODIFICATION DU TERRITOIRE T4 « TERRITOIRE EN MAITRISE D'AMENAGEMENT » (VERT)

Dans le cadre de la modification du PLU, la règle reste inchangée. Seule la dénomination du territoire T4 « Territoire en maitrise d'aménagement » est modifiée pour devenir « **TERRITOIRE A MAITRISE D'AMENAGEMENT** ».

MODIFICATION DU TERRITOIRE T5 « TERRITOIRE DE MIXITE DANS LA VILLE » (BLEU)

PLU 2013 :

SP à usage d'habitation en m²	% minimum de SP affectée aux logements locatifs sociaux	% minimum de SP affectée aux logements en accession sociale	Total du % minimum de SP affectée aux logements sociaux
< 1 000	0%	0%	0%
1 001 – 2 500	25%		25%
2 501 – 3 000	25%	0%	25%
3 001 – 3 500	26%	0%	26%
3 501 – 4 000	27%	0%	27%
4 001 – 4 500	28%	0%	28%
4 501 – 5 000	29%	0%	29%
5 001 – 5 500	30%	5%	35%
5 501 – 6 000	30%	10%	40%
> 6 001	30%	15%	45%

PLU modifié :

Dans le cadre de la modification du PLU, le territoire T5 « Territoire de mixité dans la ville » est renommé « **TERRITOIRE DE DIVERSITE, DANS LA VILLE** ».

SP à usage d'habitation en m²	% minimum de SP affectée aux logements locatifs sociaux	% minimum de SP affectée aux logements en accession sociale ou à prix maîtrisés
< 1 000	0%	0%
1 001 – 2 000	0%	20%
2 001 – 4 500	30%	10%
> 4 501	35%	10%

L'intégration des nouveaux enjeux des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV)

Depuis le 1er janvier 2015, la politique de la ville a fait l'objet d'une simplification et d'une rationnalisation en remettant à plat l'ensemble des dispositifs existants (Zone Franche Urbaine, Zone Urbaine Sensible, Zones de Redynamisation Urbaine, ...). De cette démarche a abouti une nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville en faveur des territoires les plus en difficulté.

Entrée en vigueur le 1er janvier 2015, il convient de supprimer dans le cadre de la présente procédure de modification les anciens périmètres de Zones Urbaines sensibles (ZUS) et de les remplacer par ceux des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV).

Afin de traduire les enjeux de ces nouveaux périmètres classés QPV, il est créé un nouveau territoire T6 « Territoire de diversité, dans les quartiers prioritaires de la ville », règlementé aux « Annexes du Règlement » (pièce 4A) de la manière suivante :

T6 : TERRITOIRE DE DIVERSITE, DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA VILLE (ORANGE)

Il est exigé une surface de plancher (SP) minimale, affectée aux logements sociaux, calculée en fonction du nombre de m² affectés à l'usage d'habitation, sur l'ensemble de l'unité foncière, et en fonction du tableau ci-après (hors foyer ou résidence tel que défini dans le CERFA PC : résidence pour personnes âgées, résidence pour étudiants, résidence hôtelière à vocation sociale, résidence sociale, résidence de tourisme, résidence pour personnes handicapées) :

- sur l'unité foncière pour les opérations de construction en diffus
- pour les lotissements, cette SP pourra être répartie sur un ou plusieurs lots dans la demande de permis d'aménager ou de déclaration préalable

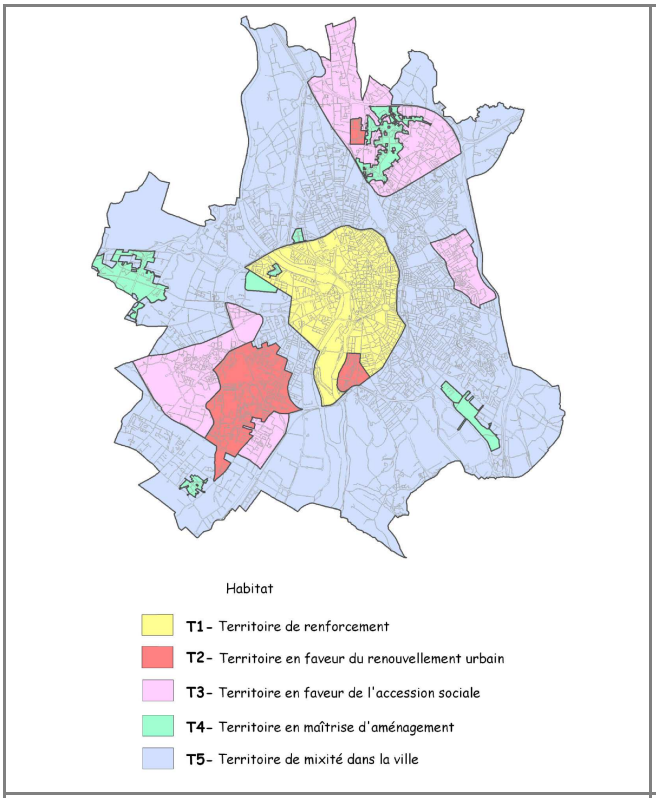
SP à usage d'habitation en m²	Total du % minimum de SP affectée aux logements sociaux
< 2 000	0%
2 001 – 4 500	30%
> 4 501	35%

Quand, dans une tranche, le pourcentage affecté est commun aux deux typologies de logements sociaux – accession et locatif – la surface plancher minimale s'entend quelle que soit la typologie de logements sociaux.

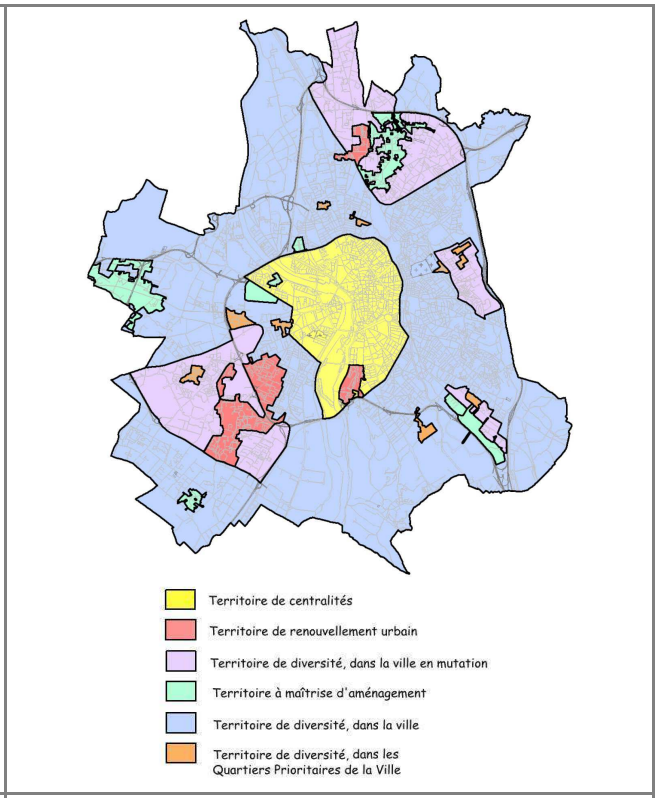
Modification de la cartographie des "Territoires PLH"

Afin de traduire géographiquement les évolutions présentées ci-dessus, la cartographie des « Territoires PLH » (pièces 4A et 4B3) est modifiée sur les points suivants :

- introduction du nouveau territoire PLH T6 « Territoire de diversité, dans les quartiers prioritaires de la ville » pour intégrer les nouveaux Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV)
- mise à jour du territoire T2 « Territoire de renouvellement urbain » : les territoires ZUS du Grand Projet de Ville sont supprimés et remplacés par les QPV, d'intérêt national et ceux d'intérêt régional,
- modification du territoire T3 « Territoire de diversité, dans la ville en mutation » pour intégrer la création d'un nouveau périmètre secteur de Montaudran.



PLU 2013



PLU modifié

1.3 Le renforcement des normes de stationnement

Prise en compte des évolutions législatives

Les dispositions de la **loi du 20 Décembre 2014** relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives ainsi que le décret du 23 Juillet 2015 concernent certaines catégories de logements et mentionnent les nouvelles normes de stationnement à appliquer dans les documents d'urbanisme.

Le **décret du 23 Juillet 2015** indique que trois places d'hébergement d'un établissement assurant l'hébergement des personnes âgées, ou d'une résidence universitaire sont équivalentes à un logement.

Ainsi, pour être en conformité avec la loi et pour traiter de façon homogène toutes les autorisations d'urbanisme, il est proposé de porter à un rayon de 500m les zones d'influence de tous les transports en commun en site propre (TCSP).

Rappel : Dans le PLU approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 27 Juin 2013, les périmètres des transports en commun en site propre (TCSP) correspondent à un rayon de :

- 600m pour le métro et le train,
- 500m pour le tramway,
- 400m pour les bus en site propre.

Hors zone d'influence des TCSP (>500 m de rayon)

En dehors des zones d'influences des TCSP, le nombre d'aires de stationnement exigibles **ne peut dépasser 1 place par logement** pour :

- les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,
- les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées,
- les résidences universitaires.

Pour les autres catégories de logements, le nombre d'aires de stationnement exigibles **n'est pas règlementé.**

Ces évolutions législatives sont traduites dans le règlement au niveau des dispositions spécifiques (chapitre IV du règlement) pour les zones à vocation principale d'habitation.

En zone d'influence des TCSP (<500 m de rayon)

Il est prévu que dans un rayon de 500m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre lorsque la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigibles **ne peut dépasser 0,5 place par logement** pour :

- les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,
- les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées,
- les résidences universitaires.

Pour les autres catégories de logements, le nombre d'aires de stationnement exigibles **ne peut dépasser 1 place par logement.**

Evolution du terme "automobile" en "véhicule motorisé"

Pour être en conformité avec l'article L.151-33 (anciennement L.123-1-12) du Code de l'Urbanisme issu de la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (loi ALUR) du 24 Mars 2014 qui utilise le terme "véhicule motorisé", il convient de remplacer le terme "automobile" par le terme " "véhicule motorisé" qui inclut **tous les véhicules à moteur** qu'ils soient à 4 roues, à 3 ou 2 roues.

Evolutions des normes relatives au stationnement des véhicules motorisés

Modification des obligations de stationnement des véhicules motorisés

A destination d'habitation uniquement

En ce qui concerne l'habitation, il a été constaté que certains secteurs de Toulouse sont déficitaires en places de stationnement privé au regard de la norme appliquée à ce jour (au minimum 1 place pour 62 m^2), ce qui se traduit par l'envahissement de l'espace public par les véhicules motorisés.

Afin d'absorber le surplus de stationnement sur l'espace public, il est proposé de moduler à **1,3 place pour 62 m²** de surface de plancher, la norme de places de stationnement pour les véhicules motorisés à destination d'habitation au sein des zones pouvant accueillir du logement (UF, UCQ, UI, UM, UL, UP et UIC). Cependant, parmi les zones pouvant accueillir du logement, a été exclue la zone UC (zone Urbaine Centre) compte-tenu de son très bon niveau de desserte en TCSP.

En zone d'influence des Transports en Commun en Site Propre (rayon de 500m autour des stations de TCSP), cette norme est pondérée par la réduction de 25% qui est appliquée au nombre de m² de surface de plancher créée.

Pour faciliter la compréhension et l'application de cette norme modifiée, il est proposé d'exprimer directement cette dernière en : « 1 place pour x m² » en lieu et place de « 1,3 place pour 62 m² » de surface de plancher, et d'intégrer, dans les calculs, la norme réduite de 25% lorsque le projet de construction se trouve dans un rayon de 500 m autour des stations de TCSP.

Ainsi, la norme proposée pour la destination «habitation» est traduite de la manière suivante :

- en zone d'influence d'un transport en commun en site propre (rayon de 500m autour des stations de TCSP) : 1,3 place pour 62 m² de surface de plancher à laquelle s'applique la pondération de 25%, soit **1 place pour 60 m²** de surface de plancher,
- hors zone d'influence d'un transport en commun en site propre (rayon>500m autour des stations de TCSP) : 1,3 place pour 62 m² de surface de plancher, soit **1 place pour 48 m²** de surface de plancher.

Ces évolutions sont traduites dans le règlement au niveau des "**Dispositions communes**" (chapitre III du règlement) et des "**Dispositions spécifiques**" (chapitre IV du règlement) .

Exonération pour les annexes et les extensions < 50 m²

La norme exigible pour la réalisation d'aires de stationnement pour véhicules motorisés s'applique aussi aux projets d'extension des constructions à destination d'habitation et aux annexes liées à la construction principale, et peut dans certains cas représenter une contrainte.

Pour autoriser les extensions des constructions à destination d'habitation et leurs annexes et, ainsi, pérenniser ces constructions et permettre aux familles de rester sur Toulouse, il est prévu à **l'article 12 des « Dispositions communes** » du règlement de ne pas exiger d'aires de stationnement pour véhicules motorisés pour :

- les extensions des constructions à destination d'habitation jusqu'à 50 m² de la surface de plancher projetée,
- les annexes jusqu'à 50 m² de la surface de plancher projetée.

Suite au rapport de la commission d'enquête, la recommandation « Places de stationnement : « pour les extensions, abaisser à 50m² pour déclencher l'obligation de créer une place de stationnement supplémentaire » est prise en compte». La superficie maximum pour ne pas exiger de place de stationnement supplémentaire en cas d'extension d'une construction existante à destination d'habitation est donc abaissée à 50 m² de surface de plancher projetée au lieu de 100 m² de SP.

La définition du terme « annexe » n'existe pas dans le règlement, il est proposé de l'inclure dans les Annexes du règlement – Lexique-Définitions :

« Construction nouvelle située sur la même unité foncière que la construction principale et ayant un usage lié à la destination principale ». Cette définition se situe au niveau des Annexes du règlement – Lexique -Définitions.

Traduction règlementaire

Afin de traduire les principes énoncés ci-dessous, il est prévu dans les zones autorisant l'habitat en Zone Urbaine de Faubourg (UF), Zone Urbaine Cœur de Quartier (UCQ), Zone Urbaine Intense (UI), Zone Urbaine Mesurée (UM), Zone Urbaine Limitée (UL), Zone Urbaine de Projet (UP), Zone Urbaine d'Intérêt Collectif (UIC), les règles suivantes :

En zone d'influence des stations de Transport en Commun en Site Propre :

- **0,5 place par logement** locatif aidé par l'Etat,
- **0,3 place par logement** pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées,
- **0,3 place par logement** pour les résidences universitaires,
- pour les autres constructions à destination d'habitation :
- **1 place pour 60m²** de surface de plancher avec 1 place par logement.

Hors zone d'influence des stations de Transport en Commun en Site Propre :

- **1 place par logement** locatif aidé par l'Etat,
- **0,5 place par logement** pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées,
- **0,5 place** par logement pour les résidences universitaires,
- pour les autres constructions à destination d'habitation :
  - **1 place de 0 m² à 100 m²** de surface de plancher (hors extension et annexes voir dispositions communes)
  - au dessus de 100 m² de surface de plancher : **1 place pour 48 m²** de surface de plancher avec minimum 1 place par logement

Par ailleurs, il est proposé de supprimer la norme pour les constructions à destination d'habitation locative aidée par l'Etat et de ne pas inclure celles concernant les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, et les résidences universitaires des zones à urbaniser (AU0), de la zone agricole (A) et de la zone naturelle (N) car ces zones ne sont pas destinées à recevoir ces destinations d'habitat.

Incidences sur l'environnement

Le secteur des transports est devenu le premier enjeu en termes de pollution atmosphérique, de consommations énergétiques ainsi qu'une source flagrante de nuisances. Ces trente dernières années, l'organisation, le développement des lotissements en périphérie et la logique de zoning en urbanisme ont fortement augmenté le recours systématique à la voiture particulière.

L'urbanisme structure la mobilité des personnes et apparaît comme une solution à la diminution et à la maîtrise des transports (limiter l'étalement urbain et initier des actions propres à favoriser des modes de transport à faible impact environnemental [transports en commun, transport en commune en site propre…], la proximité des fonctions urbaines visant à limiter les petits déplacements au quotidien, etc.).

La limitation des places de stationnement dans l'habitat contribue à inciter les habitants à diminuer le nombre de véhicules par foyer et à recourir à d'autres modes de déplacement (transports en commun, vélo). A l'inverse, la hausse des normes de stationnement imposée pour la construction de logement, prévue dans le cadre de la présente modification du PLU, freine l'évolution des pratiques individuelles en faveur des modes alternatifs au véhicule individuel. Cette modification peut, en soi, être considérée comme ayant une incidence négative sur la dépendance énergétique du territoire, et sur les émissions de gaz à effet de serre, sans que celles-ci puissent être précisément estimées.

Toutefois, cette modification du PLU découle d'un constat : les foyers disposent de plus de véhicules que de places de stationnement privé, et se garent par conséquent sur l'espace public, engendrant des nuisances en termes de cadre de vie mais aussi de déplacements piétons et cycles (le manque de places de stationnement public conduisant les véhicules à stationner souvent de manière anarchique empiétant sur les trottoirs et pistes cyclables lorsqu'elles existent).

L'impact de la modification du PLU relative aux normes de stationnement doit donc être nuancé puisque d'une part, elle sert à résorber une situation existante (le nombre de véhicules par foyer) et, d'autre part, elle a une incidence positive sur les conditions de déplacement à vélos et à pieds au sein de la ville.

Evolutions des normes relatives au stationnement vélos

Les évolutions présentées ci-dessous sont traduites dans la partie des dispositions communes du règlement afin qu'elles puissent s'appliquer à toutes les zones du territoire de Toulouse.

Evolutions législatives

1.3 Le renforcement des normes de stationnement

L'article L.151-30 (anciennement L.123-1-12) du Code de l'Urbanisme issu de la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (loi ALUR) du 24 Mars 2014 prévoit d'identifier un stationnement pour les «vélos» et, non plus, pour les «2 roues», terme générique qui peut inclure les deux-roues motorisés. De ce fait, les deux-roues motorisés doivent être comptabilisés dans la catégorie des véhicules motorisés.

De plus, cet article fixe des **obligations minimales** en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux.

Ce dispositif existant déjà au PLU en vigueur (article 12 des "Dispositions communes"), seuls les termes définis par la loi ALUR sont modifiés dans le cadre de cette procédure :

- le terme «deux-roues» utilisé dans le règlement du PLU est remplacé par le terme «vélo»,
- le terme utilisé « seuil plancher» portant à confusion avec le terme «surface de plancher», ce dernier est remplacé par le terme «seuil minimal» qui est sans ambiguïté et reprend le terme de l'article L.151-30 du Code de l'Urbanisme.

Modification des obligations de stationnement des vélos

A destination d'habitation uniquement

La norme du PLU en vigueur exige pour la destination «habitation», un emplacement couvert équivalent à 4% de la surface de plancher créée pour la construction. Cette norme de 4% concerne les 2 roues, c'est-à-dire les vélos et les 2 roues à moteur confondus.

Compte tenu d'une part de cette distinction entre les vélos et les 2 roues motorisés, d'autre part du taux d'équipement en vélos des ménages de l'agglomération (1.3 vélos par ménage, source : Enquête Ménages/Déplacements (EMD) 2013), il est proposé d'**abaisser de 4 à 3%** le pourcentage exigé **de surface de plancher projetée attribuée au stationnement vélo pour les constructions de plus de 100m²** ce qui correspond aux préconisations nationales du Ministère de l'Egalité des Territoires et du Logement.

Pour tenir compte des constructions neuves inférieures ou égales à 100 m² de surface de plancher, il est prévu de ne demander qu'une place pour le vélo (2m²).

Pour toutes les destinations

Exonération pour les extensions < 100 m²

Actuellement, les obligations de stationnement des vélos s'applique également aux projets d'extensions des constructions, toutes destinations confondues, pouvant dans certains cas représenter une contrainte (exemples des parcelles de petite taille).

Aussi, est-il prévu d'exonérer les extensions jusqu'à 100 m² de la surface de plancher créée.

Changement de destination

Pour inciter à la pratique du vélo, il est prévu de demander des emplacements vélos lors du changement de destination d'une construction car, à ce jour, ce cas n'est pas pris en compte.

Incidences sur l'environnement

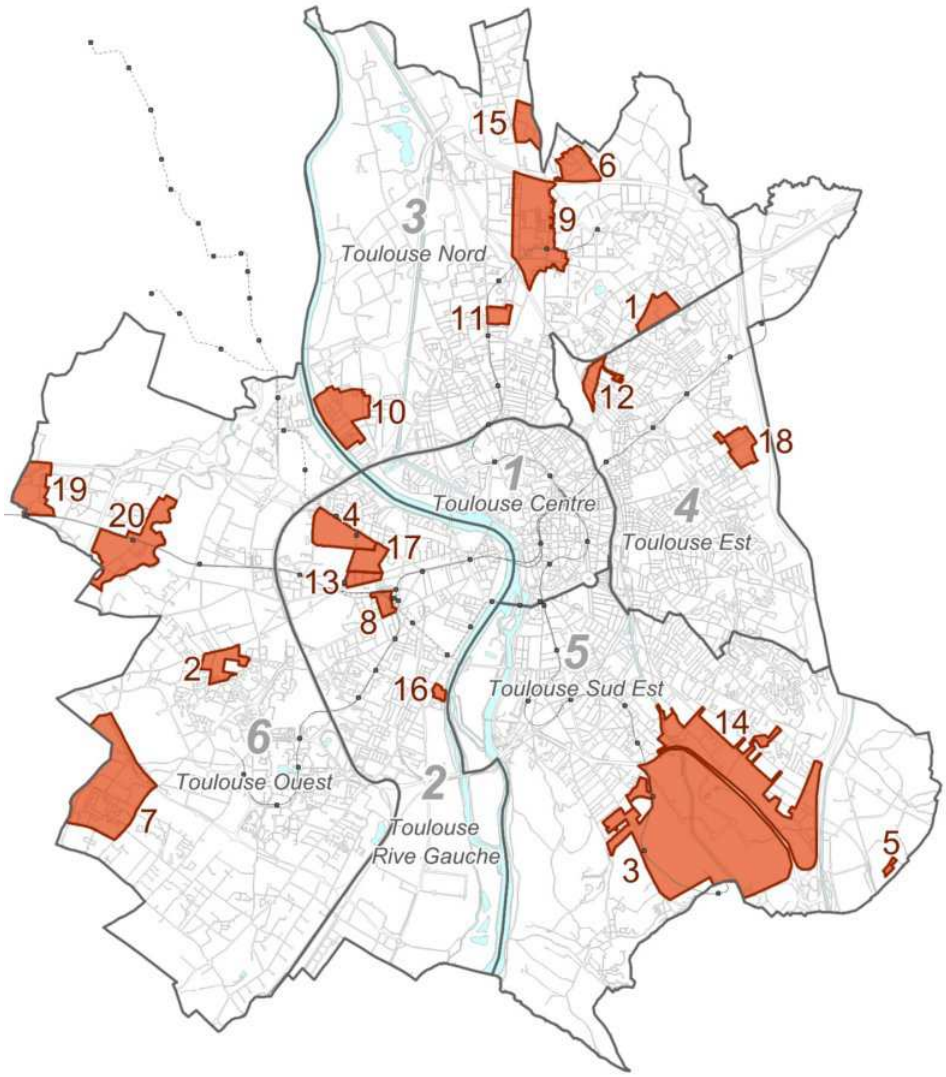
L'abaissement des normes de stationnement vélo dans le cadre de la procédure de modification a une incidence négative en termes de consommation énergétique et d'émissions de gaz à effet liées au secteur des transports. En effet, l'absence, ou l'insuffisance de places de stationnement dans les bâtiments d'habitation peut décourager les habitants à faire l'acquisition d'un vélo pour effectuer leurs trajets quotidiens, ne pouvant le stationner en sécurité. Par conséquent, cette évolution a pour effet de freiner le report modal du véhicule motorisé vers le vélo, et donc des incidences indirectes sur la consommation de ressources énergétiques fossiles (pétrole) et sur les émissions de gaz à effet de serre qui en découlent.

Cet impact est toutefois nuancé par une évolution positive du PLU qui permet d'exiger la création d'emplacements vélos lors du changement de destination d'une construction, ce qui n'était pas prévu auparavant.

2. Les Projets d'Aménagement et de Renouvellement Urbain

Lors de la révision générale du PLU approuvée le 27 juin 2013, 17 territoires ont fait l'objet d'une création d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin de mettre en œuvre sur ces derniers un urbanisme de projet :

1. Avranches
2. Bordeblanche
3. Campus Rangueil
4. Montaudran
5. Chemin des Carmes
6. Grand Selve
7. Guilhermy
8. Impasse des Arènes
9. Izards –Trois Cocus
10. Job – Cœur de Quartier
11. La Salade
12. Lapujade
13. Lombez
14. Montaudran
15. Moulis Croix-Bénite
16. Oasis
17. Pierre Montané
18. Plana
19. Ramassiers
20. Saint-Martin – Rives du Touch



Dans le cadre de la présente procédure de modification, certaines OAP existantes font l'objet d'évolutions ou de corrections d'erreurs matérielles. Les trois nouveaux territoires suivants de projet font l'objet d'une création d'OAP :

4. Cartoucherie
5. Chemin des Carmes
19. Ramassiers

Hors secteurs d'OAP, un certain nombre d'études et de réflexion ont été menées dont les évolutions sont intégrées dans cette modification.

Secteur 1

~~Les Amidonniers~~

~~p. 86, 87 des Documents Graphiques du Règlement~~

Suite au rapport de la commission d'enquête, la réserve « les Amidonniers / zone VNF : retirer le projet d'aménagement pour le reporter vers la procédure du PLUIH » est levée.

Secteur 2

OAP Cartoucherie

p.97, 98, 108, 109 des Documents Graphiques du Règlement

Dans le quartier 2.4 « Fontaines – Bayonne - Cartoucherie » de la démocratie locale de Toulouse, le projet d'OAP Cartoucherie se situe sur la rive gauche de la Garonne, entre l'avenue de Grande-Bretagne (nord), la voie du TOEC (ouest) et l'avenue Raymond Badiou (Sud et Est).

Contexte

Le projet de la Cartoucherie a été intégré dans le PLU en 2011. A cette période, il n'y avait pas encore d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) au PLU de Toulouse. C'est pourquoi le projet de la Cartoucherie a été retranscrit sous la forme d'un Graphique de Détail.

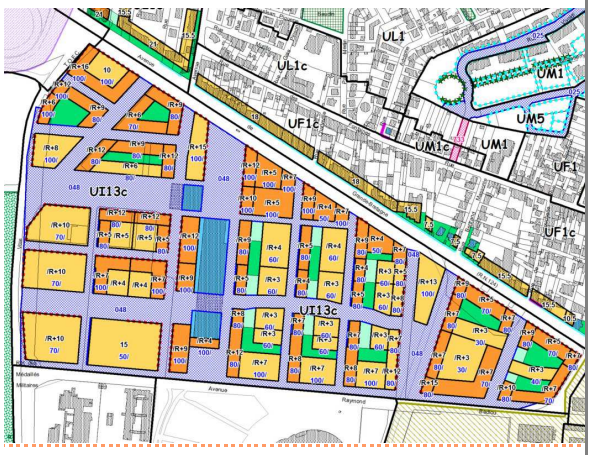
Le Graphique de détail présente l'inconvénient d'être un outil rigide. Les OAP, qui se composent d'un graphique et d'un texte, sont un outil plus adéquat pour les projets urbains. Elles présentent l'avantage de retranscrire, dans un langage non juridique, les enjeux et les objectifs du projet. Elles donnent le sens du projet, ce qui permet d'expliciter les intentions de la collectivité, tant auprès du public qu'auprès des constructeurs. Elles sont plus riches qu'un règlement « à la parcelle », et comportent des éléments relatifs à la programmation, aux équipements et aux espaces publics, au paysage, etc.

En donnant l'esprit du projet, elles conservent également une certaine souplesse, nécessaire à des projets urbains qui se développent sur plusieurs années.

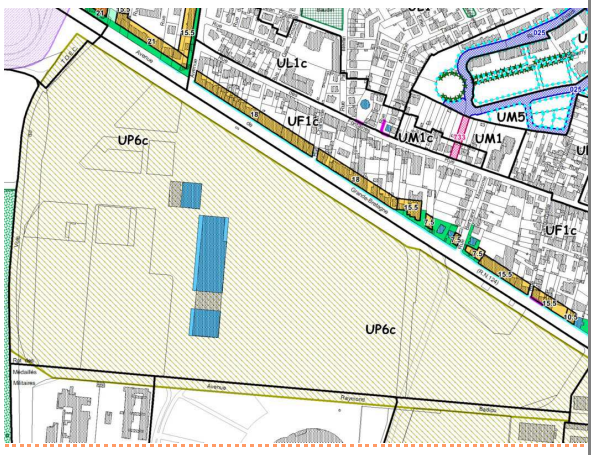
C'est pourquoi le projet de la Cartoucherie est désormais retranscrit sous la forme d'une OAP.

Ce périmètre d'OAP est quasiment identique à celui de la ZAC Cartoucherie. Il ne prend pas en compte le rond-point des Médaillés Militaires car celui-ci a déjà fait l'objet d'un réaménagement. Il est coordonné avec le périmètre de l'OAP Pierre Montané situé dans sa partie Est.

Suppression des espaces constructibles et modification du zonage UI13c en UP6c



PLU 2013



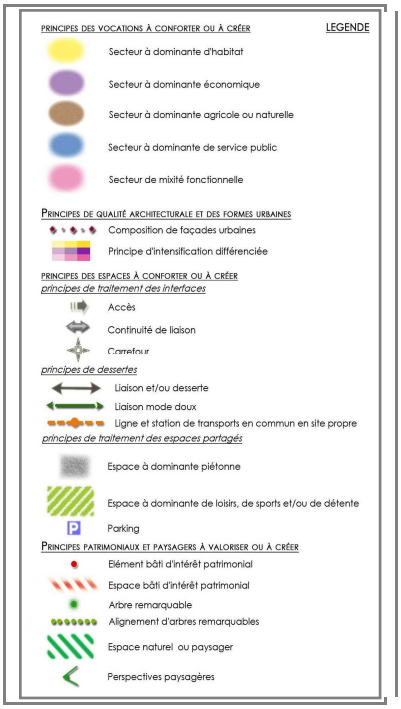
PLU modifié

Les graphiques de détail jaune et orange sont supprimés, et le zonage UI13c - propre à la ZAC Cartoucherie - est remplacé par un zonage de projet UP6c. Ce nouveau zonage est à lire de façon concomitante avec les objectifs de l'OAP Cartoucherie nouvellement créée (texte et graphique). Le projet de l'OAP Cartoucherie reprend in extenso les objectifs du projet concerté en 2013 et n'évolue pas. Même si la hauteur maximale de la zone UP6c est de 50 m, l'OAP identifie un plafond de hauteur à 48 m et respecte ainsi les engagements pris par la Collectivité. Les principes d'espaces verts et de maillages sont reportés au niveau du graphique de l'OAP (voir ci-après). Les Halles conservent leur protection patrimoniale et sont donc toujours classées en Eléments Bâtis Protégés sur le document graphique. Une fiche prescriptive est créée (nb : le bâtiment était protégé avant 2013, et ces fiches ont été introduites lors de la révision du PLU de Toulouse) afin de cibler les évolutions possibles en EBP. En effet, si la structure en acier est conservée en l'état, ainsi qu'un certain nombre de modénatures, les parois latérales édifiées en brique ou autres matériaux de moins bonne facture pourraient être évidées de façon à permettre des flux en modes doux Est/Ouest au travers de la future halle commerciale. Les matériaux de remplacement choisis devront répondre à une haute qualité architecturale.

L'indice « c » est conservé de façon à autoriser les surfaces commerciales de plus de 500 m², et répondre ainsi aux enjeux de transformation de l'ancienne usine de la Cartoucherie en grande halle commerciale.

Ce changement de zonage est nécessaire compte-tenu de la difficulté d'applicabilité des graphiques de détail conjugués au zonage UI13c, notamment au niveau des prospects et des hauteurs relatives. Le cahier des charges de la ZAC complète et garantit par ailleurs la réalisation du projet d'aménagement tel que présenté en réunion publique.

Création d'une OAP



Cette OAP nouvelle s'inscrit dans la logique du projet de ZAC Cartoucherie et ne déroge pas aux principes d'aménagement concertés lors de la révision du PLU de Toulouse Métropole (approuvé en date du 27 juin 2013). Elle respecte également les objectifs du PADD.

Il s'agit d'un projet d'aménagement d'éco-quartier, desservi par le tramway, proposant une mixité fonctionnelle et des circulations douces retranscrites par l'OAP sous forme d'espaces à dominante de loisirs, de sport et/ou de détente (maillage central Est/Ouest notamment) ou par des modes doux retranscrits sous forme d'espace naturel ou paysager (liaison Raymond Badiou par exemple). Ces voies douces seront formées de noues paysagères afin que l'eau de pluie soit infiltrée naturellement.

Une intensité de hauteurs différenciées est présentée suivant les différentes dominantes de la zone : trois types d'intensité faible, moyenne ou forte correspondant aux anciens graphiques de détail. Les hauteurs maximales de chaque intensité ne dépasseront pas les hauteurs présentes sur les documents graphiques antérieurs (nb : les hauteurs étaient mentionnées sur des graphiques de détail inscrites dans la pièce 4B2 du dossier de PLU).

Les espaces à dominante économique et de service public (des bureaux et services, pour l'essentiel, ainsi que le futur groupe scolaire, et le centre régional de santé déjà livré – en violet sur le graphique d'OAP) sont localisés sur tout le secteur ouest de façon à ne pas exposer les futurs habitants aux nuisances de bruit (PEB Toulouse Blagnac).

Les espaces à dominante d'habitat sont localisés sur les deux tiers de la ZAC. Chaque îlot d'habitation dispose d'un poumon vert. Néanmoins, à proximité des stations de tramway (points orange du graphique d'OAP), des secteurs à dominante de mixité fonctionnelle (en rose sur le graphique d'OAP) sont préférés. Ils disposent d'aménagement de places publiques (espaces à dominante piétonne – en gris sur le graphique d'OAP) à proximité.

Les voies créées sont des voies de desserte ou d'accès (symboles « liaison et/ou desserte + accès »). Les flux se veulent maîtrisés car il s'agit d'un éco-quartier. Elles permettent également de mieux mailler le quartier avec les quartiers environnants notamment par les circulations douces (symbole « continuité de liaison »).

Suppression de la Servitude pour Equipements Publics (SEP) n°48

La totalité des terrains constituant la ZAC Cartoucherie ayant été acquis pas Toulouse Métropole, la SEP n°48 peut donc être supprimée.

OAP Oasis

p.145 des Documents Graphiques du Règlement

Contexte

Dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Oasis » évolue dans son texte et son schéma, ainsi que dans son périmètre pour répondre à la demande des riverains.

Modification du périmètre de l'OAP

Tout d'abord, le périmètre, au Nord de l'OAP Oasis, a été réduit suite à une demande de la copropriété Beaulieu. En effet, ce secteur urbain déjà constitué ne sera pas directement impacté par le projet d'urbanisation de ces friches. C'est pourquoi il a été décidé de répondre favorablement à cette requête. La perspective ainsi que les accès en modes doux ne sont pas impactés par ce changement de périmètre (la surface reste de 3ha).

Modification du texte et du schéma de l'OAP

Dans les enjeux, il est proposé de rajouter que ce secteur de projet est situé à 500m de la station de tramway Croix de Pierre, et à 900m de la station de métro Mermoz de la ligne A, ce qui permet de bien desservir cet îlot en transports en commun en site propre.

1/ Principes de composition urbaine :

La hauteur des bâtiments intermédiaires a été réduite afin de bien traiter l'épannelage de hauteurs des différents plots d'habitations. Ainsi, les bâtiments de hauteur moyenne seront compris entre R+5 et R+8 (soit de 20m et 30m) au lieu de R+8 et R+12.

Une modification est à apporter au niveau du bâtiment le long de l'avenue de Muret. En effet, celui-ci n'est dorénavant plus occupé et il s'agit bien de le réhabiliter dans le projet de l'OAP.

La vocation principale de ce bâtiment est également modifiée. Initialement, il avait été envisagé, dans le cadre de la programmation, qu'il soit à dominante de mixité fonctionnelle. Or aujourd'hui, il s'avère que la réhabilitation du bâtiment est orientée vers une programmation de logements spécifiques (ce qui se traduit par un aplat jaune), pouvant accueillir en RDC des services publics (tâche bleue centrale maintenue).

De façon ambitieuse et généreuse, il est envisagé d'ouvrir cet îlot pour pouvoir accéder à la Garonne, depuis l'avenue de Muret et de créer une fenêtre sur le fleuve. Il est proposé de créer une place au contact de l'avenue de Muret pour limiter l'effet de linéarité de l'avenue de Muret et créer un bâtiment signal à l'angle de l'avenue de Muret et de l'avenue Henri Barbusse qui viendrait composer les façades de ce nouvel espace à vocation publique. Ce bâtiment phare devra être particulièrement soigné et les façades seront architecturées, tandis que les RDC (d'une hauteur suffisante) pourront accueillir des commerces, services et bureaux.

La liaison mode doux transversale entre l'avenue de Muret et la Garonne est donc maintenue, mais légèrement décalée au Sud, à travers cet espace à dominante piétonne, qui ouvre l'îlot créant ainsi une belle perspective sur la Garonne.

2/ Orientations programmatiques :

En fonction de la modification programmatique envisagée sur les anciens bâtiments tertiaires, une légère augmentation du nombre de logements est prévu pour créer du logement spécifique, social, pour un public qu'il faut aider pour accéder à un logement, comme par exemple les jeunes actifs. La construction de logements sera de 350 logements +/- 10% (neufs ou en réhabilitation).

3/ Principes de traitement des espaces partagés :

Il est souhaitable de renforcer l'ouverture de l'îlot et de créer un lien direct entre l'avenue de Muret et la Garonne, afin de faciliter les échanges notamment entre les quartiers plus à l'ouest (Lafaourette, Bagatelle) et les aménités de Croix de Pierre ainsi que du fleuve.

Les plots d'habitations pourraient être regroupés par 2 ou 3, créant ainsi par cet agglomérat des espaces communs privés entre eux, qui pourraient accueillir notamment du stationnement sous dalle. Il sera demandé une attention tout particulière à la végétalisation de ces dalles. De plus, de par la nouvelle implantation de ces plots, les liaisons modes doux qui jalonnent l'ensemble de l'îlot ont été adaptés, mais le principe d'îlot traversant reste le même.

4/ Orientations paysagères :

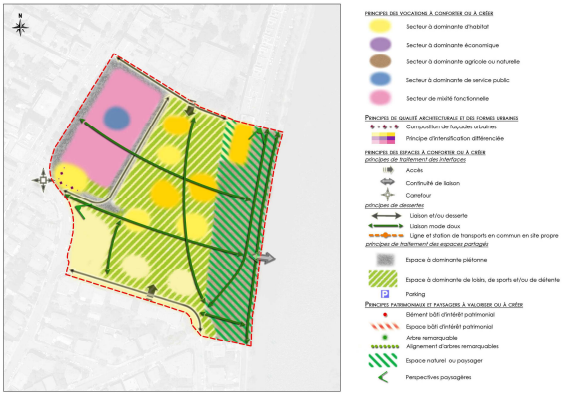
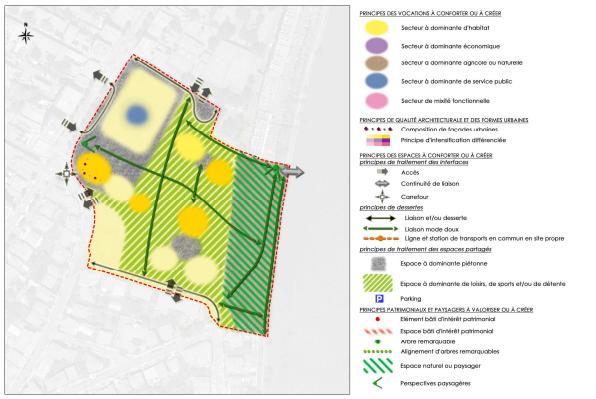
Il est ajouté que l'espace naturel ou paysager (positionné sur l'espace contraint par les règles du PPRNI relatif aux risques d'inondation de la Garonne) sera valorisé en parc ouvert au public.

5/ Réseaux :

Grâce aux études relatives au vaste projet du Parc Garonne, il est aujourd'hui plus probable que la passerelle vers l'île du Ramier soit implantée au Nord du périmètre de l'OAP, c'est pourquoi le pictogramme "continuité de liaison" a été déplacé au Nord.

6/ Déplacements :

Une attention particulière a été portée aux conditions d'accès et de stationnement pour ce nouveau secteur d'habitation. Pour éviter la saturation des voies périphériques à l'îlot, il est envisagé de répartir les accès correspondants à la création de 4 entités et groupes d'habitations distincts, qui auront chacun respectivement leur accès et leur stationnement. Suite au constat de dysfonctionnement de la circulation de l'impasse Boutinon, celle-ci sera réaménagée pour faciliter la dépose-minute de l'école et les demi-tours.

	
PLU 2013	***PLU modifié***

Evaluation des incidences de la modification sur l'environnement et notamment sur le site Natura 2000 de la vallée de la Garonne

Les tableaux d'analyse détaillée des incidences du projet inscrit au sein de l'OAP Oasis sur l'environnement figurent dans la pièce 1C du rapport de présentation. Ils ont été mis à jour dans le cadre de la présente évolution de l'OAP.

Toutefois, cette évolution n'engendre aucun impact négatif sur l'environnement, ni sur la vallée de la Garonne et ses berges. Au contraire, la modification de l'OAP consiste, notamment, en la valorisation de la zone inondable, couverte par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, à travers la création d'un parc ouvert au public.

OAP Impasse des Arènes

p.121 des Documents Graphiques du Règlement

Contexte

Situé entre la route de Saint-Simon et la rue du 11 Novembre, cet îlot représente un potentiel foncier d'une superficie d'environ 2 ha situé à l'interface entre le pôle d'échanges multimodal des Arènes et les quartiers d'habitat environnants. Jusqu'alors dédié à des activités industrielles et tertiaires, le renouvellement de ce site et sa réinscription dans le tissu urbain environnant se posent comme des enjeux.

Afin d'organiser les conditions nécessaires à la mutation de ce secteur stratégique suite au départ de l'entreprise « Cegelec », sont proposées les évolutions suivantes :

Modifications textuelles de l'OAP et modification de la zone UI1c en UP4c

Sur cette emprise, l'actuelle zone UI1c passe en zone Urbaine de Projet UP4c. La zone UP, appliquée dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation, offre la souplesse règlementaire nécessaire à la mise en œuvre d'un urbanisme de projet tel que celui mené sur le secteur des Arènes.

Néanmoins, les enjeux et les orientations textuelles déclinées dans l'OAP Impasse des Arènes sont complétées afin de préciser les intentions d'aménagement projetées sur ce secteur.

En termes d'enjeux, l'amélioration de la qualité et du confort des espaces publics est complété, de façon à apporter une notion de localisation, par : *« de part et d'autre du Cristal en développant les liaisons douces ».*

Deux nouveaux enjeux sont introduits dans cette OAP afin de garantir un projet d'aménagement de qualité :

- « libérer des espaces publics et communs généreux et « passants » clairement identifiés »

- « organiser pour les nouvelles constructions une « densité maîtrisée », limitant les masques solaires et visuels ».

Les principes d'aménagement suivants complètent le texte de l'OAP Impasse des arènes issus de la révision du PLU de Toulouse approuvée le 27 juin 2013 :

1/ Principes de composition urbaine :

Les principes de composition urbaine sont amendés afin que les formes urbaines soient mieux identifiées et diversifiées, laissant apparaître des transversalités visuelles, et bordées systématiquement d'espaces publics, en composition autour d'un espace public central. Bien que la hauteur maximale autorisée soit de 35 m en zone UP4c, les hauteurs des bâtiments devront faire l'objet de variations et de graduation de façon à limiter les effets de barre, et viendront à être modulées en fonction du bâti environnant.

2/ Vocations et typologies :

Outre la nécessité de réaliser des logements collectifs d'habitat, localisés à proximité immédiate du pôle de transports en commun multimodal des Arènes, l'OAP précise que chaque îlot créé une mixité fonctionnelle est attendue, notamment sous forme de commerces et/ou services à rez-de-chaussée. Ces îlots pourront recevoir des bureaux. L'espace public principal pourra recevoir notamment des services ou des équipements (qu'ils soient publics ou privés) afin que ce nouveau quartier soit animé et puisse offrir une bonne qualité de vie aux futurs occupants des lieux.

3/ Orientations programmatiques :

Ces orientations programmatiques ne font l'objet d'aucun changement.

4/ Principes de traitement des espaces partagés :

L'aménagement de ce site devra être réalisé au travers d'un maillage de modes doux transversal sera, notamment de façon à relier le jardin du Pech au pôle d'échanges des Arènes.

5/ Orientations paysagères :

En termes d'orientations paysagères, les cœurs d'îlots feront l'objet d'un aménagement prenant en compte les continuités visuelles avec les espaces verts publics ou privés existants, dans le but notamment de

6/ Réseaux :

Des objectifs nouveaux sont introduits en matière de stationnement afin que ce dernier n'occupe pas l'espace public, plutôt dédié aux modes doux. Les accès desserviront notamment les futurs îlots à partir d'une voie nouvelle d'accès au quartier.

Concernant le cheminement doux à créer entre le jardin du Pech et le pôle multimodal, il est précisé que celui-ci sera dissocié de la nouvelle voie de desserte.

7/ Déplacements :

Les déplacements seront prioritairement axés sur de la desserte locale.

Suppression des espaces constructibles

Compte tenu de la mutabilité de ce site et des principes d'aménagement déclinés dans l'OAP Impasse des Arènes, les espaces constructibles de type « A » et « B » présents dans le périmètre de l'OAP le long de la route de Saint-Simon n'ont plus d'intérêt d'être maintenus. Ces derniers sont donc supprimés.

<table>
<tr>
<td>
</td>
<td>
</td>
</tr>
<tr>
<td>PLU 2013</td>
<td>PLU modifié</td>
</tr>
</table>

Place Emile Male

p.121, 122 des Documents Graphiques du Règlement

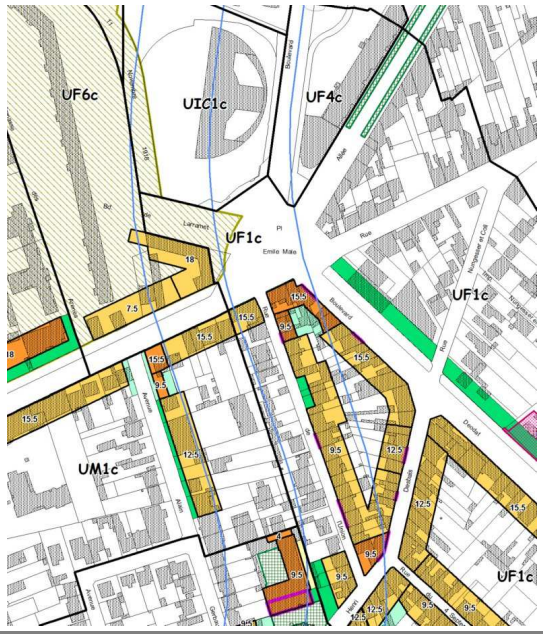
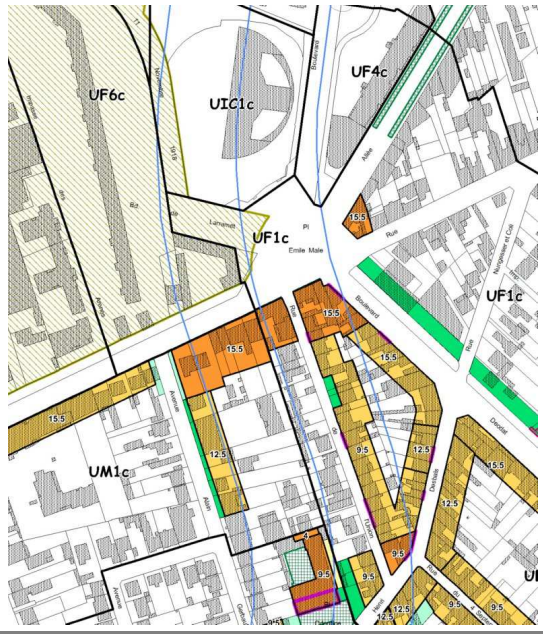
Contexte

Lancée en 2014 par la Municipalité, l'opération « Cœur de quartier » vise à requalifier un certain nombre de centralités toulousaines. A ce titre, la centralité des Arènes, pôle multimodal d'envergure sur Toulouse, fait l'objet d'une réflexion particulière devant aboutir à l'élaboration d'un schéma de recomposition urbaine.

Dans ce cadre, à court et moyen terme, est projeté le renforcement de la centralité Emile Male qui se traduira notamment par l'accompagnement des projets de renouvellement urbain du tissu situé autour de la place, la requalification des espaces publics ainsi que l'accueil de surface alimentaire, locomotive du dynamisme commercial de la place.

Création et transformations d'espaces constructibles "A" en "B" et suppression d'espaces aménagés

Afin de traduire ces orientations, les espaces constructibles « A » situés hors périmètre de l'OAP Impasse des Arènes au droit de la place et de la route de Saint-Simon sont transformés en espace constructibles « B » avec une hauteur dérogatoire maximale de 15,50 m, et un nouvel espace constructible « B » est créé à l'intersection de l'allée Maurice Sarrault et de la rue de Cugnaux à lui-aussi 15,50 maximum de hauteur.

<table>
<tr>
<td> 
</td>
<td> 
</td>
</tr>
<tr>
<td>PLU 2013</td>
<td>PLU modifié</td>
</tr>
</table>

OAP Pierre Montané

Erreur matérielle

Le périmètre de l'OAP Pierre Montané n'apparaît pas de manière identique dans certaines pièces du PLU de Toulouse. Il est donc corrigé afin de faire concorder l'ensemble des documents concernés.

Projet urbain secteur Bagatelle, Lafaourette, Papus, Tabar et Bordelongue

Le projet urbain du secteur Bagatelle, Lafaourette, Papus, Tabar et Bordelongue a été affiné et nécessite pour sa mise en œuvre opérationnelle les modifications du PLU présentées ci-dessous :

ZAC Desbals

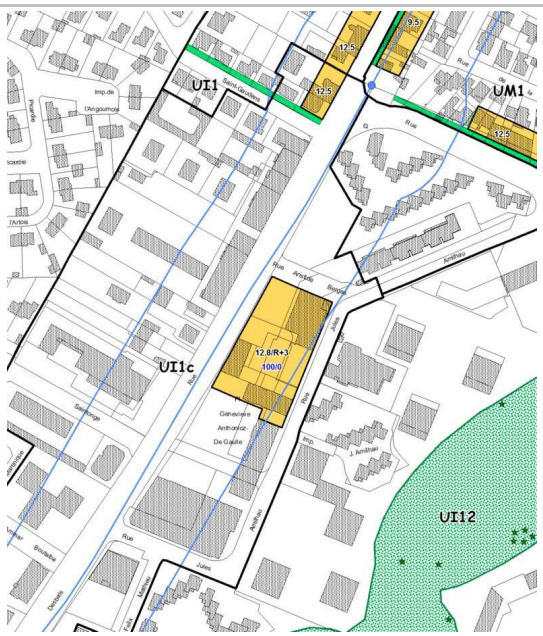
p. 144 des Documents Graphiques du Règlement

Modification de DGR

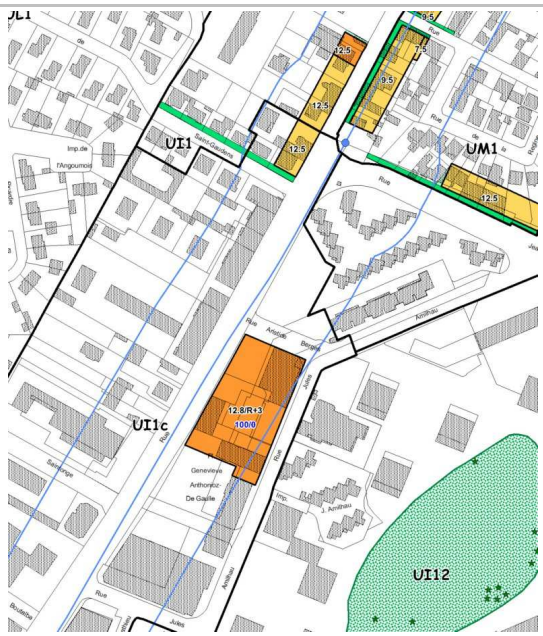
DGR – Modification d'un espace constructible "A" en espace constructible "B" – Place Geneviève Anthonioz De Gaulle

Afin d'achever l'aménagement du projet urbain de la ZAC Desbals sur le secteur de la place Geneviève Anthonioz De Gaulle, l'espace constructible « A » existant où s'appliquent les règles de prospect par rapport aux limites séparatives, est transformé en espace constructible « B ».

En permettant la fermeture de la place, cette évolution vise à diminuer les dysfonctionnements constatés sur la place et ses abords, et améliorer le cadre de vie des habitants et des riverains.



PLU 2013



PLU modifié

Place de la Réunion

p. 143 des Documents Graphiques du Règlement

Modifications du zonage

Les modifications apportées au PLU ci-dessous, dans le secteur de la place de la Réunion, visent à permettre la réalisation d'un projet global d'accueil d'activités, de service et d'équipement :

Zonage – Modification de la zone UI1c en UE1c

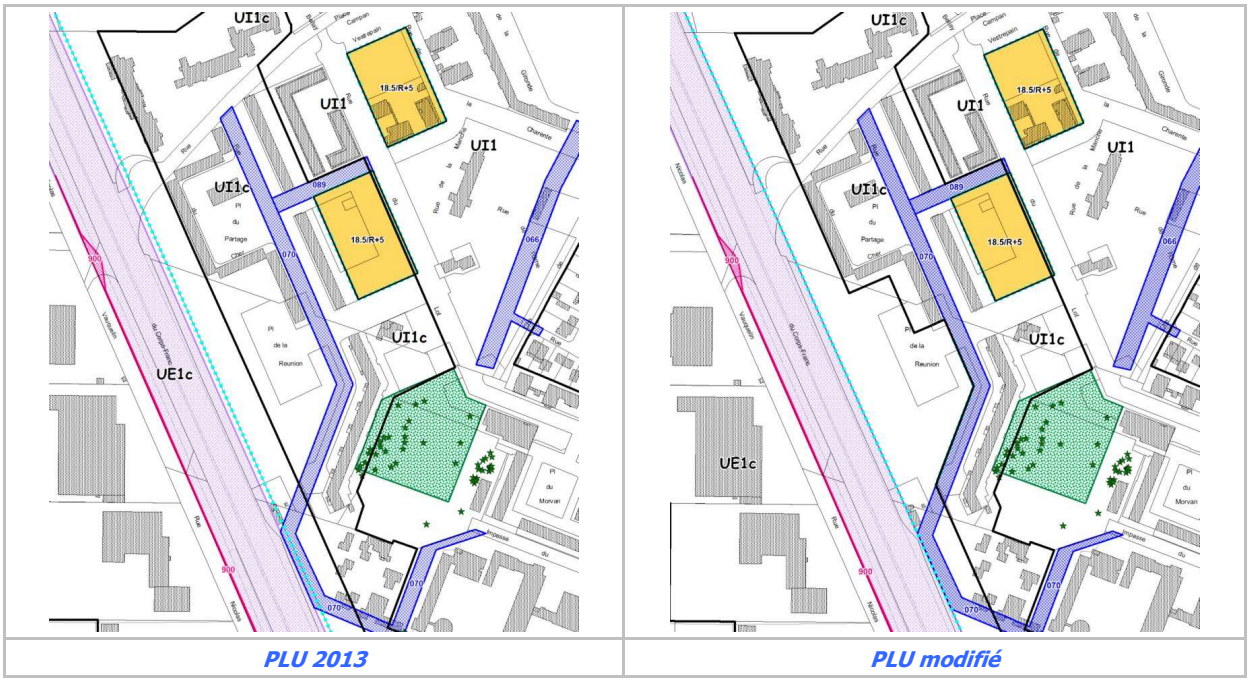
Pour assurer une cohérence d'ensemble et une homogénéité de traitement de l'aménagement de cette place, il est proposé de classer l'intégralité de celle-ci en zone UE1c.

Implantation possible du bâti – Création – Rue du Cher

Un pointillé bleu est créé le long de la rue du Cher avec une implantation préférentielle du bâti à l'alignement afin de participer à la qualification de cette voie.

Implantation possible du bâti – Modification – Périphérique, de la route de Saint-Simon à la route de Seysses (p. 131, 143, 144, 157, 170 des documents graphiques du règlement)

Le pointillé bleu présent en bordure de périphérique, de la route de Saint-Simon à la route de Seysses, est déplacé le long de la limite de la zone de recul minimal par rapport aux infrastructures routières afin de permettre la constitution d'un front bâti continu à vocation économique, participant à la diminution des nuisances sonores et la qualité du cadre de vie des habitants.



PLU 2013 | *PLU modifié*

Bordelongue

p. 170, 171 des Documents Graphiques du Règlement

Le projet d'aménagement du secteur de Bordelongue ayant été affiné, la place Mundy initialement vouée à être aménagée en placette avec kiosques, accueillera un Village d'Entreprises Artisanales et de Services (VEAS). Dans ce cadre, sont proposées les évolutions du PLU suivantes :

Modifications du zonage et des DGR

Place Mundy - Espaces constructibles B - Suppression

Traduction du projet initial, les deux espaces constructibles « B » place Mundy sont supprimés pour permettre l'implantation du VEAS. L'espace constructible « B » au droit du chemin des Martyrs de Bordelongue et de la rue Louis Courtois de Viçose est quant à lui maintenu.

Modification de UE13c en UI2c

Afin de permettre l'implantation du Village d'Entreprises Artisanales et de Services (VEAS), l'ensemble de l'emprise vouée à accueillir ce projet est classé en zone UI2c. Cette évolution nécessite de déplacer la limite existante entre les zones UI2c et UE13c.

Implantation possible du bâti – Suppression

Compte tenu de l'évolution du programme d'aménagement place Mundy et des dispositions règlementaires applicables sur ce secteur, l'implantation possible du bâti traduit par les pointillés bleus aux documents graphiques du règlement n'a plus lieu d'être.

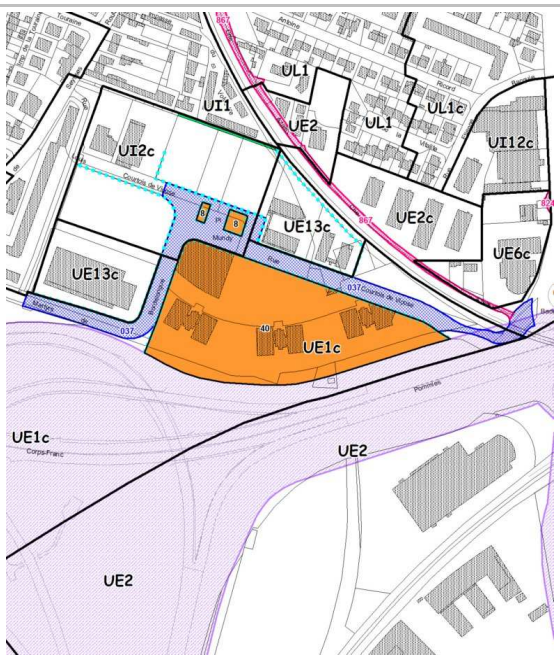
Espace vert - Suppression

Le principe d'une zone tampon, entre la zone économique de Bordelongue et la zone d'habitat impasse du Volvestre, traduit aux documents graphiques du règlement par un « espace vert », étant effectif, ce dernier est supprimé.

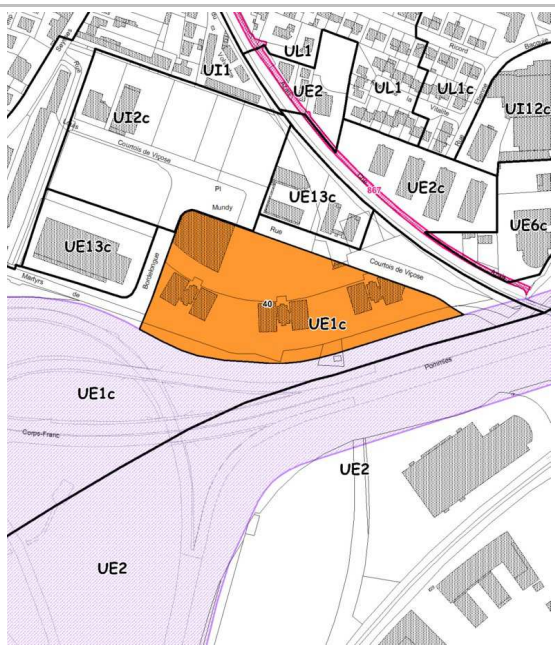
Suppression de SEP

SEP n°037 – Suppression - Voies et ouvrages publics Bordelongue – Au bénéfice de Toulouse Métropole

Cette servitude est suprimée car les terrains nécessaires à la réalisation des voies et ouvrages sur le secteur de Bordelongue sont à ce jour sous maîtrise publique.



PLU 2013



PLU modifié

Clinique Pasteur

Modification de la zone UIC1c en UF1c et création d'un espace constructible "B" (p.121 des documents graphiques du règlement)

La clinique Pasteur est scindée en deux pôles classés en zone UIC1c : le premier le long de l'avenue de Lombez (Atrium) et le second en deuxième rideau de cette même voie, le long de la voie de tramway (bâtiment principal et bâtiment passerelle).

Entre ces deux emprises se situe un îlot délimité par la rue de la Petite Vitesse et la rue Prends-Y-Garde classé au PLU à cheval sur les zones UIC1c et UF1c.

Afin de permettre la réalisation d'un immeuble projeté en R+7 comportant l'accueil d'équipements de santé (consultations), une résidence hôtelière ainsi qu'une brasserie et un pôle logistique, la totalité de l'emprise de cet îlot est classée en zone UF1c avec la création d'un espace constructible « B » d'une hauteur maximale de 24m.

PLU 2013

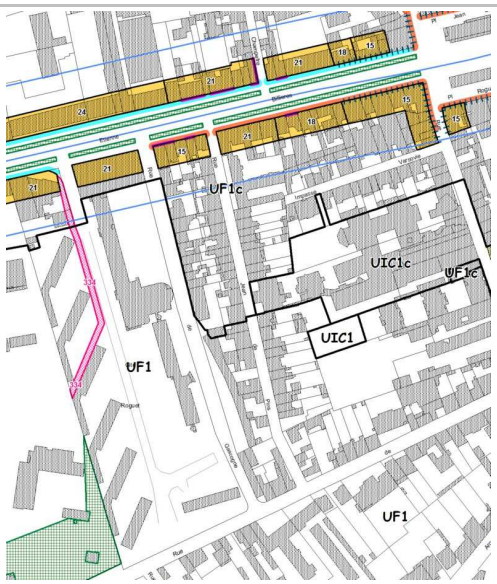
PLU modifié

Hôpital Joseph Ducuing

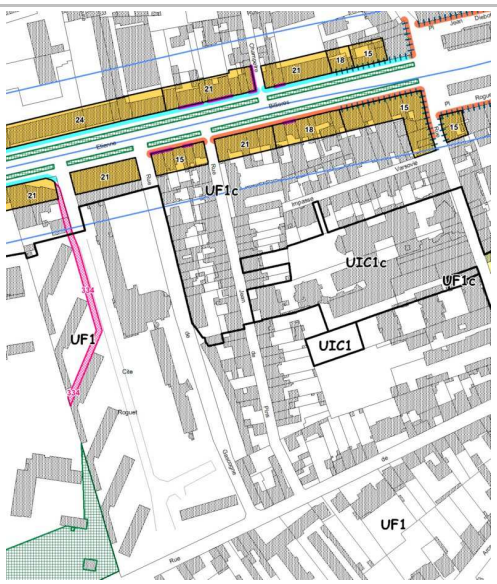
Modification de la zone UF1c en UIC1c (p.110 des documents graphiques du règlement)

L'emprise accueillant les locaux de l'Hôpital Joseph Ducuing est actuellement située à cheval sur une zone UIC1c et, côté Jean de Pins, une zone UF1c. Cet établissement de santé porte un projet de restructuration visant à recentraliser les activités médicales dans les bâtiments hospitaliers et réaliser notamment, de nouveaux bureaux médicaux.

Afin de permettre la mise en œuvre de ce plan de restructuration et maintenir ainsi une offre de santé en centre-ville, le foncier situé en zone UF1c concerné par le projet est rattaché à la zone UIC1c.



PLU 2013



PLU modifié

Grande Prairie de l'Oncopole

Suite au rapport de la commission d'enquête, la recommandation « Photovoltaïque en zone N : réaliser une étude permettant d'identifier des sous-secteurs au sein de la zone N propice au développement des énergies renouvelables dans le cadre du PLUi-H » est prise en compte.

Au vu des études en cours relatives à la réalisation du Schéma Directeur de Développement des Energies Renouvelables, il est proposé de créer dans le cadre de la présente procédure un sous-secteur de la zone naturelle N sur le site de l'Oncopôle afin de permettre l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol, sur ce seul site. Les autres sous-secteurs éventuels seront identifiés lors du PLUi-H.

Présentation du projet

Dans le cadre du Plan Climat Energie Territorial (PCET) et de la loi pour la transition énergétique et la croissance verte, la Ville de Toulouse a pour objectif de développer les énergies renouvelables, et en particulier la production d'électricité photovoltaïque.

Les terrains de la zone Est de l'ancienne usine de Grande Paroisse, aujourd'hui Oncopole, ne sont pas constructibles en raison du passé industriel du site et de leur inondabilité en cas de crue exceptionnelle. Ils sont, cependant, particulièrement adaptés, après exclusion des zones soumises à un aléa d'inondation fort et à enjeu environnemental, à l'implantation d'une centrale photovoltaïque au sol qui ne viendra de ce fait concurrencer aucun autre usage. C'est pourquoi il est prévu de classer la partie correspondante des terrains en zone NP afin d'autoriser une telle installation.

Traduction règlementaire

Création d'un nouveau secteur NP (pièce 4A – Règlement)

Le projet se situe en secteur NS du PLU de Toulouse. Les dispositions actuelles du règlement écrit du PLU ne sont pas conciliables avec le projet car elles n'autorisent la réalisation de panneaux photovoltaïques que sur des constructions existantes. Afin de permettre le projet, il est proposé de créer un nouveau secteur de la zone naturelle dénommé NP « Naturel Photovoltaïque » dans le règlement (Dispositions spécifiques). Celui-ci permettra notamment l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol et les ouvrages techniques afférents.

ARTICLE 1 (N) - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'instar de la zone NS, il est proposé de modifier l'article 1.3 afin d'autoriser en zone NP, les Services Publics ou d'Intérêt Collectif (SPIC) à usage d'ouvrages spéciaux.

ARTICLE 2 (N) - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En secteurs NS, NH, NJ, NL1, NL2, NL3 et NG, les implantations de site de production d'énergie photovoltaïque sont autorisées à condition d'être sur un bâtiment.

Le secteur NP n'étant pas soumis aux conditions particulières d'implantations citées ci-dessous, les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque sont autorisés au sol dans ce secteur.

ARTICLE 6 (N) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

En secteur NP, il est proposé que les implantations pour les constructions soient autorisées :

- en limite,
- ou à une distance de 4 m minimale,

des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique, ou de l'emplacement réservé aux voies et ouvrages publics.

Pour les SPIC et les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque, des implantations différentes sont admises (cf : alinéas 6.2.7 et 6.2.8 des « dispositions communes » du règlement - pièce 4A).

ARTICLE 7 (N) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il est proposé de maintenir les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, actuellement applicables en zone NS sur ce site, en autorisant pour le secteur NP l'implantation des constructions :

- soit sur limites séparatives

ou

- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée conformément aux définitions situées dans l'annexe « Lexique – Définitions » du présent règlement avec un minimum de 3 m (D ≥ H/2, min. 3 m).

Pour les SPIC et les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque, des implantations différentes sont admises (cf : alinéas 7.2.5 et 7.2.6 des dispositions communes du règlement - pièce 4A).

ARTICLE 9 (N) - EMPRISE AU SOL

En secteur NP, il n'est pas fixé de règle pour l'emprise au sol (exprimée par le terme « néant » à l'article 9 du règlement) afin de permettre l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol. Il sera donc possible d'utiliser tout ou partie de la superficie du secteur NP.

ARTICLE 10 (N) - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En secteur NP, pour toute construction, il est proposé de règlementer la hauteur absolue maximale à 3,50 m, soit la hauteur la moins importante existante actuellement en zone N au PLU (zone NJ). Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être admises dans le cas des SPIC et des dispositifs de production d'énergie photovoltaïque (cf : article 10 des dispositions communes du règlement - pièce 4A).

ARTICLE 12 (N) – OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

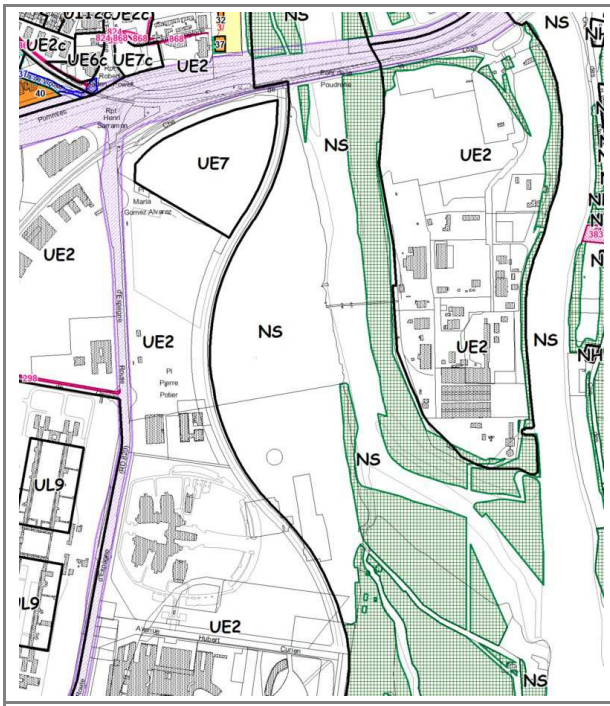
Le projet ne nécessitant pas la présence permanente de personnel sur l'installation, il est proposé de ne pas exiger d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés en zone NP.

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

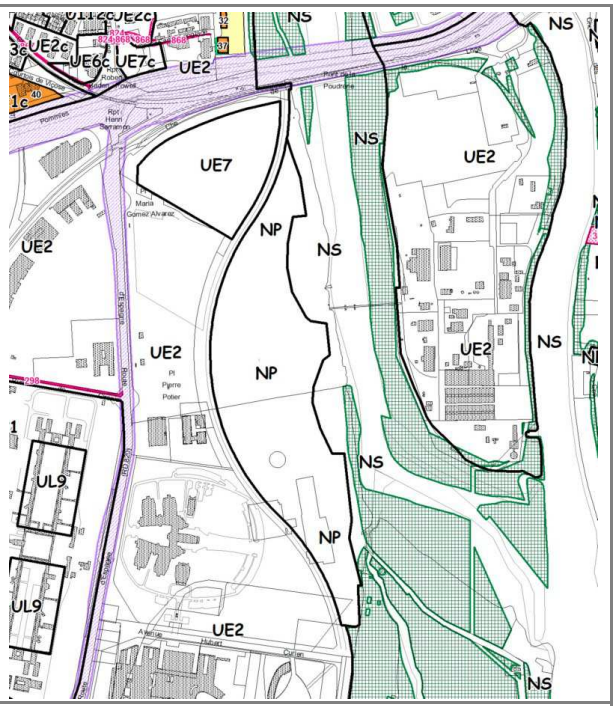
Les panneaux photovoltaïques étant implantés sur des pieux impactant peu la superficie de pleine terre, aussi est-il proposé de demander une superficie en pleine terre d'au moins 70 % de la surface de l'unité foncière, sachant que les SPIC peuvent en être exonérés.

Grande Prairie de l'Oncopole – Quartier 2.2 – Modification de la zone NS en NP (p.171, 184 et 197 des Documents Graphiques du Règlement)

Le zonage NS est modifié en NP sur l'emprise strictement nécessaire à la réalisation du projet.



PLU 2013



PLU modifié

Incidences sur l'environnement

La Garonne et sa forêt riveraine, en bordure immédiate du site, présentent un enjeu majeur, compte tenu des nombreux classements écologiques dont elles font l'objet. Toutefois la zone faisant l'objet du changement de zonage se situe à l'extérieur de ces périmètres institutionnels, notamment de la zone Natura 2000. Elle présente toutefois un intérêt en tant qu'espace de nature de superficie importante renforçant la continuité du corridor garonnais, dont les milieux riverains sont restreints sur ce secteur. La perméabilité est très forte pour les espèces de milieux ouverts au sein même du site.

Le site en lui-même bénéficie d'une bonne connaissance naturaliste et les éléments qui le composent ne présentent pas d'intérêt particulier en tant que tels, ni même au niveau des espèces floristiques qu'ils accueillent. Cependant, au regard de la nouvelle liste rouge nationale et la liste rouge régionale, le site constitue une zone d'intérêt pour des passereaux en déclin au niveau national et/ou régional.

La construction d'un parc photovoltaïque entraînera une réduction d'espaces naturels engendrant une modification des conditions de vie pour les espèces de faune et de flore installées (perte de la biodiversité locale), notamment pour des passereaux en déclin. Afin de préserver ces espèces, il est préconisé de maintenir des îlots boisés et broussailleux en périphérie du site (via le zonage NS) pour satisfaire le besoin de nidification des passereaux en déclin.

Concernant les enjeux paysagers, la partie Est de la prairie de l'Oncopole propose des vues sur la Garonne et est longée par une piste cyclable ponctuée d'aménagements paysagers sur le site. La construction d'une centrale photovoltaïque aura des impacts en termes de paysage, en limitant les vues et modifiant les aménagements paysagers mis en place en bordure de la piste cyclable. Il sera nécessaire de préserver un lien entre la zone d'activité ainsi que la piste cyclable et la Garonne.

Par ailleurs, cette nouvelle zone NP, est soumise à un risque d'inondation modéré (aléa moyen) et s'appuie sur les limites de la zone d'aléa fort, qu'elle n'impacte donc pas. Des solutions techniques seront employées (panneaux sur pieux, renforcement des structures en abords de Garonne, etc.) afin de limiter les impacts de l'aménagement de cette zone vis-à-vis du risque d'inondation. La pollution des sols due à l'ancienne activité industrielle (usine AZF) ne génère actuellement que des contraintes d'usage, et des travaux de dépollution sont prévus (étude d'impact en cours).

Secteur 3

ZAC Garonne

SEP

SEP n°001 – Erreur matérielle - Voies et ouvrages publics ZAC de Ginestous – Au bénéfice de Toulouse Métropole (pièce 4C Liste des Emplacements Réservés (ER) et des Servitudes pour Equipements Publics)

Une erreur matérielle a été relevée sur la dénomination de la ZAC appellée "ZAC de Ginestous" à la place de "ZAC Garonne" ainsi il est proposé de rectifier cette erreur. La pièce 4C dénommée "liste des Emplacements Réservés (ER) et des Servitudes pour Equipements Publics (SEP)", est donc modifiée, à la fois :

- dans la liste par catégories des servitudes pour équipements publics (SEP),
- et dans la liste numérique des servitudes pour équipements publics (SEP).

SEP n°002 – Erreur matérielle - Voies et ouvrages publics ZAC de Ginestous – Au bénéfice de Toulouse Métropole (pièce 4C Liste des Emplacements Réservés (ER) et des Servitudes pour Equipements Publics)

La même erreur existe pour la servitude SEP – n°002, il est donc proposé de rectifier la liste des Emplacements Réservés (ER) et des Servitudes pour Equipements Publics (pièce 4C) de la même manière que pour la servitude (SEP n°001).

SEP n°001 – Modification - Voies et ouvrages publics ZAC de Garonne – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p.49 des documents graphiques du règlement)

Depuis sa création, les orientations de la ZAC Garonne évoluent, en particulier à l'entrée de cette opération. Des projets sont à l'étude : golf à l'Ouest de la ZAC, centre commercial en entrée de ZAC. La servitude pour voies et ouvrages publics existante (SEP n°001) ne correspond que partiellement aux orientations fixées lors de la création de la ZAC. Ainsi il est demandé de supprimer partiellement cette servitude de façon à répondre aux nouvelles exigences de la ZAC. La servitude pour voies et ouvrages publics (SEP n°001) est maintenue sur les autres parties de la ZAC car la voie prévue est en cours de réalisation.

SEP n°002 – Modification - Voies et ouvrages publics ZAC de Garonne – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p.49 des documents graphiques du règlement)

Depuis sa création, les orientations de la ZAC Garonne évoluent, en particulier à l'entrée de cette opération. Des projets sont à l'étude : golf à l'Ouest de la ZAC, centre commercial en entrée de ZAC. La servitude pour voies et ouvrages publics existante (SEP n°002) ne correspond que partiellement aux orientations fixées lors de la création de la ZAC. Ainsi il est demandé de supprimer partiellement cette servitude de façon à répondre aux nouvelles exigences de la ZAC. La servitude pour voies et ouvrages publics (SEP n°002) est maintenue sur les autres parties de la ZAC car la voie prévue est en cours de réalisation.

OAP Moulis – Croix-Bénite

SEP

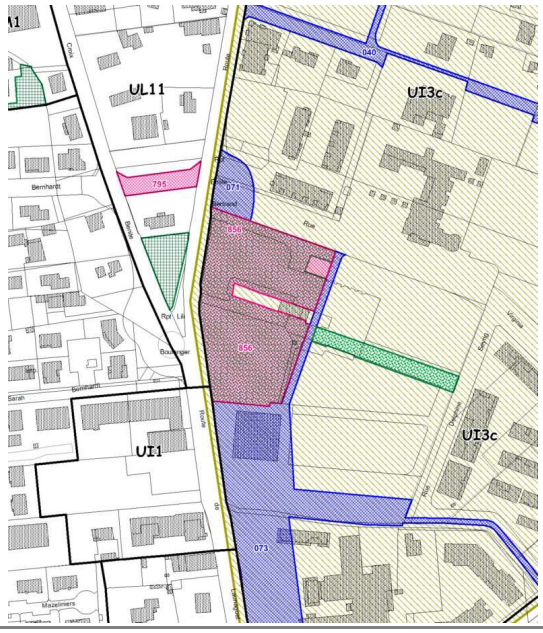
SEP n°073 – Modification de Tracé – Voirie routière –Création d'une place route de Launaguet et de sa liaison au chemin des Izards et à la rue Virginia Woolf – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 16 des documents graphiques du règlement)

La servitude pour voies et ouvrages publics n°073 est modifiée pour permettre la liaison entre la rue Delphine Seyrig et la route de Launaguet afin de favoriser l'accès aux commerces et aux services de la place.

ER n°856 – Modification – Espaces verts –Parc public route de Launaguet - rue Virginia Woolf – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 16 des documents graphiques du règlement)

Il est proposé de rectifier l'erreur matérielle liée à la représentation graphique de l'Emplacement Réservé n°856, prévu pour la réalisation d'un parc public, afin que son emprise ne se superpose plus à la construction située au 282 route de Launaguet.

PLU 2013



PLU modifié

OAP Izards – Trois-Cocus

Contexte

L'opération de renouvellement et d'aménagement de la Cité Blanche s'intègre dans le projet de renouvellement urbain et de développement social du quartier Izards - Trois Cocus. Une convention de projet partenarial signée en 2012 entre Toulouse Métropole, la Ville de Toulouse, le Nouveau Logis Méridional et Habitat Toulouse en y associant Oppidea a permis d'engager la transformation du quartier avec un ensemble d'actions prioritaires menées conjointement par chacun de ces acteurs.

Le Conseil de Communauté du 7 novembre 2013 a approuvé le périmètre et le programme prévisionnel de l'opération d'aménagement de la Cité Blanche, puis le Conseil du 18 décembre 2014 a désigné le Nouveau Logis Méridional comme concessionnaire et adopté le traité de concession précisant le programme et les modalités de réalisation de cette opération.

L'OAP « Izards – Trois Cocus » et ses traductions réglementaires, instaurées lors de la révision du PLU approuvée le 27 juin 2013, ont permis d'amorcer une première étape de transformation du quartier.

Après ces premières transformations, les partenaires poursuivent la rénovation urbaine du quartier dans l'esprit des orientations du projet de renouvellement urbain retranscrites dans l'OAP initiale. Dans la longue durée de ce projet, des modifications réglementaires seront régulièrement nécessaires pour accompagner ses évolutions, précisions ou modifications.

Aujourd'hui, c'est le cas sur le secteur opérationnel de la Cité Blanche, où le projet d'aménagement proposé par le Nouveau Logis Méridional et l'agence d'urbanisme OBRAS s'est précisé. L'OAP doit donc être adaptée à la marge pour tenir compte de cette évolution. En complément des modifications réglementaires, l'aménagement et les constructions de la Cité Blanche sont régulées par un permis d'aménager, qui fixe des règles plus détaillées : plan de composition urbaine, surfaces de plancher totale et par îlots, cahiers de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères...

Contraintes

Le projet d'aménagement de la Cité Blanche doit s'adapter à diverses contraintes :

- le tracé du métro qui impose une limite inconstructible (retrait des constructions de 15 mètres de part et d'autre de l'axe du tunnel) et des prescriptions techniques spécifiques pour les constructions ;

- l'aménagement d'une voie de liaison transversale pour désenclaver et apaiser le cœur du quartier ;

- le maintien et le prolongement d'une grande partie des emprises de voirie existante, dans un objectif d'économie financière et de réduction de l'impact environnemental ;

- la préservation de certains arbres existants lors des démolitions, pour leur intérêt paysager et/ou écologique, et leur mise en valeur dans l'aménagement des espaces publics ou privés.

Les principes régulateurs

Le projet d'aménagement et de reconstruction de la Cité Blanche est guidé par des règles simples qui s'établissent selon les 5 grands principes régulateurs suivants :

1- Privilégier les orientations Nord-Sud des bâtiments, pour offrir un meilleur confort thermique et visuel aux logements, et ménager des perspectives visuelles le long des axes structurants ;

2- Favoriser de nouvelles façons d'habiter en développant au sein de chaque îlot une grande diversité architecturale et une mixité de logements collectifs, intermédiaires et individuels, bénéficiant de jardins, terrasses, balcons, loggias ;

3- Re-créer un paysage généreux en accord avec la mémoire de « cité jardin » du site, avec une végétalisation dense et continue entre l'espace public et l'espace privé ;

4- Privilégier le stationnement résidentiel semi-enterré, pour limiter l'impact sur la nappe phréatique et les coûts de construction, permettre la ventilation naturelle et l'apport de lumière dans ces espaces, surélever les logements par rapport à l'espace public pour les protéger des vues ;

5- Créer des cœurs d'îlots minéralisés et/ou végétalisés conviviaux, aérés et protégés, offrant des vues agréables depuis les logements, ouvrant des perspectives visuelles depuis et vers l'espace public, contribuant au confort climatique des logements et réduisant le phénomène d'îlot de chaleur urbain. Sur la base des contraintes et des principes régulateurs précités, il convient aujourd'hui de modifier l'OAP, la servitude pour équipements publics n°88 et le zonage UI1 actuels, pour atteindre les objectifs de qualité urbaine, architecturale et paysagère du projet d'aménagement et de reconstruction de la Cité Blanche.

Modification du texte et du document graphique de l'OAP

Le texte de l'OAP est modifié pour améliorer sa compréhension par le public et les porteurs de projet, tenir compte de l'évolution des orientations d'aménagement et de programmation sur le secteur opérationnel de la Cité Blanche, préciser certaines prescriptions pour garantir le respect des objectifs de qualité dans le cadre du changement de zonage UI1 en UP1 (Cf. ci-dessous), et en particulier sur les implantations souhaitées du bâti (correspondant aux articles 6, 9 et 10 du règlement).

Le document graphique de l'OAP est modifié sur le secteur de la Cité Blanche pour :

- modifier la vocation du « secteur à dominante de service public » en « secteur à dominante d'habitat » contre le lycée Urbain Vitry, suite à l'abandon du parking silo ;
- décaler le « P » (symbole des parcs de stationnement) vers la route de Launaguet, pour y créer une poche de parking paysager ;
- modifier et compléter le tracé des flèches « liaison et/ou desserte » en fonction du nouveau schéma de voirie ;
- modifier et compléter le tracé des flèches « liaison mode doux » et des emprises d'« espace naturel ou paysager » pour matérialiser la « boucle verte ».

Le document graphique de l'OAP est modifié à proximité du secteur de la Cité Blanche pour :

- compléter l'« espace naturel ou paysager » entre l'ossature verte Nord-Sud et le lycée Urbain Vitry ;
- ajouter deux flèches « liaison mode doux » Nord-Sud à travers la résidence des Chamois.

Modification de SEP

SEP n°088 – Modification de Tracé – Voie et ouvrages publics – Aménagement des espaces publics de la centralité Izards – Trois Cocus – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 32 des documents graphiques du règlement)

Sur la base des contraintes et des principes régulateurs précités, il est proposé de modifier le tracé de la servitude pour équipements publics n°88 pour atteindre les objectifs de qualité urbaine, architecturale et paysagère du projet d'aménagement et de reconstruction de la Cité Blanche :

- adaptation du tracé de la voie de liaison Est-Ouest structurante projetée pour tenir compte des emprises de voirie existante, préserver des arbres existants et optimiser l'organisation du futur îlot le long du lycée Urbain Vitry ;
- création d'une poche de parking paysager sur la base des emprises existantes le long de la route de Launaguet ;
- élargissement de la route de Launaguet pour améliorer les cheminements des piétons et des cycles ;
- élargissement du sentier des Trois Coucous au débouché de la future voie de liaison ;
- création d'un parvis pour le futur bâtiment à reconstruire à l'angle du chemin d'Audibert, de la rue Claude Bernard et du sentier des Trois Coucous.

Modification de zones

Modification de la zone UI1 en UP1 – (p. 33 des documents graphiques du règlement)

Sur la base des contraintes et des principes régulateurs précités, il est proposé de modifier le zonage UI1 en UP1 pour atteindre les objectifs de qualité urbaine, architecturale et paysagère du projet d'aménagement et de reconstruction de la Cité Blanche, dans des conditions optimales.

La réglementation du zonage UP1 permet :

- davantage de diversité architecturale, avec des hauteurs modulables ;
- une emprise au sol plus souple, pour varier la largeur, la profondeur et la longueur des bâtiments projetés ;
- un équilibre entre la hauteur et la largeur des bâtiments pour favoriser les espaces non-bâtis, en particulier des espaces verts, et leur meilleure intégration dans l'environnement existant.

Ainsi le changement de zonage proposé permet une meilleure optimisation des constructions et de la souplesse à des endroits ponctuels pour aérer les constructions, améliorer les vues depuis les logements, limiter les vis-à-vis, créer davantage de logements traversants… mais aussi une réduction du phénomène d'îlot de chaleur urbain et la préservation de certains arbres d'intérêt paysager et/ou écologique.

En effet, l'article 6 du zonage UI1 impose un retrait minimum de 4 mètres des voies alors que l'article 6 du zonage UP1 autorise une implantation à 2 mètres minimum.

Ne pas imposer un retrait trop important par rapport à la rue en passant de 4 mètres à 2 mètres permet : *« notamment de redécouper le linéaire des façades pour atténuer le caractère collectif des bâtiments, de créer des redents pour offrir plus de vues depuis les logements et profiter de doubles orientations, de créer des accès plus intimes aux logements individuels, d'installer des protections végétales pour les logements en rez-de-chaussée sur rue et/ou de mettre à distance de la rue sans réduire l'espace extérieur au cœur des îlots, qui resteront ainsi ouverts et aérés. »*

Les prescriptions ci-dessus sont précisées dans le texte de l'OAP, au paragraphe « Principes de composition urbaine ».

L'article 9 du zonage UI1 autorise quant à lui une emprise au sol maximale de 50% alors que l'article 9 du zonage UP1 n'impose pas d'emprise maximale.

Les contraintes liées au tunnel du métro limitent déjà fortement l'implantation des constructions sur les lots.

Laisser plus de souplesse sur l'emprise au sol permettra d'atteindre les objectifs de qualité urbaine, architecturale et paysagère du projet d'aménagement et de reconstruction de la Cité Blanche, dans le respect des prescriptions ci-dessous, précisées dans le texte de l'OAP, au paragraphe « Principes de composition urbaine » :

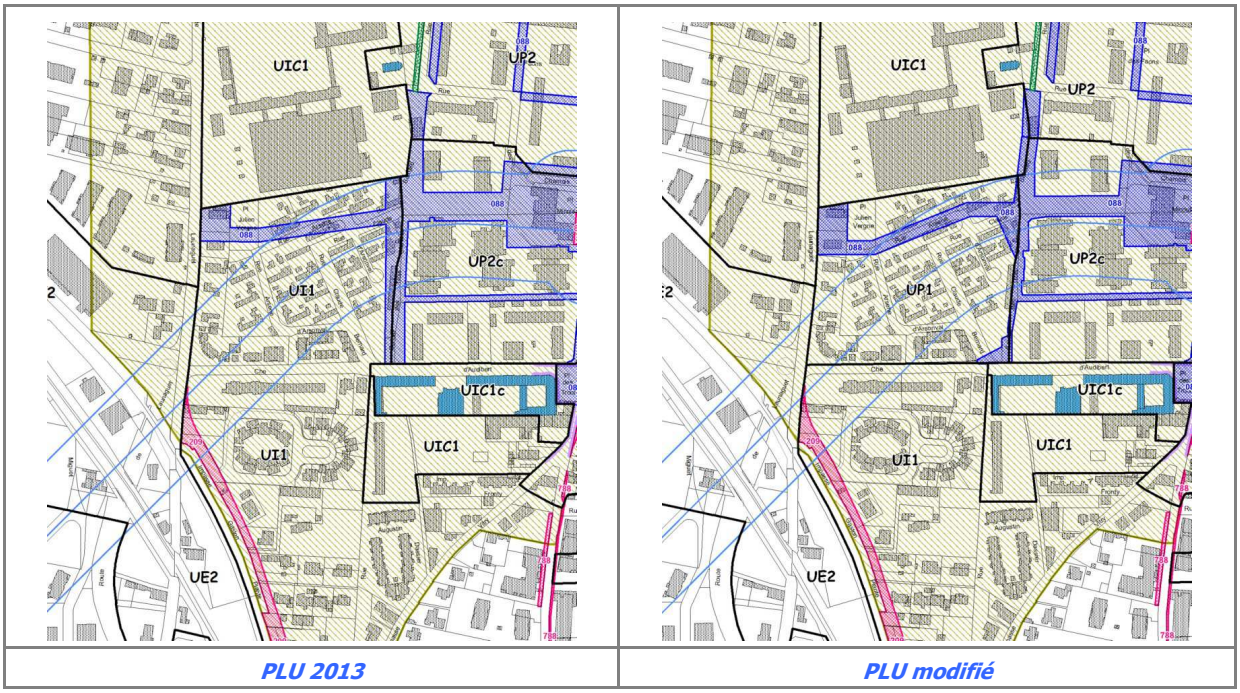
« Au sein des îlots de la Cité Blanche, l'emprise au sol sera globalement limitée à 55 %*, afin de mieux optimiser la disposition des constructions en tenant compte de la géométrie complexe des parcelles ou des contraintes de constructibilité techniques ou réglementaires, de mieux contraster les hauteurs des bâtiments d'un îlot et limiter les ombres portées, d'offrir plus de diversité typologique (mixité entre des logements collectifs, intermédiaires et individuels groupés) et architecturale, de dégager en cœur d'îlot des espaces extérieurs ouverts ou jardins individuels plus généreux et ensoleillés… **L'emprise au sol pourra être portée à 60 %** dans les cas où les débords de façade (balcons, bandeaux…) ou toitures des stationnements semi-enterrés, limitées à une hauteur de 1,5 mètre par rapport au terrain naturel, seront végétalisées. »*

L'article 10 du zonage UI1 impose pour les constructions une hauteur absolue de 14.50 mètres alors que l'article 10 du zonage UP1 autorise pour les constructions, une hauteur absolue de 20 mètres.

Il ne s'agit pas de gagner davantage de constructibilité en augmentant la hauteur de manière homogène sur l'ensemble de la Cité Blanche, mais de mieux la pondérer au sein des différents îlots, pour atteindre les objectifs de qualité urbaine, architecturale et paysagère du projet d'aménagement et de reconstruction, en dépassant très ponctuellement la hauteur aujourd'hui limitée à 14,50 mètres.

Les prescriptions ci-dessous sont précisées dans le texte de l'OAP, au paragraphe « Vocations et typologies » :

« Sur les opérations de reconstruction de la Cité Blanche par exemple, les hauteurs des bâtiments seront comprises entre 6,5 m (R+1) et 14,5 m (R+5), avec des émergences ponctuelles à 17,5 m (R+6). *Cela permettra notamment de créer des stationnements semi-enterrés, de surélever les logements par rapport à l'espace public pour les protéger des vues, de limiter les vis-à-vis entre les logements, de ménager des perspectives à travers les bâtiments entre l'espace public et les cœurs d'îlots, de dégager en cœur d'îlot des espaces extérieurs ouverts ou jardins individuels plus généreux et ensoleillés… Une seule émergence ponctuelle en R+6 sera permise sur chaque îlot, soit un seul bâtiment, à raison de 30% maximum de l'emprise au sol totale de l'îlot, et à condition qu'il ne porte ombre sur le cœur d'îlot que pour une seule orientation (cela ne pourra donc pas concerner les bâtiments au Sud des lots donnant sur la « boucle verte »). Cette émergence ponctuelle ne pourra être envisagée qu'au profit d'une réduction de la hauteur sur une autre partie du lot ou du bâtiment. »*



PLU 2013 | *PLU modifié*

Erreur matérielle

Le périmètre de l'OAP Izards – Trois-Cocus n'apparaît pas de manière identique dans certaines pièces du PLU de Toulouse. Il est donc corrigé afin de faire concorder l'ensemble des documents concernés.

ZAC Borderouge

ZAC Borderouge

L'aménagement de la ZAC de Borderouge et du nouveau quartier situé autour de la Place du Carré de la Maourine se poursuit.

Desservi par les transports en commun (Terminus du Métro – BUS), le projet urbain se concrétise par la livraison des logements, l'arrivée de nouveaux habitants, l'ouverture du supermarché et des commerces, des équipements publics ainsi que de nouveaux bureaux.

Ce cœur de quartier attractif trouve le juste équilibre entre vie urbaine dynamique et cadre de vie harmonieux.

Des équipements culturels importants à l'échelle de la Ville, tels que le Métronum ou le futur Cinéma, viennent renforcer cette centralité.

Ce quartier regroupe, en effet, des mixités fonctionnelles qui garantissent la réussite d'un pôle d'activité économique conséquent. La ZAC de Borderouge propose actuellement 16 000 m² de locaux tertiaires localisés autour de cette Place.

Le contexte urbain de la ZAC de Borderouge a évolué et pour être totalement adapté il convient d'effectuer les modifications du PLU présentées ci-dessous :

SEP

SEP n°076 – Modification - Voies et ouvrages publics ZAC de Borderouge – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 25 et 34 des documents graphiques du règlement)

La servitude n°076 prévue dans le cadre du réseau des sentes de la ZAC de Borderouge est modifiée car le Boulevard Urbain Nord (BUN) est réalisé sur ce secteur. L'arrêt du bus sur le Boulevard Urbain Nord (BUN) étant positionné près du carrefour à feux avec le Boulevard Netwiller, la traversée des piétons doit se faire de manière sécurisée sur le carrefour à feux.

Ainsi, cette partie de la servitude 076 n'a pas d'utilité et peut être supprimée.

SEP n°035 – Modification - Voies et ouvrages publics ZAC de Borderouge – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 33 des documents graphiques du règlement)

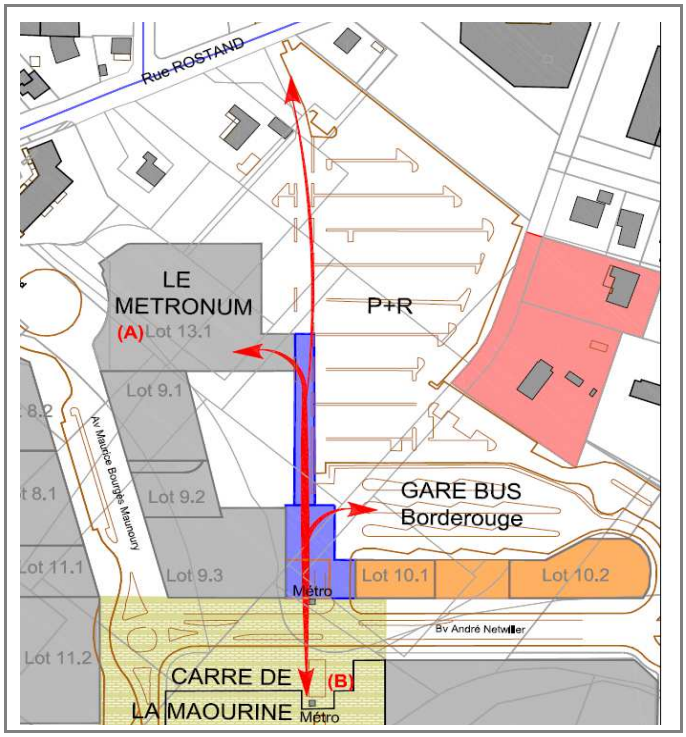
La vocation de la SEP n°35 située entre les lots 10.1 et 10.2 est de créer un lien physique et visuel entre la place du Carré de la Maourine et la gare bus.

Depuis la mise en place de cette servitude pour équipement public (SEP n°35), le contexte urbain a évolué, il est donc nécessaire de mettre à jour sa position exacte sans changer les objectifs pour lesquels cette servitude a été mise en place.

Le METRONUM, salle des musiques actuelles (équipement public) a été réalisé au nord-ouest de la place du Carré de la Maourine, au nord du lot 9.1. Cet équipement public n'était pas connu à la date de la création de cette servitude pour équipement public (SEP n°35). Attractif, il nécessite d'être parfaitement relié à la place du Carré de la Maourine et au métro.

De plus, la rue Rostand va faire l'objet d'une réhabilitation pour offrir un bon niveau de service pour les riverains, les piétons, et les cyclistes. Un lien mérite d'être mis en place en direction de la place du Carré de la Mouarine, via le parking relais et la gare bus.

Pour atteindre ce but, la forme du lot 9.3 est modifiée en supprimant le corps de bâtiment en surplomb de la sortie de métro pour permettre un lien plus direct entre la place du Carré de la Maourine, le parking relais, le Metronum et en direction de la rue Rostand. Cette percée visuelle est confortée par la présence, au même endroit, de l'accès des bus à la gare routière.



En conséquence, il apparaît que le meilleur emplacement pour cette servitude pour équipement public (SEP n°35) au vu de son objectif est de la localiser entre les lots 9.3 et 10.1.

Afin de continuer à répondre aux objectifs urbains qui ont prévalu à la mise en place de cette servitude pour équipement public (SEP n°35), et au vu de la modification du contexte urbain avoisinant, il est proposé de :

- déplacer la SEP située entre les lots 10.1 et 10.2 d'environ 35m vers l'ouest, pour la repositionner entre les lots 9.3 et 10.1.
- Rendre l'espace situé entre les lots 10.1 et 10.2 constructible sur une faible hauteur, sans accroître la constructibilité globale des lots 10.1 - 10.2.

Zonage - DGR

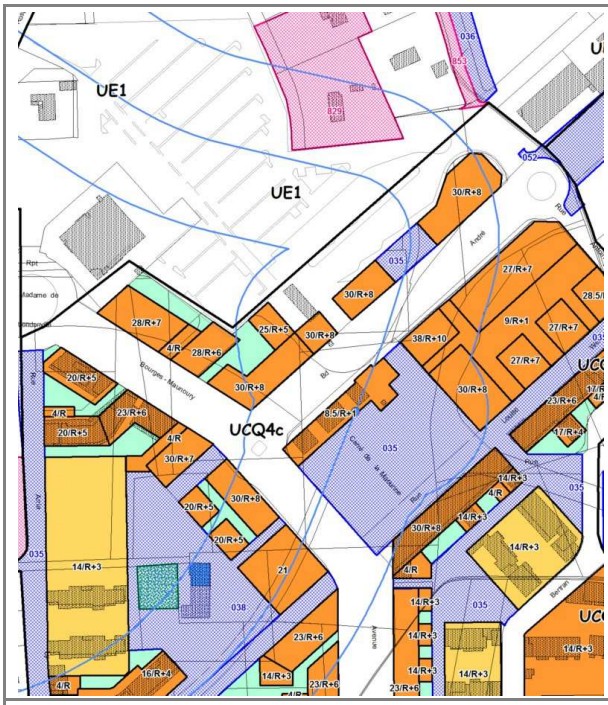
DGR – Modification d'un espace constructible "B" pour le lot 9.3 (réduction) – Boulevard André Netwiller (p.33 des documents grahiques du règlement)

L'espace constructible «B» du lot 9.3 est diminué en supprimant le corps de bâtiment en surplomb de la sortie de métro pour permettre un lien plus direct entre la place du Carré de la Maourine, le parking relais, le Metronum et en direction de la rue Rostand. Cette percée visuelle est confortée par la présence, au même endroit, de l'accès des bus à la gare routière.

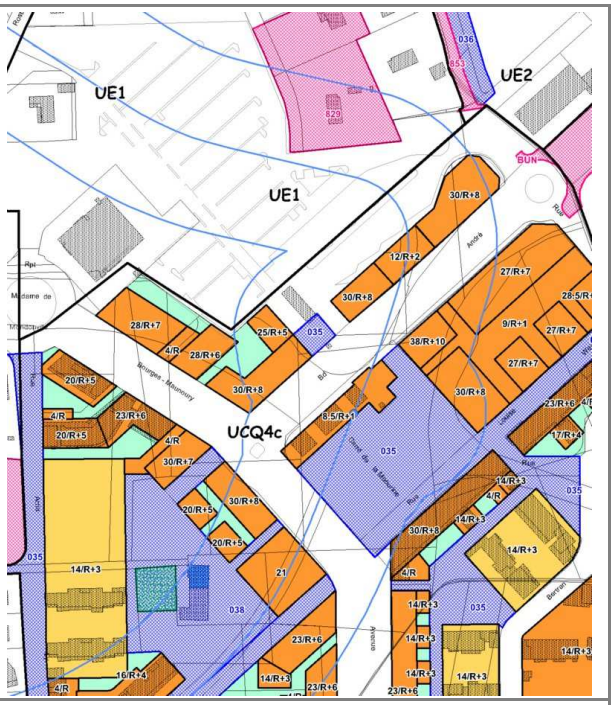
DGR – Création d'un espace constructible "B" entre les lot 10.1 et 10.2 – Boulevard André Netwiller (p.33 des documents grahiques du règlement)

Afin de continuer de répondre aux objectifs urbains qui ont prévalu à la mise en place de cette servitude pour équipement public (SEP n°35), et au vu de la modification du contexte urbain avoisinant, il est proposé de :

Rendre l'espace situé entre les lots 10.1 et 10.2 constructible pour une hauteur qui n'excédera pas 12m maximum, construction en rez de chaussée avec 2 étages (R+2) , sans accroître la constructibilité globale des lots 10.1 - 10.2. Cette constructibilité est limitée de fait par la présence du tunnel métro, qui contraint la réalisation de bâtiments lourds au-dessus du tunnel. Cela permettrait d'accueillir, au sein du lot 10.1-10.2, les services, notamment commerciaux, attendus par les voyageurs et les riverains de la place du Carré de la Maourine.



PLU 2013



PLU modifié

Zonage – Modification de la zone UE1 en UE2 le long du BUN – (p. 24 25 des documents graphiques du règlement)

L'aménagement de la ZAC de Borderouge et du nouveau quartier situé autour de la Place du Carré de la Maourine se poursuit.

Desservi par les transports en commun (Terminus du Métro – BUS), le projet urbain se concrétise par la livraison des logements, l'arrivée de nouveaux habitants, l'ouverture du supermarché et des commerces, des équipements publics ainsi que de nouveaux bureaux.

Ce cœur de quartier attractif trouve le juste équilibre entre vie urbaine dynamique et cadre de vie harmonieux.

Des équipements culturels importants à l'échelle de la Ville, tels que le Métronum ou le futur Cinéma, viennent renforcer cette centralité.

Ce quartier regroupe en effet des mixités fonctionnelles qui garantissent la réussite d'un pôle d'activité économique conséquent. La ZAC de Borderouge propose actuellement 16 000 m² de locaux tertiaires localisés autour de cette Place.

La proximité de la rocade et l'ouverture du futur échangeur de Borderouge d'ici 2017 renforcent la position de ce quartier et sa rapidité d'accès.

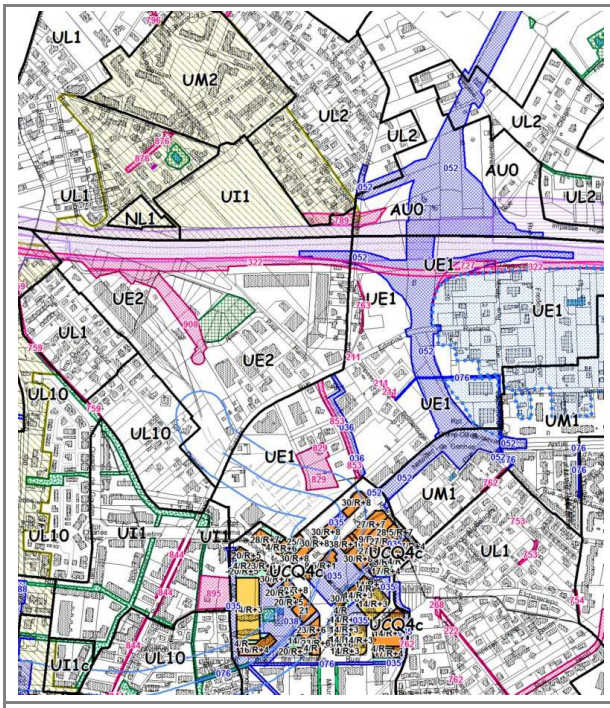
Le développement et l'évolution attendus pour ce territoire situé à la sortie immédiate du périphérique doivent permettre d'accueillir également de nouvelles activités économiques.

Une zone d'activités est prévue, sur la partie Nord de la ZAC à l'arrivée du boulevard urbain nord (BUN). Ce secteur est classé en zone Urbaine Economique – UE1 au PLU opposable. Il est proposé de faire évoluer ce zonage de UE1 à UE2 situé le long de la nouvelle voie qui constitue l'accès à l'échangeur et le 1er tronçon du BUN depuis le Boulevard Netwiller. Une nouvelle desserte des territoires situés au Nord de Toulouse permettra d'accompagner le développement urbain.

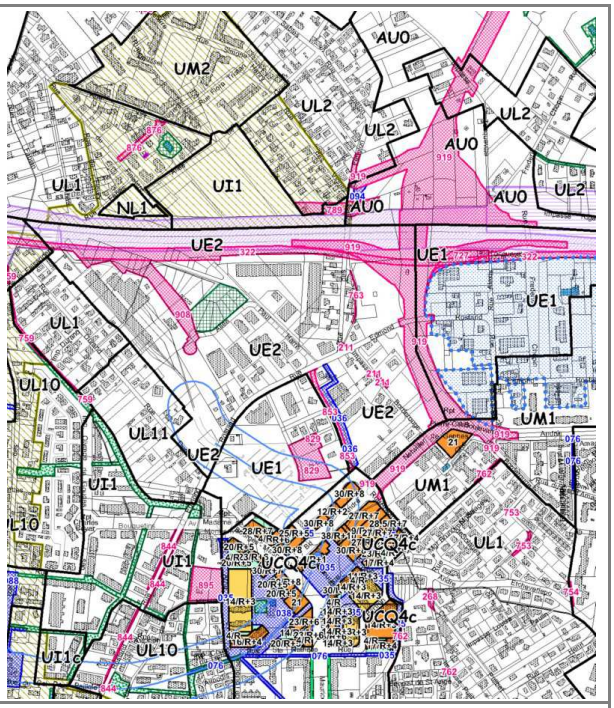
Les terrains concernés, d'une superficie de 18 000 m² environ, situés le long de cette artère structurante, au débouché de l'échangeur vont créer une nouvelle entrée de Ville.

Cette entrée sur le quartier bénéficiera d'une bonne visibilité. Il est envisagé de l'aménager comme une véritable vitrine pour la ZAC de Borderouge.

L'évolution du zonage permettrait d'augmenter la hauteur des constructions de 16 m à 22 m, en accord avec la largeur de ce boulevard mais également d'accueillir des activités qualitatives et représentatives de l'ambition architecturale développée sur le Carré de la Maourine en complémentarité des constructions déjà réalisées.



PLU 2013



PLU modifié

DGR – Création d'un espace constructible "B" – Rond Point Gilles de Gennes (p25 et p.34 des documents graphiques du règlement)

La suppression de la servitude d'équipement public n°052, remplacée par l'ER n°919 pour la réalisation du Boulevard Urbain Nord (BUN), a permis de dégager des terrains qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de cette voie. Ainsi, le terrain jouxtant le rond point Gilles de Gennes fait parti de ces terrains délaissés par la servitude d'équipement public et se situe face au Boulevard Urbain Nord (BUN). Compte tenu de cette localisation, il est proposé à la place du zonage UM1 (hauteur = 11.50m) un espace constructible "B" permettant de réaliser un bâtiment de 21 m (R+6) pour marquer l'entrée de la ZAC de Borderouge. De plus, ce terrain se situe sur le côté opposé au zonage économique qu'il est proposé de modifier en UE1 (hauteur = 22m), (voir paragraphe ci-dessus) et la hauteur de 21m permettra d'avoir une cohérence d'ensemble de ce secteur.

OAP La Salade

Dans le quartier 3.1 « Minimes-Barrière de Paris » de la démocratie locale de Toulouse, le projet d'OAP La Salade se situe entre l'avenue de Fronton à l'ouest, la route de Launaguet à l'est, la rue Eugène Labiche au sud et la rue Lionel Terray au nord.

Dans le cadre de la modification du PLU, la programmation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « La Salade » évolue, impliquant une modification du texte et du graphique.

Modification du texte et du graphique de l'OAP

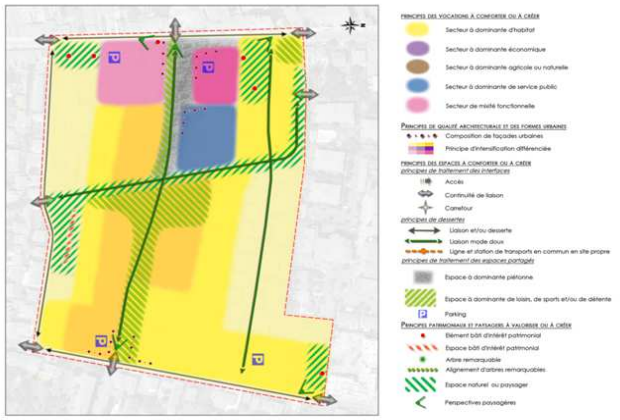
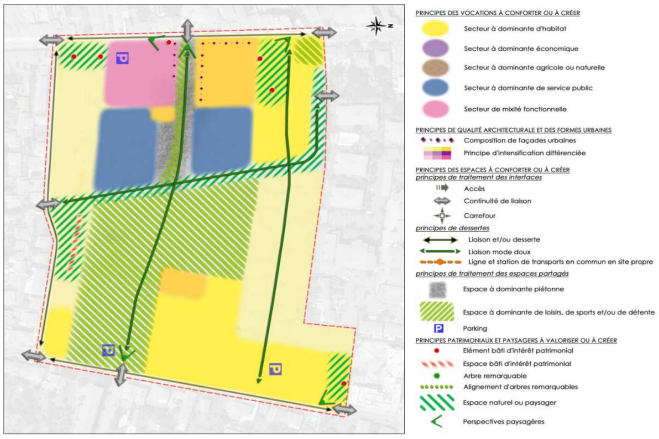
Du fait de l'augmentation de la population sur le secteur 3 de la démocratie locale, induisant donc une croissance du nombre d'enfants, le groupe scolaire Lucie Aubrac, réalisé au sein de l'OAP La Salade, doit évoluer dans ses capacités d'accueil. Il sera agrandi. Lors de la révision du PLU en 2013, l'OAP La Salade ne prévoyait pas une telle extension. Sur le graphique de l'OAP, la dominante « service public » a donc été élargie au sud du groupe scolaire existant.

Par ailleurs, la programmation en logements est réduite de 300 à environ 100 logements. L'espace libéré permettra l'agrandissement du projet de parc, dont la superficie sera d'environ 15 000 m² d'un seul tenant. Ce parc est représenté par le graphique de l'OAP comme un « espace à dominante de loisirs, de sports et de détente ». Celui-ci est situé au cœur du projet et sera accessible depuis la route de Launaguet.

Sur la partie de renouvellement urbain, à l'Est du fossé mère, l'intensification moyenne domine. Ceci permettra de conserver une hauteur intermédiaire qui viendra faire une transition entre les hauteurs du bâti existant (intensité faible du graphique de l'OAP) et les hauteurs des constructions futures (intensité moyenne à forte en bordure du parc).

Côté avenue de Fronton, un secteur à dominante d'habitat en intensité forte a été mis en place afin d'assurer une capacité d'accueil cohérente avec la croissance et la typologie démographiques du quartier. Les commerces de proximité en rez-de-chaussée seront mis en place dans le secteur de mixité fonctionnelle au sud de l'espace à dominante piétonne déjà présent dans le cadre de l'OAP approuvée en 2013.

Les franges nord (rue Lionel Terray) et sud (rue Eugène Labiche) de l'OAP ne connaissent pas d'évolution.

	
PLU 2013	***PLU modifié***

OAP Job – Coeur de Quartier

Erreur matérielle

Le périmètre de l'OAP Job – Cœur de Quartier n'apparaît pas de manière identique dans certaines pièces du PLU de Toulouse. Il est donc corrigé afin de faire concorder l'ensemble des documents concernés.

OAP Grand Selve

Erreur matérielle

Le périmètre de l'OAP Grand Selve n'apparaît pas de manière identique dans certaines pièces du PLU de Toulouse. Il est donc corrigé afin de faire concorder l'ensemble des documents concernés.

Périmètre d'étude, Avenue de Fronton

Contexte (p.3, 7 des documents graphiques du règlement)

Le périmètre « avenue de Fronton – Boulevard Gaussens – Chemin de Croix Bénite – limite communale avec Aucamville » se situe au Nord de la commune de Toulouse, limitrophe de la commune d'Aucamville. En effet, l'axe de l'avenue de Fronton délimite les 2 communes Aucamville (côté pair sur le territoire d'Aucamville) et Toulouse (côté impair sur le territoire de Toulouse), et le parcellaire situé au Nord du Chemin de Moulis est partagé entre les 2 communes.

Ce secteur a de nombreux atouts :

- il se situe en entrée de ville pour Aucamville et Toulouse
- il se caractérise par un cœur de quartier pour chacune des deux communes
- il correspond à un axe important qui draine le flux entre la ville centre et le nord de l'agglomération
- il constitue un pôle commercial attractif
- il connaît un développement important au niveau de l'habitat

Ce secteur, dont l'occupation actuelle est très diversifiée, offre la possibilité à la commune de Toulouse d'y développer un habitat plus structuré, de conforter l'activité économique et de programmer les espaces et les équipements publics qualitatifs qui font défaut.

Les enjeux

Une étude est en cours sur un périmètre plus important qui s'établit sur les communes de l'Union, Launaguet, Aucamville et le Nord de Toulouse et qui inclut ce secteur. Cette étude porte sur les équipements, les déplacements et les formes urbaines à envisager selon les enjeux à long terme (Ligne à grande vitesse, LGV) ou à moyen terme (Boulevard Urbain Nord, BUN….).

De plus, la commune d'Aucamville a engagé une étude sur le renouvellement urbain de son centre-ville et souhaite poursuivre le développement de la centralité villageoise ainsi que son intensification. Ce développement passe par la qualification de la séquence urbaine et par l'enrichissement de l'offre en espace public le long de l'avenue de Fronton. Ainsi, un retrait d'implantation des constructions va être imposé sur la séquence comprise entre les numéros 85 et 59 de cet axe, limitrophe de Toulouse.

Les enjeux sont :

- de maîtriser la cohérence urbaine et paysagère sur l'ensemble des deux communes
- prévoir les équipements publics nécessaires au développement dynamique de ce secteur en limite de première couronne

Création d'un périmètre L.151-41 5° (anciennement L.123-2a) du Code de l'Urbanisme sur le secteur Nord de l'avenue de Fronton

Dans le cadre de la modération de la densité sur ce secteur qui connaît un développement actif et au regard du manque de capacité des équipements (crèches, écoles, installations sportives….), un périmètre d'attente L.151-41 5° est proposé.

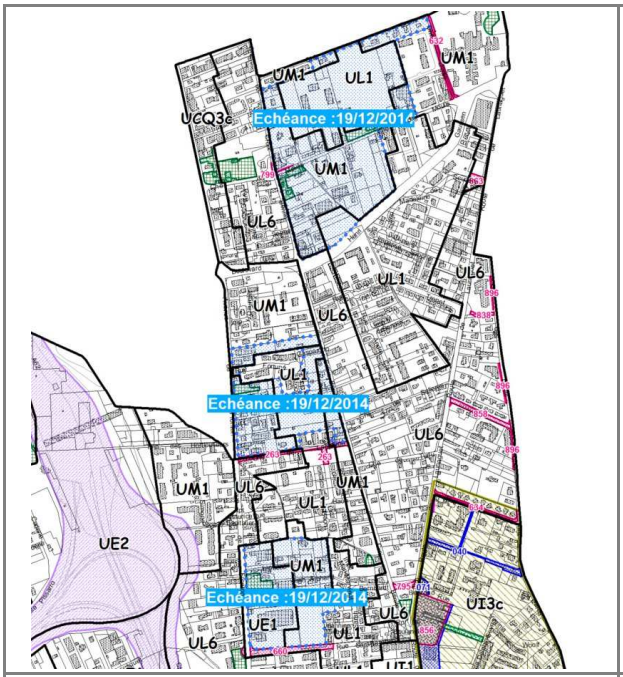
Il s'étend du Boulevard Gaussens – avenue de Fronton – limite communale – chemin Croix Bénite – boulevard Gaussens. Il ne s'étend pas au-delà du chemin de Croix Bénite vers le chemin de Moulis car un périmètre de sursis à statuer (Article L.424-1 du Code de l'urbanisme, anciennement L.111-10) est placé sur cette zone. Un autre périmètre de sursis à statuer (L.424-1 du Code de l'urbanisme est situé au sud du boulevard Gaussens). Ces deux périmètres permettent de sursoir à statuer sur des demandes d'autorisations d'urbanisme qui seraient susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'ensemble.

Le périmètre couvre un zonage UCQ3c en limite de l'avenue de Fronton et un zonage UL6 le long du chemin de Croix Bénite.

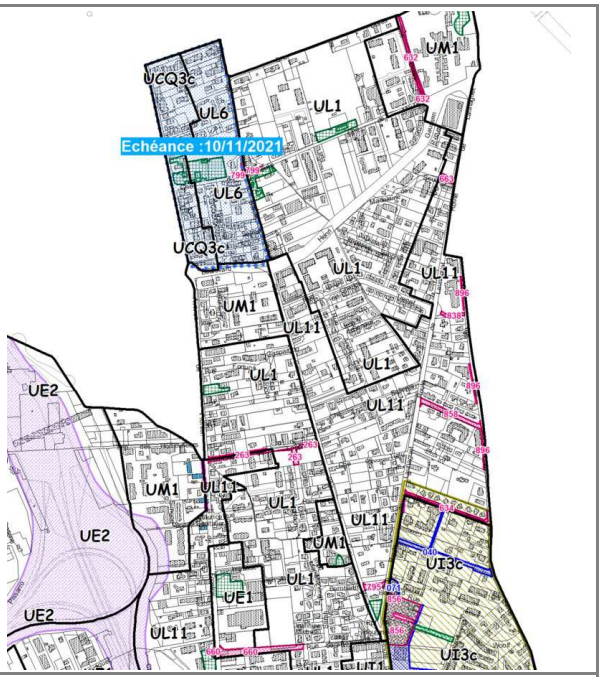
L'article 6 du règlement concernant le zonage UCQ3c admet soit l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques, soit un retrait de 4m, ainsi qu'une hauteur mesurée à l'égout du toit de 12.5 m (article 10 du règlement). L'article 6 du règlement pour le zonage UL6 impose un retrait de 4 m par rapport aux voies et emprises publiques, avec une hauteur mesurée à l'égout du toit de 8.50 m (article 10 du règlement). Le périmètre d'étude, (L.151-41 5° du Code de l'urbanisme) permettra d'harmoniser les formes urbaines avec l'étude en cours sur la commune d'Aucamville .

Ce périmètre d'étude d'un projet global vise à mettre en attente l'urbanisation qui serait incompatible ou dans un phasage incohérent avec le projet d'aménagement de l'espace et d'équipement de ce secteur, en particulier avec l'étude globale sur les communes du Nord de la Métropole et avec celle d'Aucamville qui porte sur le renouvellement urbain de son centre-ville.

La durée proposée est de 5 ans qui correspond à la fin des études globales sur les communes du Nord de la Métropole dont fait partie ce secteur.



PLU 2013



PLU modifié

Secteur 4

OAP Plana

Erreur matérielle

Le périmètre de l'OAP Plana n'apparaît pas de manière identique dans certaines pièces du PLU de Toulouse. Il est donc corrigé afin de faire concorder l'ensemble des documents concernés.

OAP Lapujade

Erreurs matérielles

Eléments Bâtis Protégés (EBP)

EBP – Ensemble des 12 à 18, 22 à 28 et 17 à 25 impasse Lapujade – IA 31133187, 31133188, 31133189, 31133190, 31133191, 31133192, 31133193, 31133194, 31133195, 31133196, 31133197, 31133198, 31133199, 31133200 (p.65 des documents graphiques du règlement)

Alors qu'il figure sur l'illustration de la fiche prescriptive, le classement au titre des EBP des murs de clôtures dudit ensemble n'est pas reporté au Document Graphique du Règlement. Il s'agit d'une erreur matérielle. La pièce 4B2 est donc corrigée afin d'ajouter la protection de ces éléments.

SEP

SEP n°86 – Voies et ouvrages publics - Aménagement d'une bande active paysagère le long du chemin de Lapujade (p. 65 des documents graphiques du règlement)

Il est proposé de rectifier l'erreur matérielle liée à la représentation graphique de la SEP n°086, afin de porter au Document Graphique du Règlement l'intégralité de son emprise telle que présentée au dossier de révision générale du PLU avant approbation par délibération en date du 27 Juin 2013. La pièce 4B2 est donc modifiée.

Secteur 5

ZAC Niel

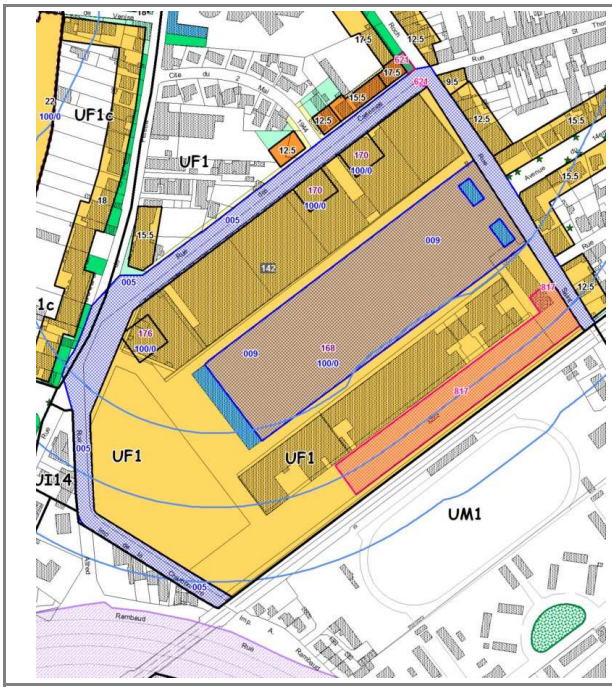
Suppression de SEP

SEP n°005 – Suppression – Voies et ouvrages publics - ZAC Niel – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 146, 147, 159 et 160 des documents graphiques du règlement)

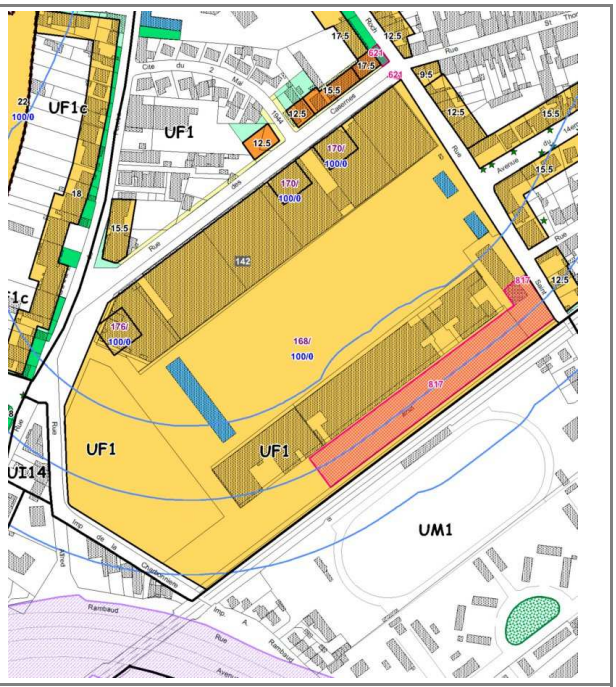
Cette servitude est supprimée car les travaux d'aménagement de la voirie rue Saint-Roch et rue des Casernes sont en passe d'être terminés et les emprises nécessaires au lancement des travaux entre le carrefour du Férétra et l'impasse Charbonnière sont sous maitrise foncière de la collectivité.

SEP n°009 – Suppression – Espaces verts – ZAC Niel - Au bénéfice de la Ville de Toulouse (p. 147 et 160 des documents graphiques du règlement)

Cette servitude est supprimée car les travaux nécessaires à l'aménagement du jardin public situé au cœur de la ZAC Niel ont été réalisés.



PLU 2013



PLU modifié

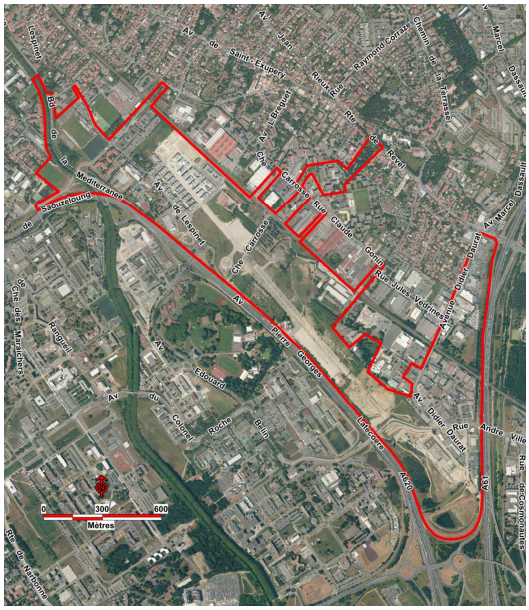
OAP Campus Rangueil

Erreur matérielle

Le périmètre de l'OAP Campus Rangueil n'apparaît pas de manière identique dans certaines pièces du PLU de Toulouse. Il est donc corrigé afin de faire concorder l'ensemble des documents concernés.

ZAC Montaudran

Modification du texte et du schéma de l'OAP



L'OAP Montaudran vient de faire l'objet d'évolutions graphiques et textuelles dans le cadre d'une mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse, suite à déclaration d'Utilité publique adoptée en date du 13 octobre 2015 ayant pour objet de garantir la faisabilité des travaux prévus par la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Toulouse Montaudran Aerospace.

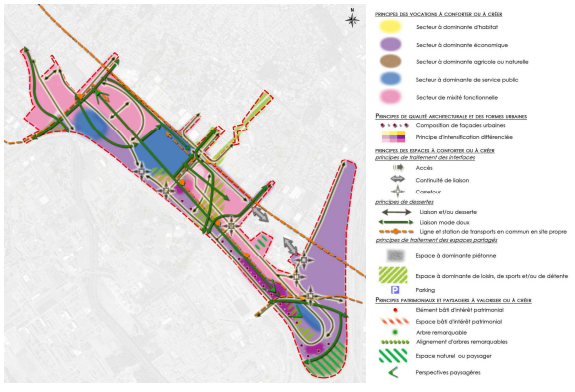
La présente procédure de modification du PLU ne remet pas en cause les évolutions liées à cette mise en compatibilité. Elle n'a pour objet qu'une amélioration du graphique de l'OAP Montaudran, notamment dans sa partie localisée au niveau de la ZAC Saint-Exupéry. Le texte de l'OAP évolue donc pour faire écho aux évolutions graphiques, justifiées ci-après.

La valorisation des espaces paysagers de loisirs sur les sites de Rangueil et Struxiano à l'ouest et à l'Est du canal du Midi participe à la qualification de l'entrée de ville. Ces espaces sont confirmés dans leur vocation de loisirs. Le développement des infrastructures nécessaires au quartier sera accompagné de plantations participant à la valeur paysagère des lieux.

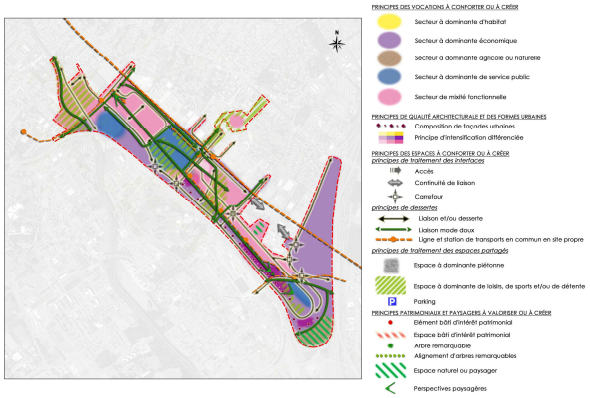
Le projet Piste des Géants entre la rue Jacqueline Auriol et le chemin Carrosse affirme la vocation d'intérêt collectif des espaces et des équipements. Le développement des Jardins de la Ligne sur plus de 3.5 ha et des plantations entre la Halle des Machines et la voie ferrée justifie l'affirmation d'un nouvel espace à dominante de loisirs et de détente.

Le positionnement piéton-cycle PMR sur le chemin Carrosse justifie que l'accompagnement paysager de ces liaisons douces établisse une continuité depuis la route de Revel, le parc Alalouf, le centre multi-accueil, le chemin carrosse et l'esplanade reliant la halte TER-TCSP à la place plantée, commerçante et culturelle. Cet accompagnement paysager met en relation le parc Alalouf et les parcs et jardins du projet Piste des Géants.

Au nord du chemin Carrosse, les itinéraires piétons – cycles, automobiles et transports en commun sont maintenant connus. C'est pourquoi, ils peuvent être représentés avec plus de précision sur le graphique de l'OAP Montaudran.



PLU mis en compatibilité en 2015



PLU modifié

Erreur matérielle

Le périmètre de l'OAP Montaudran n'apparaît pas de manière identique dans certaines pièces du PLU de Toulouse. Il est donc corrigé afin de faire concorder l'ensemble des documents concernés.

Modification du règlement de la zone UP (article 12)

Ledit secteur, correspondant à l'aménagement central de la zone, est classé au PLU en UP1, UP2, UP4 et UP7. Au sein de la pièce « 4A – Règlement », il est proposé d'insérer à l'article 12 des « dispositions spécifiques » de la zone UP, la possibilité de mutualiser le stationnement, dans la ZAC Toulouse Montaudran Aérospace (TMA), et uniquement pour les destinations suivantes dans les secteurs UP1, UP2, UP4, UP7 :

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

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

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

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

Suite au rapport de la commission d'enquête, la recommandation « ZAC Aérospace Campus : permettre dans le cahier de charge de la ZAC la mutualisation des parkings sur le secteur cible » est prise en compte.

OAP Chemin des Carmes

p. 204 des Documents Graphiques du Règlement

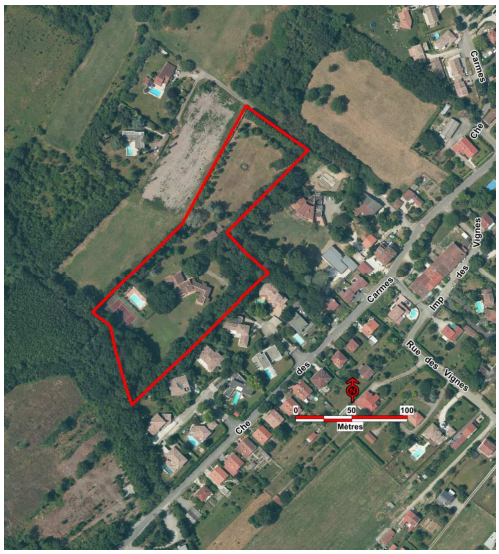
Dans le quartier 5.1 « Pont des Demoiselles – Montaudran – La Terrasse » de la démocratie locale de Toulouse, le projet d'OAP Chemin des Carmes se situe au sud de la ZAC Malepère en limite communale de Saint-Orens, entre la route de Labège et le chemin des Carmes.

Contexte

Alors que certains quartiers de Toulouse souffrent d'une construction excessivement importante (11 358 logements entre 2008 et 2013 sur un total communal de 25 723 pour les secteurs 3 et 4 de la démocratie locale), le secteur 5 n'en accueillait que 7 528 sur la même période, la plupart localisés dans le quartier de Montaudran (ZAC de Saint-Exupéry essentiellement).

Secteur Malepère Marcaissonne, les seules zones ouvertes à la mixité fonctionnelle sont actuellement localisées le long des routes de Revel et de Labège et font l'objet d'un périmètre d'étude au titre de l'article L.151-41 5°) du Code de l'Urbanisme dont l'échéance est prévue au 27 Juin 2016. Les autres secteurs sont classés soit en zone économique (UE) ou d'intérêt collectif (UIC), soit en 3 zones d'urbanisation future fermées (AU0) (dont une dans la ZAC de Malepère), soit en zones naturelles ou agricoles notamment de part et d'autre de la rivière Marcaissonne.

Bien que la ZAC de Malepère créée en 2013 accueillera à terme environ 6 500 logements, confortés par un programme mixte de services, d'activités économiques et d'équipements structurants, un rééquilibrage de l'accueil d'habitat s'avère à court terme indispensable sur ce secteur afin notamment de détendre les tensions que d'autres quartiers de la ville connaissent aujourd'hui. L'ouverture partielle de la zone AU0 dite du « Chemin des Carmes » amorcerait donc à court terme ce rééquilibrage de la production de logements sur la ville, que le programme de la ZAC de Malepère viendrait compléter à moyen terme.



Justification du périmètre

Situé à proximité immédiate de la ZAC Malepère, le site proposé s'étend sur une superficie de 18 255 m² au sud de Malepère entre la route de Labège et le chemin des Carmes. Actuellement classée en zone AU0, cette emprise se situe en continuité immédiate de la zone urbanisée classée en UL2 au PLU de Toulouse et dispose donc dans son environnement immédiat de l'ensemble des réseaux et accès nécessaires à l'urbanisation, ainsi que de la présence de la liaison Multimodale Sud-Est (LMSE) desservant le quartier de Malepère depuis 2013 et de la ligne de bus n°80 située route de Labège (arrêt Monso).

Le périmètre de cette OAP s'appuie sur une trame paysagère existante de qualité, pour partie classée au PLU au titre des Espaces Boisés Classés (EBC). Cette emprise restreinte permettra d'amorcer un premier travail d'accroche entre le tissu urbain présent sur la commune de Saint-Orens et la constructibilité projetée sur la ZAC Malepère, qui sera poursuivi dans le cadre des réflexions menées à l'échelle intercommunale dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) prescrit le 9 Avril 2015.

Enjeux et principes d'aménagement

Le projet a pour objectif de :

- proposer une solution novatrice aux personnes fragilisées ou non avec des logements adaptables et évolutifs.
- développer un service accessible à tous permettant de tester des innovations technologiques au service de l'autonomie mais aussi un lieu de rencontre au travers d'un espace commun.
- mobiliser des partenaires dans le domaine de la gérontologie et du handicap pour favoriser la préservation de l'autonomie et la prévention de la dépendance.

Ce projet a pour finalité l'accueil de logements dont la programmation prévoit une variation des typologies avec une part de logements individuels sous forme de lots à bâtir ou de maisons de ville, une part de logements collectifs, ainsi que la réalisation d'un programme novateur de résidence senior, dont la particularité sera de proposer une solution nouvelle aux personnes fragilisées ou non comportant des logements adaptables et évolutifs. Le programme envisage la création d'une surface de plancher comprise dans une fourchette de 6 000 m² et 10 000 m². Il prévoit également la réalisation de 30 % de logements locatifs sociaux ainsi que la création de 15 % de logements en accession sociale. Le projet devra se conformer au Programme Local de l'Habitat (PLH) et au règlement du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse. Ce projet devra répondre également aux objectifs de réalisation de logements sociaux fixés à la Commune de Toulouse par la Loi « Duflot ». Ils s'inscriront dans la feuille de route du PLH détaillant la programmation communale de 2014 – 2016 / 2017 – 2019.

Ce projet d'aménagement s'appuie sur la trame paysagère existante en s'adaptant aux boisements protégés par le PLU, ainsi qu'à la trame viaire existante (Chemin des Carmes) et projetée (l'ER 827). Les lots à bâtir destinés à de l'habitation individuelle seront positionnés au plus près des habitations individuelles existantes. La résidence sénior s'appuie donc sur des logements évolutifs permettant un parcours résidentiel fluide : ce type d'habitat répondra à des besoins, il pourra être personnalisé et adapté, et anticipera les évolutions de ces besoins.

Compatibilité du projet au regard du PADD

Conformément au PADD du PLU de Toulouse Métropole, Commune de Toulouse, et plus particulièrement dans sa partie 2B « PADD communal » intitulée *« Orientations générales d'urbanisme et d'aménagement à l'échelle de la commune de Toulouse »*, ce secteur du quartier de Malepère est localisé en secteur « d'urbanisation de nouveaux espaces » en lien avec la desserte du site par la Liaison Multimodale Sud-Est (LMSE) (pièce 2B du PLU pages 44 et 45). Le PADD indique qu' « *aux limites du territoire communal subsistent certains espaces non encore construits, appelés à faire l'objet d'une urbanisation. Il s'agit des sites de Malepère, Marcaissonne et Paléficat. Leur mutation veillera à :*

- *la mise en œuvre de véritables quartiers mixtes en lien avec les quartiers limitrophes ;*
- *la promotion de formes urbaines économes en foncier, un urbanisme et une architecture de qualité et durable ;*
- *la diversité de leurs fonctions urbaines, notamment par l'implantation d'activités économiques, résidentielles, commerciales, de service et/ou artisanales, sous réserve qu'elles n'entraînent pas d'activités nuisantes incompatibles avec la proximité de l'habitat. [...] »*

Ce projet respecte donc les objectifs du PADD.

Ouverture partielle de la zone AU0

Afin de pouvoir mettre en œuvre ce projet, l'ouverture partielle de la zone AU0 dite du Chemin de Carmes était donc nécessaire et a fait l'objet d'une délibération en date du 23 décembre 2015 justifiant de la nécessité de son ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et au regard de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones, en vertu de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové, entrée en application le 27 mars 2014.

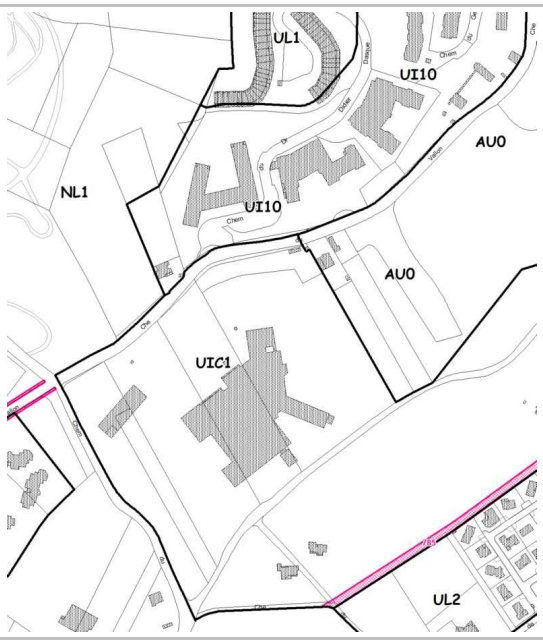
Ainsi, la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) textuelle, accompagnée du classement de ce site de 1.8 hectare en zone UM1 et un réajustement des zones aux limites de l'OAP, traduiront les principes d'aménagement présentés ci-dessus.

L'Espace Boisé Classé (EBC) existant dans ce périmètre ne fait l'objet d'aucune évolution.

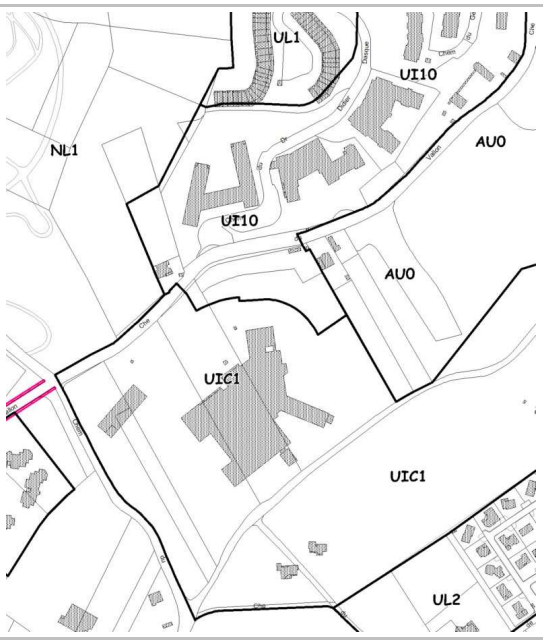
Hôpital Larrey

Modification de la zone UIC1 en UI10 - (p. 212 des documents graphiques du règlement)

Le Centre Hospitalier Universitaire projette de valoriser le foncier situé aux franges du site hospitalier de Larrey, classé à ce jour en zone UIC où seuls les équipements de service public ou d'intérêt collectif (SPIC) sont autorisés. Dans le cadre de la présente procédure, il s'agit de rattacher à la zone UI10 limitrophe une emprise d'environ 6 800 m^2 le long du chemin du Vallon pour développer une opération de logements mixte et ainsi pouvoir permettre, le cas échéant sur le long terme, la reconversion de ce secteur.



PLU 2013



PLU modifié

Secteur 6

Purpan

p. 73, 85, 97 des Documents Graphiques du Règlement

Modification du zonage

Dans le cadre d'un remaniement du patrimoine foncier et immobilier non affecté aux soins du CHU de Purpan à Toulouse (site des quartiers Purpan, Ancely et Casselardit), certains secteurs font l'objet de nouveaux projets d'aménagement qui nécessitent des évolutions de zonage.

C'est le cas des bâtiments situés sur le site de l'hôpital Garonne et qui abritent l'ancien service de psychologie.

Leur désaffectation offre la possibilité de convertir le terrain d'assise en un projet constitué de quatre lots accessibles depuis l'avenue de Casselardit : le projet « Villa Ancely ». Ce terrain est actuellement classé en zone UIC1 et nécessite une évolution de zonage pour permettre la mise en œuvre du projet de villa.

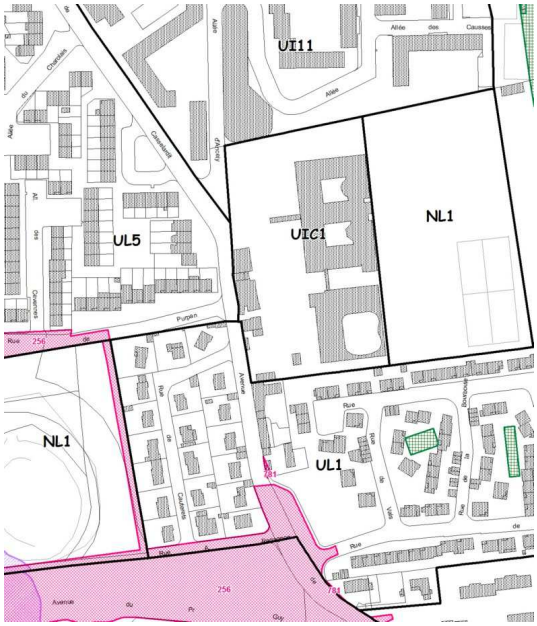
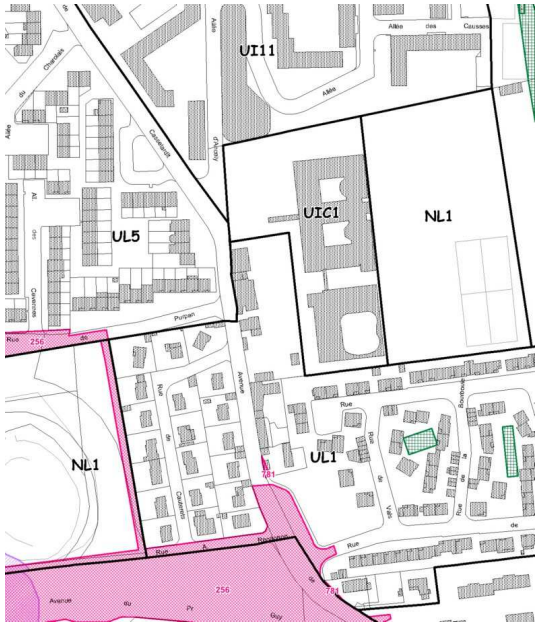
A cet effet, il est donc proposé de faire évoluer en zone UL1 le site concerné, tout en demeurant cohérent avec la zone UL1 avoisinante au Sud du site, à dominante de petits pavillons.

Un autre bâtiment concerné par de nouveaux aménagements est celui de l'ancien bâtiment « Casselardit- ex-psychiatrie ».

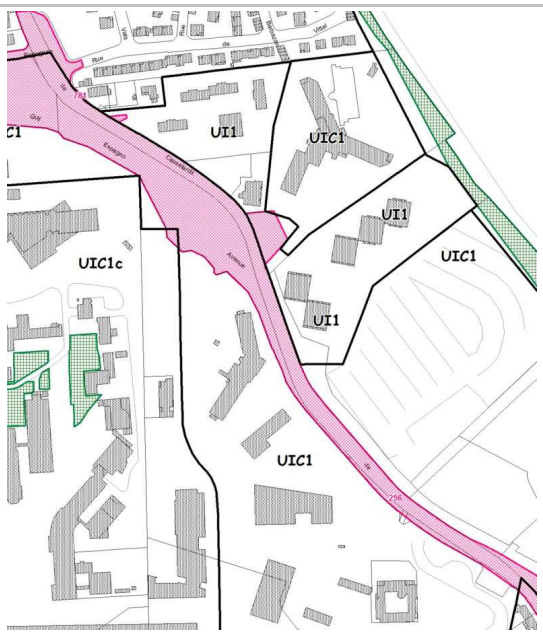
Sa désaffectation offre la possibilité de convertir le terrain d'assise en un projet constitué de logements à destination étudiants et séniors. Ce terrain est actuellement classé en zone UIC1 et nécessite une évolution de zonage pour permettre la mise en œuvre du projet de logements.

A cet effet, il est donc proposé de faire évoluer en zone UI1 le site concerné, tout en demeurant cohérent avec la zone UI1 avoisinante à dominante de petits collectifs. La zone UI1 créée vient ainsi se rattacher à la zone UI1 déjà existante, dans une logique urbaine plus harmonieuse.

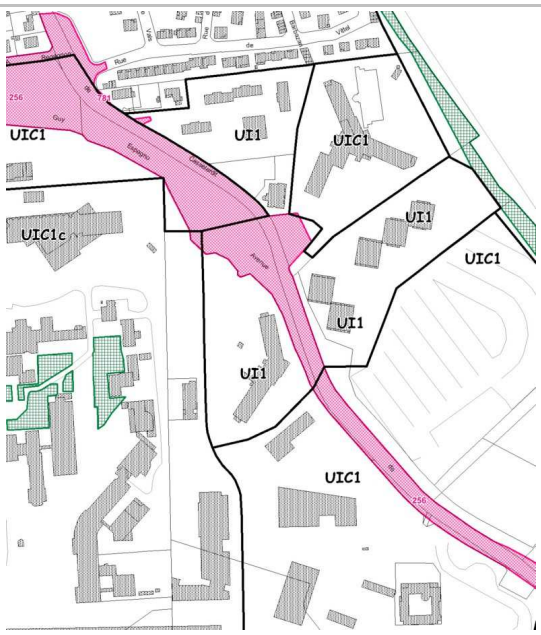
Villa Ancely

<table>
<tr>
<td> 
</td>
<td> 
</td>
</tr>
<tr>
<td>PLU 2013</td>
<td>PLU modifié</td>
</tr>
</table>

Casselardit – Ex-psychiatrie



PLU 2013



PLU modifié

ZAC Reynerie

p. 156, 169 des Documents Graphiques du Règlement

Modification du règlement

Dans le cadre de la ZAC Reynerie concernée par la zone UI7 et UI7c (Zone Urbaine Intense), les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées (article 6 des dispositions spécifiques du règlement) et par rapport aux limites séparatives (article 7 des dispositions spécifiques du règlement) peuvent induire des contraintes, notamment pour la division en lots des îlots à aménager.

Pour permettre la mise en œuvre opérationnelle des projets prévus sur ce secteur, il est donc proposé de faire évoluer le zonage de la ZAC Reynerie au niveau des règles d'implantation des constructions.

Ainsi, dans l'article 6 de la zone UI, l'implantation de toute construction en zone UI7 (et donc UI7c) doit être implantée :

- soit à la limite :
  - des voies ou emprises existantes ou projetées, ouverte à la circulation publique
  - de l'emplacement réserve aux voies et ouvrages publics.
- soit à une distance de 2m minimale par rapport à la limite :
  - des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique
  - de l'emplacement réserve aux voies et ouvrages publics.

Et dans l'article 7 de la zone UI, l'implantation de toute construction en zone UI7 (et donc UI7c) peut être implantée :

- soit sur les limites séparatives
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée, conformément aux définitions situées dans le chapitre « Lexique – Définitions » du présent règlement avec un minimum de 3 m (D ≥ H/2, min. 3 m).

OAP Bordeblanche

p. 130, 142 des Documents Graphiques du Règlement

Contexte

Dans le cadre de la modification du PLU, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Bordeblanche » évolue dans son texte et son schéma, ainsi que sur certains éléments de maillage.

Modification du texte et du schéma de l'OAP

Afin d'accueillir dans de bonnes conditions les nouveaux enfants du quartier des Pradettes et ses abords, il est nécessaire d'augmenter l'offre du bassin scolaire. L'OAP Bordeblanche représente donc une opportunité pour répondre à cette demande. C'est pourquoi il est prévu de réserver la partie Nord du terrain, située avenue Jean Baylet, à la construction d'un groupe scolaire.

Ceci implique une évolution de la desserte viaire de ce terrain qui se fait dorénavant par une voie à double sens avec raquette de retournement, la parcelle sur laquelle est implanté le groupe scolaire n'étant pas traversante.

Par ailleurs, la recherche de composition de façade le long de l'avenue Jean Baylet n'est plus appropriée, dans la mesure où le groupe scolaire ne s'implantera pas à priori le long de la voie. Quant au chemin de Bordeblanche, les bâtiments seront davantage positionnés en "peigne" plutôt qu'en alignement afin de rompre la linéarité de cet axe.

En conséquence, le texte et le schéma de l'OAP sont complétés et modifiés en lien avec le projet de groupe scolaire :

- changement de vocation du secteur dédié au futur groupe scolaire qui évolue d'une dominante d'habitat à une dominante de service public
- évolution du tracé de la liaison et/ou desserte qui longe à présent le bas du secteur de projet
- suppression des compositions de façades urbaines le long du chemin de Bordeblanche et du secteur de projet.

Maillage

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bordeblanche évolue sur certains éléments de maillage qui n'impactent ni le texte, ni le schéma de l'OAP. En effet, ils découlent du projet d'aménagement de Bordeblanche et traduisent les objectifs de l'OAP.

Suppression des emplacements réserves (ER)

ER 850 – Voirie routière – Elargissement de la rue Jean Baylet - Au bénéfice de Toulouse Métropole (p.130 des documents graphiques du règlement)

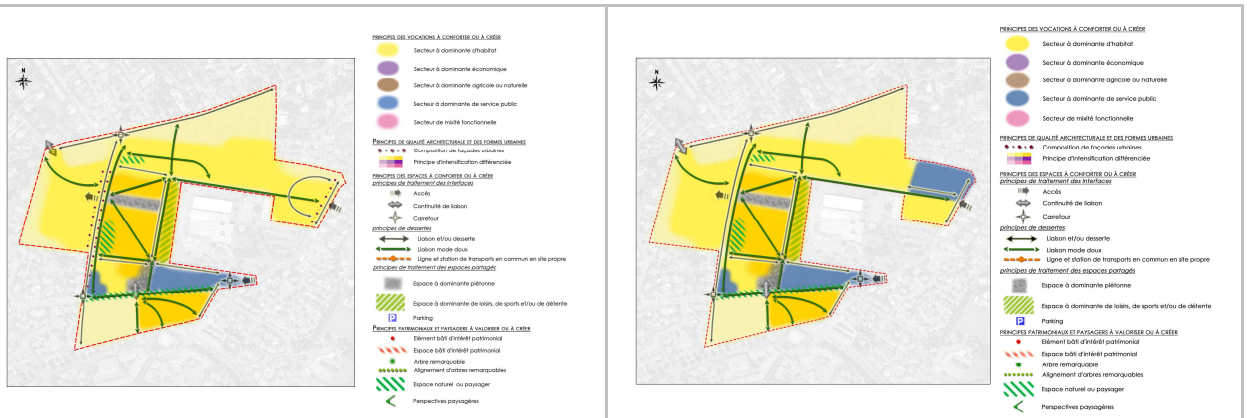
L'ER 850 est supprimé car dans le cadre du projet Bordeblanche initial, il avait été prévu pour réaliser un élargissement de l'avenue Jean Baylet qui n'est plus nécessaire. En effet, les largeurs de trottoirs sont aux normes et il existe des bandes cyclables le long de l'avenue.

Création des emplacements réserves (ER)

ER 923 – Pistes cyclables et Chemins piétons – Liaison douce chemin du Ramelet-Moundi – Bordeblanche - Au bénéfice de Toulouse Métropole (p.130 des documents graphiques du règlement)

Un emplacement réserve ER 923 est créé afin d'aménager une liaison douce traversant le cœur du programme immobilier. Cette voie verte permettra d'ouvrir l'opération vers le Nord, afin de rejoindre de façon direct le chemin du Ramelet-Moundi.

Evolution PLU de 2013/PLU modifié



PLU 2013	*PLU modifié*

OAP Saint-Martin Rives du Touch

p. 94, 95, 105, 106, 117 et 118 des Documents Graphiques du Règlement

Contexte

Dans le cadre de la modification du PLU, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Saint-Martin Rives-du-Touch » évolue sur plusieurs éléments qui sont illustrés dans le texte et, le cas échéant, dans le schéma de l'OAP.

Ainsi, au regard de l'avancement des études menées depuis la création de cette OAP, il s'agit entre autres de :

- conforter la vocation habitat de ce secteur et modérer l'intensification par endroits le long des rives du Touch
- d'actualiser les emplacements réservés et servitudes d'équipement public suite aux précisions techniques apportées sur les réseaux et les conditions de desserte
- d'implanter un équipement (groupe scolaire) à proximité de la halte ferroviaire.

Modification du texte et du schéma de l'OAP

Selon le principe de modération de l'intensification dans le secteur compris entre les berges du Touch et le chemin de Tournefeuille, le principe d'intensification différenciée du secteur à dominante d'habitat est modifié par endroits.

Ainsi, la partie située juste au-dessus de la voie ferrée a son degré d'intensification modifié : il évolue de fort vers moyen.

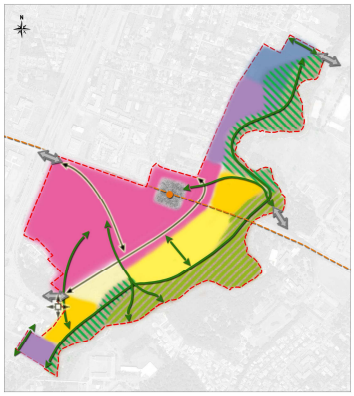
La partie située à l'extrémité Sud de l'OAP a son degré d'intensification modifié : il évolue de fort vers moyen.

Dans cette même optique, les hauteurs des trois secteurs d'intensification (faible, moyen, fort) sont modifiées : les hauteurs minimales débutent toutes à 0 mètre. Les hauteurs maximales restent inchangées.

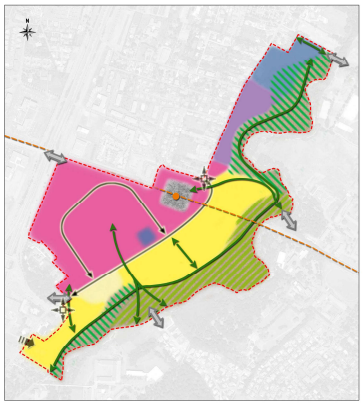
Le long du chemin de Tournefeuille, non loin de la halte ferroviaire, est créé un emplacement pour le secteur à dominante de service public permettant d'implanter un nouvel équipement en complément de ceux déjà existants : le groupe scolaire définitif de Fleurance.

Cet emplacement est implanté au sein du secteur de mixité fonctionnelle dont la desserte a été précisée. De fait, elle est assurée par le biais d'une voie de bouclage desservant l'ensemble de cette zone, et qui se raccordera sur le chemin de Tournefeuille par au moins deux carrefours.

Les principes de confortement des liaisons modes doux sont précisés et assurés. Ainsi, un nouveau franchissement des rives du Touch ainsi qu'un accès sur le chemin de Tournefeuille sont mis en perspective dans le cadre du projet d'aménagement.



PLU 2013



PLU modifié

Modification du zonage

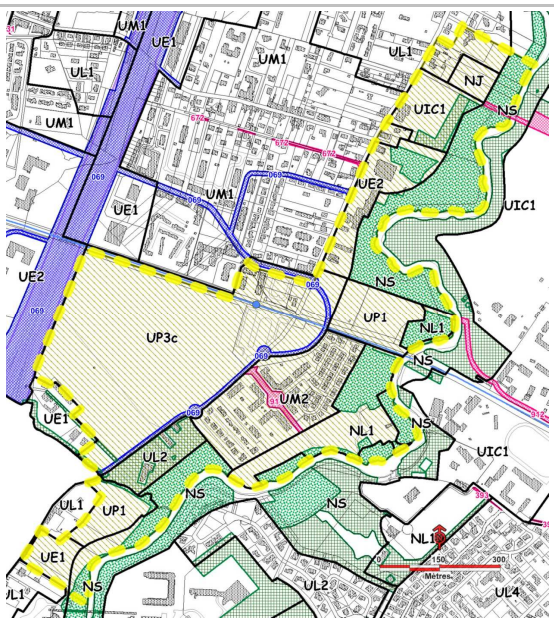
Le confortement de la vocation habitat dans le secteur compris entre les berges du Touch et le chemin de Tournefeuille se traduit par une modification du zonage : la zone UE1 (secteur à dominante économique) située à l'extrémité Sud de l'OAP devient une zone UP1 (secteur à dominante d'habitat) où les hauteurs de constructions ne dépasseront pas 16m de hauteur.

En effet, l'objectif étant d'assurer une modération de l'intensification, cette nouvelle zone UP1 se traduit dans le schéma de l'OAP par une intensification moyenne.

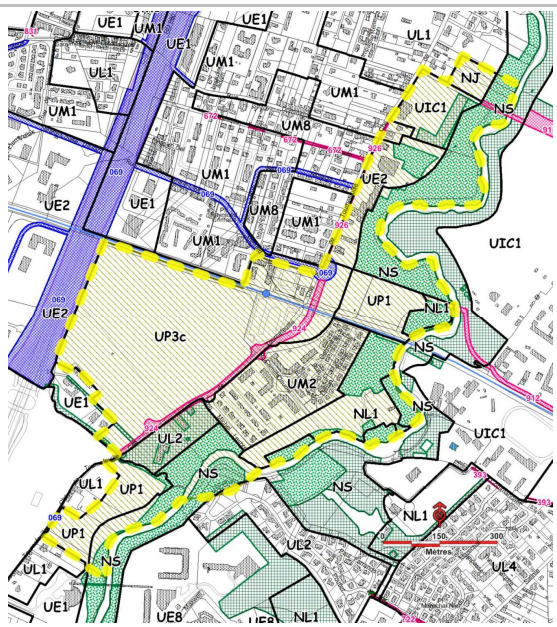
L'actualisation du programme de la Zone d'Aménagement Concerté de Saint Martin du Touch ainsi que la réservation foncière d'un lot à construire (logements collectifs) amènent à une légère modification des périmètres des zonages UP3c et UP1, au niveau du chemin de Tournefeuille et de la voie ferrée. Ainsi, l'emprise de la zone UP3c est légèrement agrandie sur un terrain à proximité immédiate de la halte ferroviaire.

Par ailleurs, un changement de zonage de NS en NL1 est proposé le long du Touch, au Sud-Est de l'OAP, afin de permettre la réalisation d'aménagements intégrés au site, liés aux fonctions de loisirs et de détente, tout en participant à la préservation et la valorisation des rives du Touch.

Suite au rapport de la commission d'enquête, la recommandation « Effectuer les ajustements de zonage acceptés par la collectivité selon les requêtes C23, G28, Y30 » est prise en compte. Concernant plus particulièrement la requête G28 : « demande de passer la zone NS en NL3 sur le lot 29-30 de la ZAC Saint-Martin du Touch afin de permettre la réalisation de jardins partagés », celle-ci est donc prise en compte. Toutefois, la zone NL3 étant une zone dédiée aux cimetières, il est préférable que ce changement de zonage soit effectué vers un zonage NL1, ce qui ne remet pas en cause la préservation des rives du Touch.



PLU 2013



PLU modifié

Maillage

Création des emplacements réserves (ER)

ER 926 – Voirie routière – Elargissement du chemin de Tournefeuille - Au bénéfice de Toulouse Métropole (p.95, 106 des documents graphiques du règlement)

Le profil de la voie actuelle du chemin de Tournefeuille ne permettant pas le croisement des transports en commun ni l'intégration des modes doux, il est nécessaire de créer un ER pour réaliser ces aménagements. En effet, le chemin de Tournefeuille est une voie de desserte locale mais aussi inter-quartiers reliant Saint-Martin du Touch et les quartiers de la Barigoude et de Lardenne. Il s'agit d'un axe important qui dessert à la fois des secteurs d'habitat, d'entreprises et la halte ferroviaire de Saint-Martin du Touch. Elle nécessite donc un profil adapté à ses qualités, avec la possibilité d'aménagement de carrefours.

ER 924 – Voirie routière – Chemin de Tournefeuille, passage inférieur Ligne C - Au bénéfice de Toulouse Métropole (p.95, 105, 106 des documents graphiques du règlement)

Les études actualisées et affinées liées à la réalisation d'un futur passage inférieur sous la Ligne C impliquent la modification de l'implantation de la SEP 69 et la requalification du carrefour Marie-Louise Dissard et du chemin de Tournefeuille lors de la création du passage dénivelé. En effet, l'emprise précisée de la SEP 69 entre la halte ferroviaire de Saint-Martin du Touch et le Sud de la ZAC Saint-Martin du Touch, ainsi que le projet d'aménagement bien abouti sur ce tronçon, justifient la création de l'ER 924.

De ce fait, une partie de la SEP 69 est modifiée dans son tracé : le tronçon de SEP 69 compris entre la halte ferroviaire de Saint-Martin du Touch et le Sud de la ZAC Saint-Martin du Touch est supprimé pour être remplacé par un nouvel Emplacement Réservé, l'ER 924.

Suppression des emplacements réserves (ER)

ER 911– Voirie routière – Réaménagement de la rue Camille Claudel en accès au parc paysagé - OAP Saint Martin rives du Touch – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 106 des documents graphiques du règlement).

L'Emplacement Réservé 911 est supprimé car les travaux nécessaires à l'aménagement de la rue Camille Claudel ont été réalisés.

Modification des servitudes pour équipement public (SEP)

SEP 69 – Voies et Ouvrages Publics - Desserte de la ZAC Saint-Martin-du-Touch - Au bénéfice de Toulouse Métropole (p.95, 105, 106 des documents graphiques du règlement)

Les études actualisées et affinées liées à la réalisation d'un futur passage inférieur sous la Ligne C impliquent la modification de l'implantation de la SEP 69 et la requalification du carrefour Marie-Louise Dissard et du chemin de Tournefeuille lors de la création du passage dénivelé. En effet, l'emprise précisée de la SEP 69 entre la halte ferroviaire de Saint-Martin du Touch et le Sud de la ZAC Saint-Martin du Touch, ainsi que le projet d'aménagement bien abouti sur ce tronçon, justifient la création de l'ER 924.

De ce fait, une partie de la SEP 69 est modifiée dans son tracé : le tronçon de SEP 69 compris entre la halte ferroviaire de Saint-Martin du Touch et le Sud de la ZAC Saint-Martin du Touch est supprimé pour être remplacé par un nouvel Emplacement Réservé, l'ER 924.

Erreur matérielle

Le périmètre de l'OAP Saint-Martin du Touch n'apparaît pas de manière identique dans certaines pièces du PLU de Toulouse. Il est donc corrigé afin de faire concorder l'ensemble des documents concernés.

OAP Guilhermy

Suite au rapport de la commission d'enquête, la recommandation « OAP de Guilhermy : revoir et réétudier la position des voiries pour ne pas gêner l'activité de l'entreprise existante et provoquer des problèmes de sécurité (B43) » est prise en compte.

p. 140, 153, 154, 166, 167, 179, 180 des Documents Graphiques du Règlement

Contexte

Dans le cadre de la modification du PLU, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Guilhermy » évolue dans son texte et son schéma.

Ainsi, au regard de l'avancement des études menées depuis la création de cette OAP, il s'agit entre autres de préciser les enjeux de desserte et de liaison, notamment au niveau des emplacements réservés. Ces précisions sont issues des études urbaines menées dans la perspective de réalisation d'un groupe scolaire en bordure de la future infrastructure « Voie du Canal Saint Martory » (VCSM).

Modification du texte et du schéma de l'OAP

Selon le principe de modération de l'intensification au sein de l'OAP Guilhermy, les hauteurs des trois secteurs d'intensification (faible, moyen, fort) sont modifiées : les hauteurs minimales débutent toutes à 0 mètre. Les hauteurs maximales restent inchangées.

Les principes de desserte et de traitement des interfaces en interne à l'opération d'aménagement sont précisés et assurés. Ainsi, des accès potentiel identifiés le long de la route de Saint Simon sont supprimés pour éviter d'augmenter les conflits d'usage.

De même, le chemin de Guilhermy assure avant tout la desserte interne du secteur et moins une continuité de liaison avec les abords de l'OAP. La continuité de liaison à l'Ouest du chemin est donc supprimée.

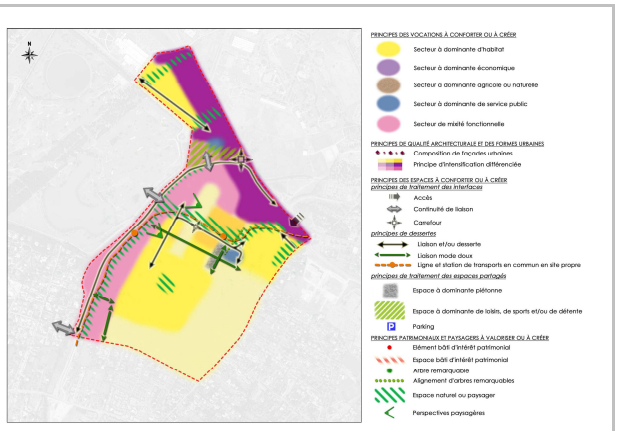
A l'inverse, les créations de liaisons/dessertes, de liaisons modes doux et de carrefour d'accès en interne à l'opération d'aménagement, et notamment en compatibilité avec le projet de VCSM, sont précisées. Elles contribuent pour beaucoup à faciliter le développement urbain du secteur, à fluidifier les déplacements (en particulier de proximité) et à appuyer les accès à la plateforme de la VCSM.

Par ailleurs, le principe de maillage desservant le nord-ouest de l'OAP autour de la Voie du Canal Saint-Martory est précisé dans le texte de l'OAP afin de garantir le bon fonctionnement des lieux et de ne pas obérer le maintien des activités économiques existantes.

Au cœur de l'OAP, il est également prévu la création d'un nouvel espace à dominante piétonne en lien avec le groupe scolaire et jouxtant le chemin de Guilhermy, car l'impasse de Las Bruguès est d'un dimensionnement insuffisant actuellement.

Enfin, un confortement de la vocation d'habitat dans le secteur compris entre l'impasse de Guilhermy et le chemin de Guilhermy est établi en vue d'éviter le développement et l'implantation d'activités dont la localisation est plutôt souhaitée aux abords de l'avenue du Général Eisenhower.

PLU 2013

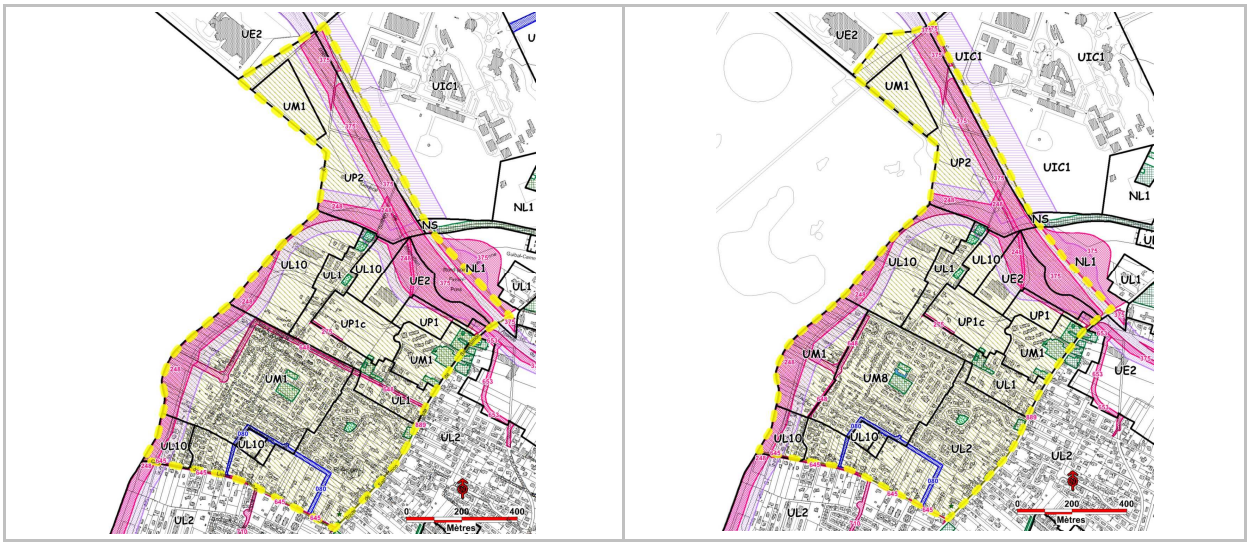


PLU modifié

Modification du périmètre et par conséquent du zonage

Suite aux études menées, le périmètre de l'OAP est légèrement modifié dans l'angle Nord-Ouest, afin de respecter une logique d'emprise foncière. Effectivement, une partie de ce terrain limitrophe à l'OAP appartient à Toulouse Métropole, et il est aujourd'hui opportun de la raccrocher à celle-ci afin d'en permettre l'aménagement, tout en respectant la cohérence des principes déjà établis dans ce secteur (espace naturel, secteur à dominante d'habitat en retrait du boulevard Eisenhower, secteur à dominante économique en front de boulevard).

Cette évolution de périmètre engendre de ce fait une évolution du zonage : la partie de terrain initialement classée en zone UE2 bascule en zone UP2, en continuité du zonage UP2 existant dans l'OAP.



PLU 2013	PLU modifié

Maillage

Modification des emplacements réserves (ER)

ER 648 – Voirie routière - Elargissement du chemin de Guilhermy – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 166, 176, 180 des documents graphiques du règlement).

L'ER n°648 permettant l'élargissement du chemin de Guilhermy est modifié dans son périmètre car les travaux nécessaires à l'aménagement du chemin de Guilhermy ont en partie été réalisés, de la route de Saint Simon jusqu'au virage de l'impasse de Guilhermy. Il est donc partiellement supprimé et demeure au bénéfice de Toulouse Métropole.

Protection du patrimoine et orientations paysagères

Un élément de patrimoine, la Demeure de Guilhermy, situé 23 impasse des Réfractaires et Maquisards, a été classé en EBP pour son intérêt architectural et historique (cf. pages 166, 179 du document graphique du règlement) : ce domaine, dont la demeure date de la fin du 18° siècle, a connu de multiples propriétaires, avant de devenir une exploitation viticole de 1953 à 1983. La demeure a conservé ses parties agricoles (pigeonnier, grange, chai, écurie, étable) ainsi que son portail d'entrée, formant ainsi un témoignage rare du passé agricole de la banlieue sud de la ville (fiche IA31115840).

De plus, les Espaces Boisés Classés (EBC) autour de la demeure, déjà existants dans le PLU, sont traduits dans le schéma de l'OAP sous la forme d'espace naturel ou paysager.

Erreur matérielle :

Le périmètre de l'OAP Guilhermy n'apparaît pas de manière identique dans certaines pièces du PLU de Toulouse. Il est donc corrigé afin de faire concorder l'ensemble des documents concernés.

OAP Ramassiers

Suite à l'avis de l'Etat et suite au rapport de la commission d'enquête, il est précisé certaines orientations, notamment sur le fonctionnement de l'échangeur de l'OAP Ramassiers.

p. 81, 82, 93, 94 des Documents Graphiques du Règlement

Dans le quartier 6.1 « Arènes Romaines – Saint-Martin du Touch » de la démocratie locale de Toulouse, le projet d'OAP se situe entre l'échangeur de la Fontaine Lumineuse au Nord et la halte ferroviaire de la Ligne C « Ramassiers » au Sud, entre le chemin des Ramassiers en limite avec la commune de Colomiers à l'Ouest et la rue Marius Terce à l'Est.

Contexte

Dans le cadre de la modification du PLU, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Ramassiers » est créée afin de répondre à deux grands objectifs :

- assurer le développement à l'Ouest de la commune de Toulouse, en lien avec la commune limitrophe de Colomiers
- mettre en valeur les entrées de ville ainsi que les accès inter quartiers et inter communes.

En effet, ce secteur offre aujourd'hui un faciès hétéroclite, composé de parcelles agricoles, de terrains boisés, de zones d'activités tertiaires principalement liées à l'aéronautique, d'un petit lotissement d'habitations pavillonnaires, d'un réseau viaire en mutation...

A l'interface entre le tissu pavillonnaire dense de la commune de Colomiers et le parcellaire composite plus lâche de Toulouse, le secteur de la halte des Ramassiers gagne donc à sortir de son enclavement et à devenir un véritable territoire d'articulation et de développement urbains.

D'autre part, il fait l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble avec différents niveaux d'interventions communautaires (ZAC Saint-Martin du Touch,

Voie de Liaison des Ramassiers, échangeur de la Fontaine Lumineuse, ligne LINEO…).

Afin de donner une lisibilité à l'ensemble de ces projets, il est donc nécessaire de mettre en œuvre une OAP.

Justification du périmètre

L'OAP Ramassiers est élaborée pour traduire le projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée « Saint Martin du Touch » sur le secteur des Ramassiers, ce dernier étant inclus dans le périmètre de la ZAC Saint Martin du Touch. Ainsi, qu'il s'agisse du parc central, de l'organisation de la desserte, de l'interface avec la Voie de Liaison des Ramassiers ou encore du renforcement de la vocation mixte à dominante habitat de ce secteur, l'OAP intègre bien l'ensemble des dispositions d'aménagement du site dans le cadre de la réflexion relative à la ZAC Saint-Martin du Touch.

Le périmètre de l'OAP correspond donc à une partie de l'emprise de la ZAC Saint-Martin du Touch sur laquelle existe déjà une autre OAP, « Saint-Martin du Touch ». Cette proximité est un atout car elle permet d'établir à terme des liaisons viaires, modes doux et par voie ferrée entre ces deux secteurs de développement.

Le périmètre s'étend à l'Ouest jusqu'en limite communale avec Colomiers, et intègre au Sud un Espace Boisé Classé ainsi que le hameau de Fleurance (petit lotissement pavillonnaire). Le reste du périmètre englobe une vaste partie de zone économique, un parcellaire agricole et de friches en mutation, le tout tramé par un réseau viaire en pleine évolution et support d'expansion.

Le site bénéficie en outre de plusieurs atouts tels que le voisinage de la RN124 qui est un axe de desserte majeur de l'Ouest toulousain, le passage de la voie ferrée qui assure une liaison Est/Ouest et offre une centralité d'importance aux lieux, une trame agricole et un linéaire boisé qui sont le support d'un futur aménagement paysager.

Par ailleurs, l'emprise de l'OAP est également définie au regard des enjeux opérationnels publics mais aussi des limites communales. Ainsi, comme la partie Sud de la halte ferroviaire se situe essentiellement sur la commune de Colomiers, il n'est donc pas possible de travailler sur une OAP globale. Ce travail sera toutefois mené dans une procédure ultérieure en dirigeant au mieux les projets sur ce secteur qui est en ZAC (ZAC des Ramassiers de la commune de Tournefeuille), mais sur laquelle la collectivité ne possède pas la maîtrise de l'intégralité du foncier.

Enjeux et principes d'aménagement

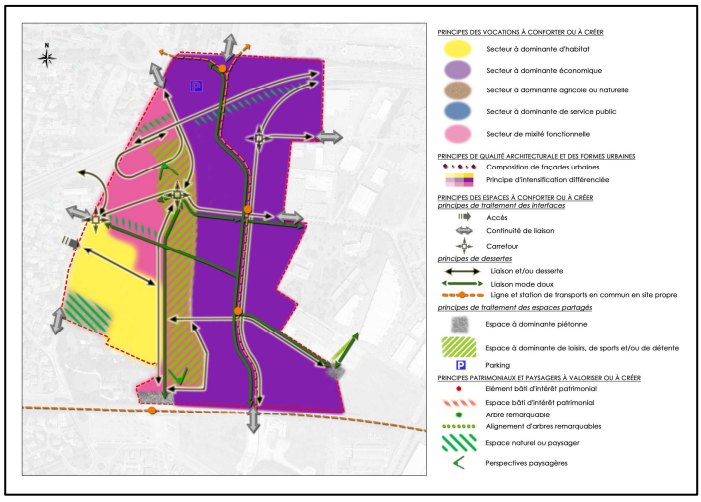


Schéma de l'OAP Ramassiers

Pour répondre aux deux grands objectifs fixés que sont le développement à l'Ouest de la commune et la mise en valeur des entrées de ville, le projet définit plusieurs enjeux que sont principalement le désenclavement et la desserte de ce secteur, ainsi que le confortement d'une vraie centralité autour de la halte des Ramassiers afin de composer un quartier mixte à dominante économique.

Ainsi, il est programmé la mise en œuvre de la future Voie de Liaison des Ramassiers qui joue le rôle de véritable colonne vertébrale de l'OAP, et plus particulièrement au cœur du secteur à dominante économique qu'elle traverse du Nord au Sud, faisant jonction entre les abords de l'échangeur de la Fontaine Lumineuse et la halte ferroviaire des Ramassiers.

Le confortement des accès depuis la RN 124, comprenant notamment le traitement de l'échangeur de la Fontaine Lumineuse, participe à l'amélioration de l'accessibilité des lieux.

Le désenclavement et l'accès à ce territoire sont également assurés par un réseau diversifié de voies de liaison (véhicules et modes doux) autour desquelles s'articule un vaste cours paysager qui participe à la création d'un cadre de vie de qualité. Outre son rôle d'agrément, cet espace planté permet de structurer les entrées de ville à l'Ouest et au Sud, en lien avec Colomiers, et de jouer le rôle d'espace linaire central dans l'OAP. En effet, sa position longitudinale facilite les échanges Nord/Sud, plus précisément entre la halte ferroviaire et l'échangeur de la Fontaine Lumineuse, mais aussi les échanges Est/Ouest entre les différents programmes d'aménagement envisagés et le secteur d'activité aéronautique.

Le projet étant de développer un quartier mixte à dominante économique, deux degrés d'intensification sont fixés avec :

- un niveau moyen défini entre 0 et 15,50 mètres sur pratiquement l'ensemble de l'OAP
- un niveau fort défini entre 0 et 30 mètres sur certains secteurs où le développement de l'activité économique, bureaux et services, est encouragé.

Par ailleurs, l'intégration de projets de logements est prise en compte en façade Ouest de l'OAP avec la proposition d'une dominante d'habitat, en écho à celle déjà existante sur Colomiers.

En termes de centralité, outre la présence forte du cours paysager qui assure un espace d'échanges inter quartiers et inter secteurs, il est envisagé de conforter la centralité autour de la halte ferroviaire, notamment par le biais d'un parvis constituant un véritable espace public d'accompagnement.

Formes urbaines recherchées

Les formes urbaines se développent autour du futur parc paysager et des infrastructures qui constituent la future entrée de ville. Les formes urbaines les plus intenses se structurent autour du parc, dans une logique de confortement à dominante d'activités côté Est du parc, et dans une logique à dominante d'habitat côté Ouest.

Sur la frange Ouest en contact avec la commune de Colomiers et l'Espace Boisé Classé se développent des formes urbaines à dominante d'habitat moins hautes.

Modification du zonage

L'OAP Ramassiers s'étend sur 4 zones dans le PLU en vigueur :

- zone UI1 qui correspond au secteur du hameau de Fleurance
- zone UI17 qui correspond à la partie mixte du secteur : parcellaire agricole, zone d'activités économiques et industrielles…
- zone UE2 qui correspond à la zone d'activités économiques et industrielles
- zone UE12 qui correspond à la zone d'activité principalement lié à l'aéronautique.

Dans le cadre de la Modification du PLU de Toulouse, les modifications de zonage sont les suivantes :

- la zone UI1 demeure en zone UI1 car les conditions d'aménagement et de desserte du secteur ne permettent pas, à ce jour, de la faire évoluer.

- la zone UI17 évolue en zone UP3 et traduit un secteur mixte accueillant de l'habitat (secteur à dominante d'habitat d'intensité moyenne), de la mixité fonctionnelle (secteur à dominante fonctionnelle d'intensité forte) dans laquelle s'implante le cours paysager, et enfin des activités économiques (secteur à dominante économique d'intensité forte).

- la zone UE2 demeure en zone UE2 avec un secteur à dominante économique d'intensité forte afin de rester dans la logique actuelle d'implantation d'activités économiques (industries, bureaux, services, commerces…).

- la zone UE12 demeure en zone UE12 afin de rester dans la logique actuelle d'implantation d'activités économiques (industries, bureaux, services, commerces…).

Maillage

Modification des servitudes pour équipement public (SEP)

SEP 69 – Voies et Ouvrages Publics – Desserte de la ZAC Saint-Martin-du-Touch– Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 81 et 93 des documents graphiques du règlement).

Dans la logique d'amélioration du maillage du site et de son désenclavement, les études actualisées et affinées liées à la réalisation du TCSP Voie de Liaison des Ramassiers impliquent la modification de la SEP 69 sur le secteur des Ramassiers. En effet, l'emprise précisée de la SEP 69 entre la halte ferroviaire des Ramassiers et le Nord de la ZAC Saint Martin du Touch justifie son évolution en Emplacement Réservé.

La SEP 69 est donc supprimée sur l'ensemble de l'emprise de l'OAP Ramassiers. Elle remplacée par l'ER 890 déjà existant qui est ainsi prolongé sur l'emprise de l'ancienne SEP 69.

Par ailleurs, les travaux ayant été réalisés sur le tronçon restant de la SEP 69 compris entre la voie ferrée et le giratoire de l'Europe (hors emprise OAP), il est également supprimé.

Modification des emplacements réserves (ER)

ER 890 – Voirie routière – Voie de liaison des Ramassiers – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 81 et 93 des documents graphiques du règlement).

Dans la logique d'amélioration du maillage du site et de son désenclavement, les études actualisées et affinées liées à la réalisation du TCSP Voie de Liaison des Ramassiers impliquent la modification de la SEP 69 sur le secteur des Ramassiers. En effet, l'emprise précisée de la SEP 69 entre la halte ferroviaire des Ramassiers et le Nord de la ZAC Saint Martin du Touch justifie son évolution en Emplacement Réservé.

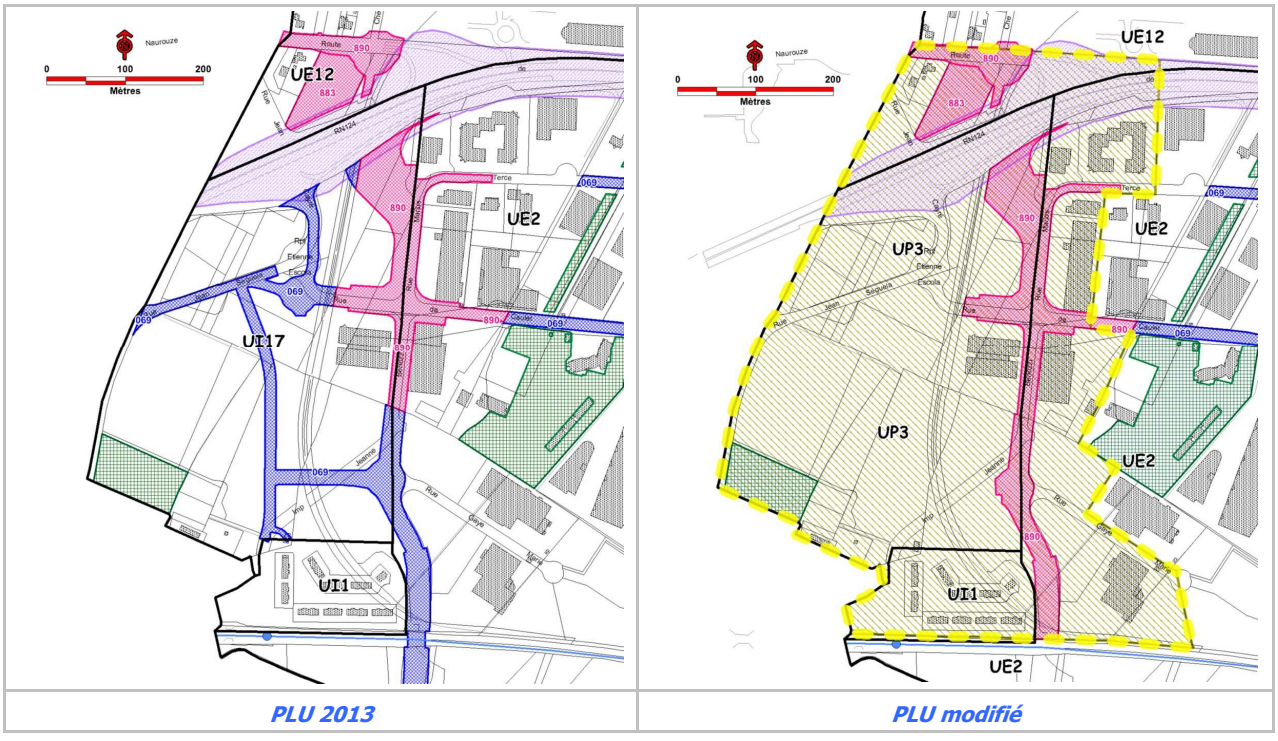
La SEP 69 est donc supprimée sur l'ensemble de l'emprise de l'OAP Ramassiers. Elle remplacée par l'ER 890 déjà existant, qui est donc modifié et prolongé sur l'emprise de l'ancienne SEP 69.

Orientations paysagères

Le parc linéaire au centre du projet s'étend sur une emprise d'environ 1 hectare, composant une séquence paysagère d'envergure à l'échelle du site. Support d'échanges et d'animation, il participe à la préservation d'une partie des espaces ouverts existants tout en composant la trame verte qui structure le cadre de vie des futurs habitants

L'Espace Boisé Classé (EBC) situé 47 chemin du Page (p.93 des documents graphiques du règlement), au Sud-Ouest de l'OAP Ramassiers, est maintenu, pérennisant ainsi un espace planté jouxtant le secteur à dominante d'habitat. Implanté en limite de la commune de Colomiers, cet EBC constitue une composante paysagère de qualité qui embellit l'entrée de ville au Sud de l'OAP. A terme, certains ajustements de ce périmètre seront rendus nécessaires afin de conforter la desserte et les aménagements autour de la halte ferroviaire.

Evolution PLU de 2013/PLU modifié



PLU 2013	PLU modifié

2.7 Toulouse

Projet Grand Parc Garonne

Suite au rapport de la commission d'enquête, la recommandation sur les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées « STECAL » (secteurs 1.1 et 5.3 : « amender la notice explicative (pièce 1D2) pour présenter la compatibilité avec le PPRi » est prise en compte.

Le Grand Parc Garonne est un des grands projets phares de Toulouse Métropole. Il vise à reconquérir les bords de Garonne, principal axe naturel de l'agglomération toulousaine, le long duquel plusieurs projets urbains et d'espaces naturels doivent contribuer à l'ouverture de la Métropole sur son fleuve et à une meilleure articulation entre ville et nature.

Cette reconquête des bords de Garonne est l'occasion de revaloriser le patrimoine architectural, naturel et paysager, mais aussi de perpétuer le développement d'un art de vivre en lien avec les dynamiques impulsées par la Métropole.

Ce projet s'appuie sur un plan-guide, qui propose **une vision globale et progressive de reconquête du fleuve**, en cohérence avec le Plan Climat Energie Territorial, la trame verte et bleue du futur PLUi-H ou encore le grand projet d'aménagement des espaces publics du centre-ville de Toulouse confié à Joan Busquets.

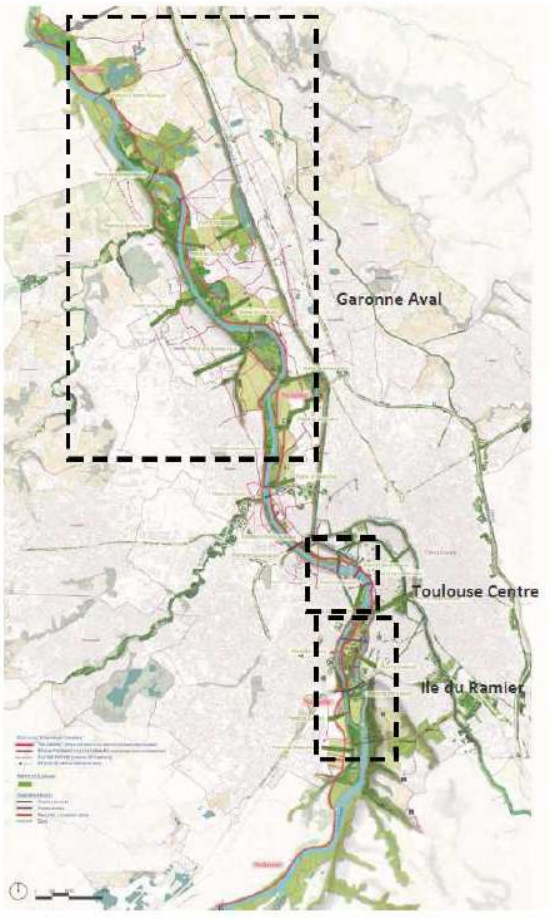
Il vise à fédérer les différents acteurs de la Métropole autour d'une stratégie commune de réappropriation de la Garonne.

Le Grand Parc Garonne s'articule autour de quatre objectifs :

- **établir des continuités « modes doux »** longitudinales et transversales, pour offrir de nouveaux itinéraires de loisirs et de détente à tous les habitants de la Métropole ;
- **valoriser le patrimoine fluvial**, naturel et paysager ;
- **renforcer les usages** en lien avec l'eau (navigation, sports nautiques, …) ;
- développer de nouveaux espaces de culture et de convivialité en bord de fleuve (observatoire, guinguette, …).

Cette stratégie se différencie selon 3 séquences du fleuve : « Garonne aval », « Toulouse centre » et « Île du Ramier ».

Ainsi, le Grand Parc Garonne constituera d'ici 2020 l'espace majeur de respiration et de circulations douces au sein de la Métropole, un espace continu, lisible, attractif et accessible à tous.



Les 3 séquences du projet
Grand Parc Garonne

GRAND PARC GARONNE

Présentation des projets concernés par l'évolution règlementaire

L'Ile du Ramier est aujourd'hui un lieu saturé par ses équipements, alors qu'elle était « le parc toulousain » par excellence, avec l'aménagement d'un parc municipal de 50ha en 1904, accueillant de nombreux événements festifs et la

création entre 1920 et 1930 du Parc Municipal d'Hygiène et de Sport (stadium et piscine Nakache).

Contexte de l'île du Ramier

Dans le cadre du projet « Grand Parc Garonne » une politique de réappropriation du fleuve a été engagée par Toulouse Métropole avec l'objectif de mener à bien d'ici 2020 différentes opérations d'aménagement et d'animation de la Garonne, renforçant ainsi la qualité et l'attractivité des berges.

Dans le prolongement des quais et ports historiques de Garonne, dont la restauration est engagée en centre-ville de Toulouse avec l'urbaniste Joan Busquets, l'île du Ramier va faire l'objet d'un programme de reconquête de ses espaces délaissés et de ses berges sous le pilotage de l'urbaniste-paysagiste Henri Bava (Agence TER).

Ces aménagements à dominante naturelle s'inscrivent dans une stratégie de « résilience de la ville », permettant la reconquête d'un poumon vert, à l'instar de celui qui existait sur l'île du Ramier jusqu'au début des années 1950, avant sa destruction progressive liée à l'édification du Parc des Expositions (9 halls) et au développement des infrastructures automobiles (nota : la surface actuelle des parkings représente environ 15 terrains de football).

Dans l'attente de la libération du secteur du Parc des Expositions à horizon 2020, les premiers aménagements seront menés entre 2017 et 2019, portant sur les secteurs Sud et Nord de l'île dont la maîtrise foncière est d'ores et déjà assurée par la Ville de Toulouse.

Schéma directeur de l'île du Ramier

Au sein du Grand Parc Garonne, la séquence de l'île du Ramier est un ensemble urbain marqué par la saturation et le cloisonnement de ses équipements, la présence massive d'emprises dévolues à la circulation automobile et au stationnement, mais aussi par l'absence de relation visuelle aux berges et au paysage de Garonne.

Le transfert du Parc des Expositions à horizon 2020 offre l'opportunité de libérer une emprise d'environ 10 hectares au cœur des équipements de l'île du Grand Ramier. Cet espace sera l'occasion de reconstituer un espace naturel de grande dimension et de compléter l'offre programmatique de ce territoire déjà identifié comme un lieu de sport, de culture et de loisir pour les Toulousains.

Un schéma directeur d'aménagement de l'île du Ramier est en cours d'élaboration par l'Agence TER, visant à définir le cadre d'une reconversion progressive de l'île dans une logique de parc urbain articulant différentes fonctions (nature / sport / loisir). La définition de ce schéma directeur se fait de manière très progressive, en prenant en compte les activités actuelles, et en concertation avec les acteurs, usagers et riverains de l'île.

La priorité sera donnée à la nature, aux sports et à la culture :

- volet « Nature » : jardin des plantes du XXIe siècle, observation de la nature,
- volet « Accessibilité » : passerelles et belvédères, cheminements mode doux,
- volet « Sports, Loisirs et Culture » : activités sportives, parcours de santé, aires de jeux,…

Programme de réalisations à l'horizon de 2020

Les premiers aménagements programmés entre 2017 et 2019 préfigurent l'aménagement global de l'île du Ramier dans la perspective de relocalisation du Parc des Expositions et la possibilité de développer un futur un parc urbain :

- Secteur Nord et berge Ouest : libération d'espace public sur la pointe Ouest de l'île, ouverture d'espaces apaisés, création de points de vue sur le fleuve et le centre historique, de passerelles piétonnes, d'une liaison modes doux en pied de digue de l'avenue du Muret et connexions aux quartiers, …

- Secteur Sud : « Parcours de découverte de la nature » à aménager autour des canaux de l'îlot des Moulins et des terrains en friche de l'ancienne école de Génie Chimique, et sanctuarisation des espaces naturels les plus sensibles en bord de Garonne, en continuité de la réserve naturelle régionale de la confluence Garonne-Ariège.

Les premiers aménagements sont programmés entre 2017 et 2020 sur la pointe Nord de l'Ile du Ramier et sur la partie Sud. Le devenir du Parc des Expositions, qu'il est prévu de déménager, déterminera l'aménagement du reste du site auprès 2020. Les abords de l'île bénéficieront d'un embellissement.

Au regard du souhait de développer de nouveaux usages tous publics et de reconquérir l'espace public sur l'île du Ramier, il s'avère nécessaire d'offrir aux futurs aux usagers des équipements de type restaurant-guinguette, indispensables à la fréquentation des lieux et en adéquation avec la fréquentation des lieux.

Pour cela, l'extrémité Nord de l'Ile du Ramier et la partie Sud de l'île seront aménagés, en ouvrant des espaces, en créant des points de vue et en réhabilitant une partie des bâtiments existants afin de disposer d'équipements de type commerciaux.

Ce choix permet de ne pas entraîner de modification substantielle de l'occupation des sols autour des sites retenus.

Deux sites ont ainsi été retenus : la maison éclusière de Saint-Michel au Nord et l'ancienne usine hydroélectrique du Ramier au Sud.

Localisation des deux sites sur l'Ile du Ramier

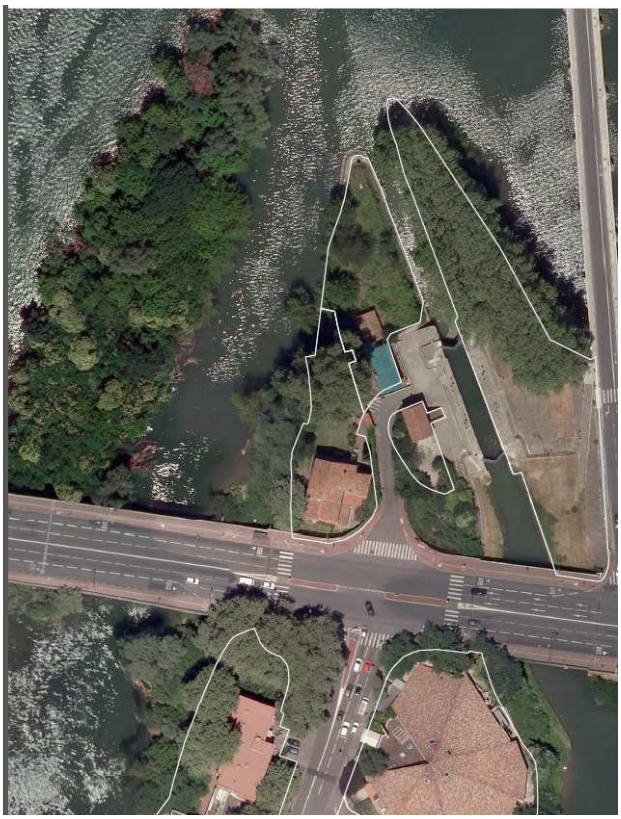
1 Maison éclusière de St-Michel - 2 Impasse Saint Michel - parcelle cadastrale 813 AE 11

Etat des lieux

L'écluse de St-Michel a été aménagée en 1825. A cette époque de pleine expansion économique, sa création était indispensable afin de permettre aux bateaux venant des Pyrénées de contourner la chaussée du moulin du Château Narbonnais pour transporter les marchandises vers l'Atlantique ou la Méditerranée.

La maison éclusière renfermait les équipements techniques de l'écluse au rez-de-chaussée (RDC) et la maison de l'éclusier au 1er étage. A l'heure actuelle, seul le rez-de-chaussée (RDC) renferme une partie des équipements techniques de l'écluse.

La parcelle accueille la maison éclusière et une petite zone végétalisée à l'arrière qui ne présente pas d'intérêt floristique ou paysager particulier.



Projet

Dans le cadre du projet Grand Parc Garonne, le schéma directeur d'aménagement de l'île du Ramier prévoit d'aménager en premier lieu la pointe Nord de l'Ile du Ramier entre 2017 et 2020. Une réappropriation des berges permettra de retrouver des vues dégagées sur le fleuve et l'usine hydroélectrique, l'écluse St-Michel sera réaménagée, des cheminements doux seront créées. Le club sportif et le restaurant « L'Emulation Nautique » seront maintenus sur leur site. A contrario, les terrains de tennis couverts seront déplacés sur l'îlot de Benlève qui sera relié au site par une passerelle. Les ex-discothèques du Ramier seront démolies et une véritable entrée de l'Ile du Ramier et un espace nature attractif (théâtre de verdure, aires de jeux pour les enfants,…) seront réalisés.

Il est ainsi envisagé d'aménager l'extrémité Nord de l'îlot St-Michel en espace ouvert au public (cheminements, point de vues, passerelle piétonne,...) et d'animer ce lieu par l'installation d'une activité commerciale de type guinguette estivale au droit de la maison éclusière de St-Michel. L'aménagement de la maison éclusière se limitera à l'aménagement intérieur du bâtiment, sans modification de son aspect extérieur.

Le premier étage de la maison éclusière, situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC), servira de lieu de préparation des aliments, et le rez-de-chaussée (RDC) pour le de stockage et l'aménagement des toilettes accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Le premier étage ne sera pas accessible au public.

2. Ancienne usine hydroélectrique du Ramier - 910 et 913 chemin de la Loge - Parcelles cadastrales : 812AL2 et 812AL18

Etat des lieux

L'ancienne usine hydroélectrique du Ramier a été construite en 1918 pour l'usage de la société nationale des poudres et explosifs.

L'usine n'est plus exploitée à l'heure actuelle.

Les parcelles accueillent l'ancienne usine hydroélectrique et ses équipements techniques, une petite annexe bâtie, un cheminement en terre et la végétation périphérique classée EBC.

Projet

Dans le cadre du projet Grand Parc Garonne, le schéma directeur d'aménagement de l'île du Ramier envisage de réaménager l'îlot des Moulins, situé dans la partie Sud de l'île du Ramier, en parc public et en zone nature.

Une partie des anciens moulins à poudre est actuellement occupée par des associations, les autres bâtiments pourront être réhabilités pour rappeler leur usage ancien.

Afin de conserver le patrimoine industriel de l'îlot des Moulins, et redonner un attrait à l'espace public de cette zone, aujourd'hui en proie à des dérives d'usage, il est également envisagé de réhabiliter l'ancienne usine hydroélectrique du Ramier en restaurant. Le projet sera conçu afin de réduire au maximum les nuisances éventuelles, en concertation avec les acteurs, usagers et riverains de l'île.

Une extension modérée du bâtiment permettrait de réaliser un niveau refuge au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).

Dans tous les cas, le caractère architectural du bâtiment industriel sera conservé.

Traduction règlementaire

La maison éclusière de St-Michel se situe en zone naturelle - secteur Nature Stricte (NS) du PLU. Ce secteur a pour vocation de protéger de façon rigoureuse les espaces naturels. Les dispositions réglementaires afférant à ce secteur autorise les Services Publics ou d'Intérêt Collectif (SPIC) à usage d'ouvrages spéciaux dans des conditions très restreintes de constructibilité.

L'ancienne usine hydroélectrique du Ramier se trouve en zone naturelle – secteur zone Naturelle et de Loisirs (NL1). Ce secteur regroupe les zones vertes, les parcs, les jardins, les terrains de sports non couverts... Seuls les Services Publics ou d'Intérêt Collectif (SPIC) à usage d'ouvrages spéciaux, transport, et culture et loisirs sont admis dans des conditions très restreintes de constructibilité.

Ainsi, pour les deux sites retenus, les dispositions actuelles du règlement écrit du PLU ne sont pas conciliables avec les projets car elles n'autorisent pas le changement de destination à destination de commerce.

Les secteurs NS et NL1 sont issus de la définition des articles R.151-24 et R.151-25 du Code de l'Urbanisme qui détermine, sous conditions restrictives, que, seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière et, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont admises si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

L'article L151-13 du Code de l'Urbanisme autorise, à titre exceptionnel, à délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisées des constructions. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation, de densité des constructions etc. permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les deux sites choisis sont situés sur des unités foncières de surfaces volontairement restreintes. Les projets prévus s'établiront sur des bâtiments existants. Les deux sites sont très contraints :

- par la configuration du site pour la maison éclusière Saint-Michel. La collectivité ne souhaite pas réaliser d'extension du bâtiment existant. Une possibilité d'extension reste toutefois envisageable, s'il s'avérait nécessaire pour des raisons de sécurité ou de normes devant le bâtiment (esplanade) ou à l'arrière (végétation sans qualité floristique ou paysagère particulière), pour la réalisation d'un équipement technique.
- par la présence d'arbres et d'EBC en périphérie de l'ancienne usine hydroélectrique du Ramier. Seul un espace réduit entre le bâtiment et l'EBC pourrait ainsi permettre une extension très limitée (équipement technique s'il s'avérait nécessaire pour des raisons de sécurité ou de normes et niveau refuge), au regard de la nécessité de maintenir une zone de recul suffisante entre le bâtiment et les arbres existants, afin d'assurer leur pérennité.

Il est donc proposé la mise en place de deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sur les sites de :

- la maison éclusière de Saint-Michel : 305 m^2,
- l'ancienne usine hydroélectrique du Ramier : 1615 m^2,

qui se traduisent sur les documents graphiques par un nouveau secteur nommé, secteur Nature Garonne (NG), ainsi que, par un règlement qui détermine les conditions dans lesquelles les occupations et utilisations du sol peuvent être admises.

Ces deux secteurs représentent une surface de 1920 m^2, ce qui représente un pourcentage de 0.009% par rapport à la zone N du PLU de la ville de Toulouse.

A noter que le découpage des STECAL s'est calé sur :

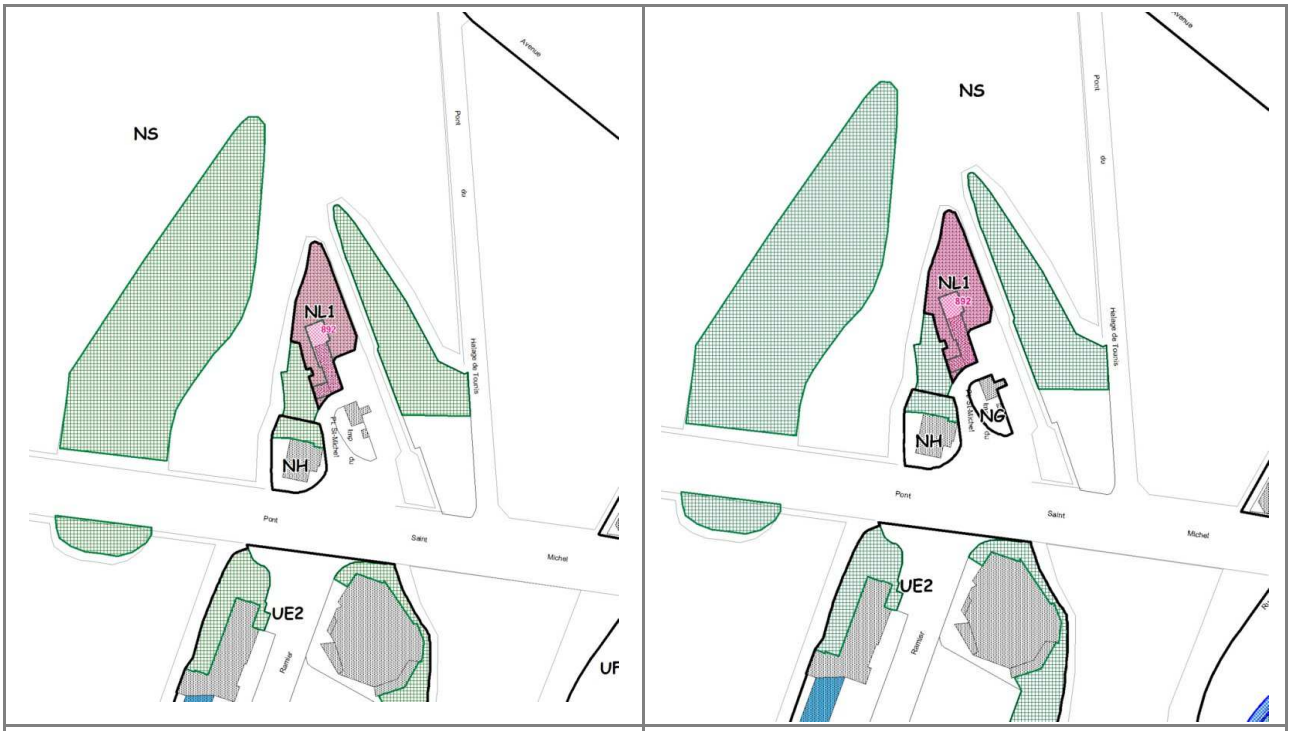
- le parcellaire, dans la logique du PLU de la ville de Toulouse. Le STECAL correspondant à la maison éclusière de St-Michel est ainsi délimité par la parcelle cadastrale qui accueille la maison éclusière,
- l'unité foncière, dans la logique de l'instruction des permis de construire, notamment au regard de l'emprise au sol. Le STECAL correspondant à l'ancienne usine hydroélectrique du Ramier est ainsi délimité par la parcelle cadastrale qui accueille l'ancienne usine et la petite parcelle contigüe, dont une partie n'est pas classée en EBC.

Modification de zones

Maison éclusière de Saint-Michel (quartier 1.1) – Modification de la zone NS en NG (p.123 des documents graphiques du règlement)

Le projet se situe en secteur NS du PLU de Toulouse. Les dispositions actuelles du règlement écrit du PLU ne sont pas conciliables avec le projet car elles n'autorisent pas le changement de destination à destination de commerce.

Afin de permettre l'occupation de ce lieu par une activité commerciale, il est donc proposé la mise en place d'un secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) sur la parcelle 813AE11, représenté sur les documents graphiques par le nouveau secteur NG. Ce secteur NG, permettra notamment le changement de destination à destination de commerce, des aménagements intérieurs et des aménagements extérieurs légers ayant pour but la mise en valeur de ce patrimoine lié à la navigation.



PLU 2013	*PLU modifié*

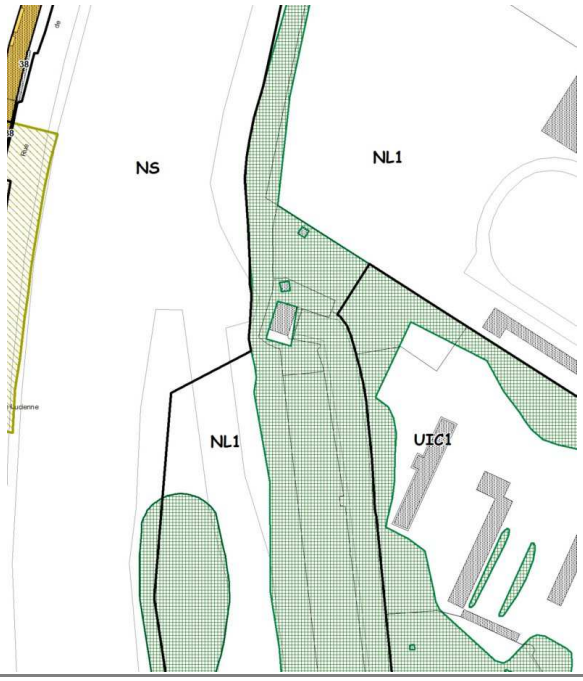
Ancienne usine hydroélectrique du Ramier (quartier 5.3) – Modification de la zone NL1 en NG (p.145 documents graphiques du règlement)

Le projet se situe en zone NL1 du PLU de Toulouse. Les dispositions actuelles du règlement écrit du PLU ne sont pas conciliables avec le projet car elles n'autorisent pas le changement de destination à destination de commerce.

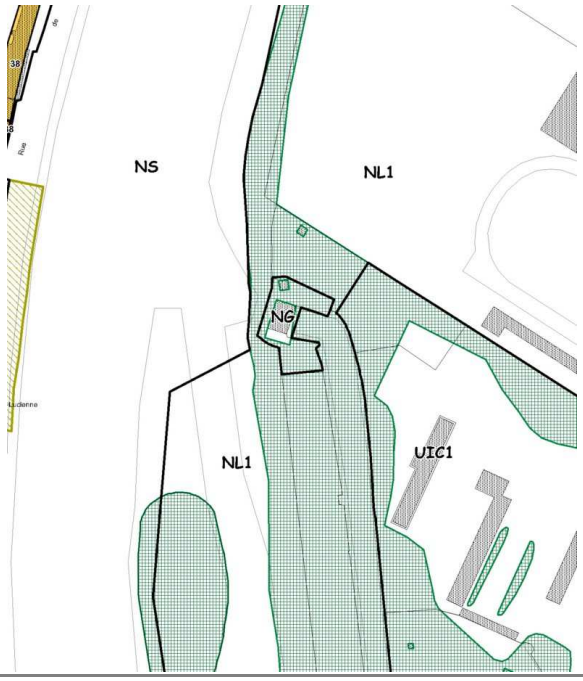
Par ailleurs, les abords des bâtiments sont classés en EBC ce qui induit une inconstructibilité de ces espaces.

Afin de permettre l'occupation de ce lieu par une éventuelle activité commerciale de type restaurant-guinguette nécessaire à l'animation de la partie Sud de l'Ile du Ramier, il est proposé la mise en place d'un secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) sur les parcelles 812AL2 et 812AL18 mentionné sur les documents graphiques par le nouveau secteur NG. Ce secteur NG permettra notamment le changement de destination à destination de commerce, des aménagements intérieurs et des aménagements extérieurs légers ayant pour but la mise en valeur de ce patrimoine industriel.

Le classement en EBC autour des bâtiments est maintenu.



PLU 2013



PLU modifié

Création d'un secteur NG au règlement écrit

Pour rendre réalisables les projets portés par Le Grand Parc Garonne situés au niveau de la maison éclusière de St-Michel, et de l'ancienne usine hydroélectrique du Ramier et décrits ci dessus, un nouveau secteur NG est proposé dans le règlement (Dispositions spécifiques), avec des règles spécifiques, et des conditions qui garantissent le maintien du caractère naturel de la zone naturelle :

ARTICLE 1 (NG)- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Il est proposé de modifier l'article 1.1 et d'ajouter l'article 1.2, afin d'autoriser les nouvelles occupations et utilisations des sols à destination de commerces seulement dans le secteur NG.

Il est proposé de créer un article 1.8 réglementant les occupations et utilisations des sols interdites dans le secteur NG.

Les nouvelles occupations et utilisations des sols et les changements de destination à destination de commerces et les SPIC cultures et loisirs n'étant pas citées dans l'article 1.8 sont donc autorisées dans le secteur NG.

Cette modification ne concerne que deux secteurs (maison éclusière de St-Michel et ancienne usine hydroélectrique du Ramier) qui sont très limités en superficie, qui sont déjà bâtis et dont l'extension du bâti reste par ailleurs très contrainte.

La modification permet ainsi d'autoriser une activité commerciale au sein des bâtiments existants et d'autoriser d'éventuels SPIC culturels et loisirs.

ARTICLE 4 (NG) – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET DIVERS

Il est proposé de ne pas modifier les règles relatives aux conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et divers :

- Eau potable : la maison éclusière est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et l'ancienne usine hydroélectrique sera raccordée dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur,
- Eaux usées domestiques : suite à un diagnostic permettant de connaître les conditions actuelles de raccordement au réseau d'eaux usées, les deux projets seront raccordés au réseau d'assainissement ou seront équipés d'un dispositif d'assainissement autonome, conformément au règlement d'assainissement de Toulouse Métropole,
- Eaux pluviales : les deux projets ne seront pas à l'origine d'une augmentation conséquente de l'imperméabilisation des sols,

- Collecte des déchets urbains : les deux projets prévoiront les aménagements nécessaires au stockage des déchets en conteneurs normalisés et la présentation des conteneurs au droit des zones de collecte de Toulouse Métropole. Ce stockage s'effectuera dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène en vigueur,
- Réseaux divers : les deux projets prévoiront dès leur conception les équipements nécessaires aux réseaux divers dans des conditions de sécurité en vigueur. Il sera notamment pris en compte les prescriptions liées au PPRI de la ville de Toulouse, dont le positionnement des équipements sensibles au-dessus des PHEC ou leur étanchéification.

ARTICLE 6 (NG) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

Il est proposé de créer un article 6.2 permettant notamment de laisser la possibilité d'édifier des extensions modérées des bâtiments existants.

Ces extensions pourront être liées à des mises aux normes pour les personnes à mobilité réduite notamment (rampes, ascenseur...), création de toilettes ou de stockage annexe s'ils ne peuvent pas être intégrés aux bâtiments existants.

Ces extensions pourront déroger à la règle si elles sont justifiées techniquement et si elles sont limitées en surface.

ARTICLE 9 (NG)- EMPRISE AU SOL

Il est proposé de créer un article 9.4 permettant de porter l'emprise maximale à 35% dans le secteur NG.

En effet, l'emprise actuelle de la maison éclusière de St-Michel et de l'ancienne usine hydroélectrique du Ramier est respectivement de l'ordre de 30% et 20%. Ce pourcentage de 35% permet une éventuelle extension modérée des bâtiments existants, sans toutefois remettre en cause le caractère naturel actuel des sites.

Ces extensions se feront en dehors des EBC et au besoin, pour la maison éclusière de St-Michel, dans une zone où la végétation ne présente pas d'intérêt floristique ou paysager particulier.

ARTICLE 10 (NG) - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est proposé de créer un article 10.1.5 permettant de porter la hauteur absolue de toute construction à 10,5 m dans le secteur NG. En effet, la hauteur actuelle de la maison éclusière de Saint-Michel et de l'ancienne usine hydroélectrique du Ramier est respectivement de l'ordre 6 m et 8,5 m. Cette valeur de 10,5 m permet une éventuelle extension modérée des bâtiments existants, sans toutefois remettre en cause le caractère patrimonial des bâtiments.

Cette valeur pourrait permettre de réaliser, pour l'ancienne usine hydroélectrique du Ramier :

- un niveau refuge supplémentaire au-dessus des PHEC (PHEC à 142 m NGF),
- d'intégrer les équipements techniques sous la toiture, afin de ne pas dénaturer le caractère du bâtiment.

ARTICLE 12 (NG) – OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il est proposé de ne pas imposer d'obligations en matière d'aires de stationnement pour les occupations en secteur NG. En effet, les deux sites sont très contraints en termes de surface, ne laissant pas assez d'espace pour pouvoir accueillir du stationnement sans dégrader le caractère naturel des sites :

- maison éclusière de St-Michel : présence des équipements techniques de l'écluse, EBC,
- ancienne usine électrique du Ramier : EBC en périphérie.

Les projets seront ainsi conçus :

- maison éclusière de St-Michel : pour être accessible depuis les transports en commun, être accessible à pied et à vélo, être accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR) par l'intermédiaire de rampes et par un système de bornes en entrée pour permettre un éventuel dépôt de personnes PMR.
- ancienne usine hydroélectrique du Ramier : disposer d'une zone de stationnement située hors EBC.

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

Il est proposé de créer un article 13.5 permettant de porter la superficie en pleine terre d'au moins 35% dans le secteur NG. Ce pourcentage de 35% permet ainsi une éventuelle extension modérée des bâtiments existants, sans toutefois remettre en cause le caractère naturel actuel des sites.

Il n'est pas imposé de planter des arbres de haute tige car l'ancienne usine hydroélectrique du Ramier est déjà entourée de végétation classée EBC et le site de la maison éclusière de St-Michel est trop contraint (surface très réduite, parvis technique minéralisé pour les besoins de l'exploitation de l'écluse).

Compatibilité avec le PPRI de la ville de Toulouse

Les projets se situent en zone rouge du PPRI de la Ville de Toulouse (règlement particulier de l'Ile du Ramier).

En zone rouge, le changement de destination et les aménagements internes des constructions existantes ne conduisant pas vers un établissement sensible (hôpitaux, maison de retraite, établissement scolaire…) ou de l'habitation y sont autorisés (art.3.2.9) à condition de :

- ne pas augmenter la population exposée par création de logements supplémentaires :
    - les projets d'aménagement de la maison éclusière et celui de l'ancienne usine hydroélectrique du Ramier ne créeront pas de logements supplémentaires**,**
- ne pas augmenter la capacité d'accueil du site sans élaborer un plan de gestion de l'évacuation compatible avec le Plan Communal de Sauvegarde de Toulouse :
    - les projets feront l'objet d'un plan de gestion et d'évacuation du public spécifique et des équipements extérieurs, approuvé par la Collectivité et intégré au Plan d'Inondation Communal,
- ne pas augmenter l'emprise au sol et la vulnérabilité de la construction (l'aménagement d'espaces sous pilotis est proscrit) :
    - pour la maison éclusière : l'aménagement se limitera à l'aménagement intérieur du bâtiment,
    - pour l'ancienne usine hydroélectrique du Ramier : une extension modérée du bâtiment permettrait éventuellement de réaliser un niveau refuge au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC). Ce niveau refuge serait réalisé sur pilotis.
    - La vulnérabilité des sites ne sera pas aggravée, en l'absence de modification majeure des constructions.
- situer le premier plancher au-dessus des PHEC (Plus Hautes Eaux Connues) (sauf impossibilité fonctionnelle et présence d'un niveau refuge adapté) :
    - pour la maison éclusière : le premier étage est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC). Il servira de lieu de préparation des aliments et ne sera pas accessible au public,
    - pour l'ancienne usine hydroélectrique du Ramier : le bâtiment, qui accueillera à terme du public (restaurant), est situé au-dessous des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC). Un niveau refuge adapté à la capacité du bâtiment devra être réalisé en dessus des PHEC,
- placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC ou les protéger par tout dispositif de mise hors-service automatique. Sous les PHEC, utiliser des matériaux de construction les moins vulnérables à l'eau possibles,
    - pour la maison éclusière : le rez-de-chaussée (RDC) sera utilisé pour le stockage et l'aménagement des toilettes accessibles aux personnes à mobilité réduite, avec protection des équipements sensibles,
    - pour l'ancienne usine hydroélectrique du Ramier : les équipements sensibles seront protégés.

De plus, l'extension des établissements recevant du public et des bâtiments artisanaux, commerciaux ou industriels y est autorisée (art.3.2.4) à condition de :

- ne pas augmenter la population exposée par création d'hébergement temporaire ou permanent :
    - bien qu'accueillant du public, les projets d'aménagement de la maison éclusière et celui de l'ancienne usine hydroélectrique du Ramier ne créeront pas de logements supplémentaires,
- ne pas augmenter la capacité d'accueil du site sans élaborer un plan de gestion de l'évacuation compatible avec le Plan Communal de Sauvegarde de Toulouse :
    - les projets feront l'objet d'un plan de gestion et d'évacuation du public spécifique et des équipements extérieurs, approuvé par la Collectivité et intégré au Plan d'Inondation Communal,
- ne pas augmenter l'emprise au sol de plus de 20% du bâtiment existant, dans la limite du tiers de la superficie totale de la parcelle :
    - pour la maison éclusière : l'aménagement se limitera à l'aménagement intérieur du bâtiment,
    - pour l'ancienne usine hydroélectrique du Ramier : une extension modérée du bâtiment permettrait de réaliser un niveau refuge au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC). En outre, seul le bâtiment existant se situe en dehors de l'espace classé en EBC, ce qui limite largement une extension au sol,

- situer le premier plancher au-dessus des PHEC. Seuls sont autorisés sous les PHEC des locaux techniques indispensables et non vulnérables (accès, escalier, local à poubelles, etc..) :
    - o pour la maison éclusière : le premier étage est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC). Il servira de lieu de préparation des aliments et ne sera pas accessible au public,
    - o pour l'ancienne usine hydroélectrique du Ramier : le bâtiment, qui accueillera à terme du public (restaurant), est situé au-dessous des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC). Un niveau refuge adapté à la capacité du bâtiment devra être réalisé en dessus des PHEC,
- ne pas aggraver les conditions d'écoulements (en particulier ne pas aggraver les aléas sur les digues ou en aval) :
    - o les bâtiments sont déjà existants et les conditions d'écoulement restent inchangées par rapport à la situation actuelle. Toute extension fera l'objet d'une étude hydraulique.
- placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC ou les protéger par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors-service automatique. Sous les PHEC, utiliser des matériaux de construction les moins vulnérables à l'eau possibles,
    - o pour la maison éclusière : le rez-de-chaussée (RDC) sera utilisé pour le stockage et l'aménagement des toilettes accessibles aux personnes à mobilité réduite, avec protection des équipements sensibles,
    - o pour l'ancienne usine hydroélectrique du Ramier : les équipements sensibles seront protégés,
- autoriser l'extension une seule fois.

De ce fait, les projets sont compatibles avec le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) (règlement particulier de l'Ile du Ramier).

Incidences sur l'environnement

Cette modification du PLU vise à permettre la mise en œuvre certaines actions du programme de reconversion globale de l'Ile du Ramier, en application du plus vaste projet du « Grand Parc Garonne ».

L'objectif est de redonner à l'Ile du Ramier, située au cœur du site Natura 2000, sa fonction première, à savoir un espace dédié à la nature, aux sports et à la culture. Ce sont dans un premier temps 2 opérations de réhabilitation de bâtiments existants qui sont prévues, afin de permettre l'accueil du public. Celles-ci impliquant un changement de destination vers du commerce, la modification du règlement du PLU est indispensable. Est par conséquent créé un sous-secteur NG, au sein duquel sont autorisées les nouvelles occupations et utilisations des sols à destination de commerces.

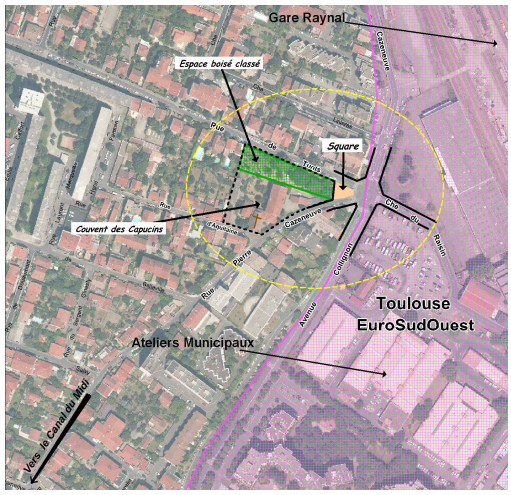
Cette modification ne concerne que 2 secteurs (maison éclusière de St-Michel et ancienne usine hydroélectrique du Ramier) qui sont très limités en superficie, qui sont déjà bâtis et dont l'extension du bâti reste par ailleurs très contrainte. Par conséquent, les impacts sur le site Natura 2000, ses habitats et les espèces d'intérêt communautaire qu'il accueille, sont très restreintes. Toutefois, une analyse plus fine de ces sites est décrite dans les tableaux à la pièce 1C.

Modification d'Emplacements Réservés du projet Grand Parc Garonne

ER 905 – Correction erreur d'appréciation – Liaison mode doux base de loisirs de Sesquières – berges de la Garonne - Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 21 des documents graphiques du règlement)

Il est proposé de rectifier l'erreur d'appréciation liée à la représentation graphique de l'Emplacement Réservé n°905 afin de supprimer l'emprise de cet ER sur la parcelle communale référence 829BI48.

Toulouse EuroSudOuest



Secteur « Collignon » (quartier 3.1)

Contexte

Le site se trouve dans le quartier du Raisin qui associe tissu pavillonnaire dense et habitat collectif (copropriétés et habitat social – R+3 et R+4). Il est délimité par la rue de Tunis au nord, la rue d'Aquitaine au sud et, au sud-est, la rue Pierre Cazeneuve qui traverse le quartier du Raisin avant de rejoindre le Canal du Midi. Il se trouve à la limite sud-ouest du secteur ferroviaire Raynal et à proximité des Ateliers Municipaux du Raisin.

En conséquence, il constitue une charnière entre le quartier du Raisin et le futur projet urbain de Toulouse EuroSudOuest.

Ce site est marqué par l'ancien couvent des Capucins constitué de deux édifices symboliques : une chapelle, le bâtiment conventuel principal (R+2) et un espace boisé classé (2 000 m² environ) prolongé par un petit square.

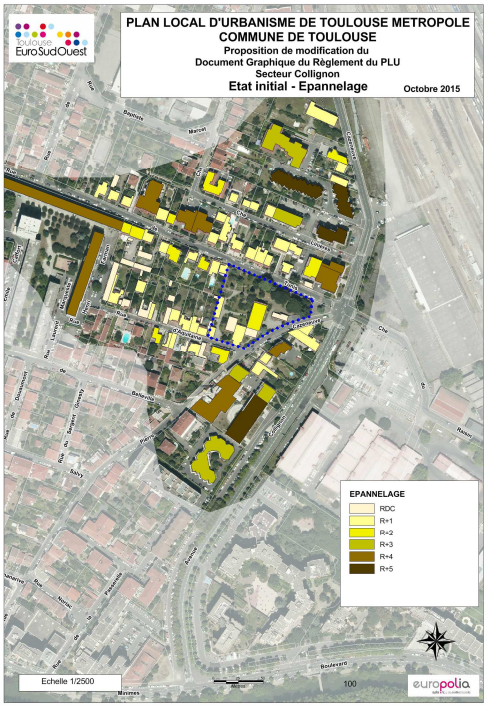
Par ailleurs, le règlement graphique, «espace constructible B », (zonage spécifique à chaque parcelle) encadre la constructibilité des fonciers situés à l'ouest du site. Les hauteurs autorisées par le PLU s'établissent de 15,5 mètres le long de la rue Pierre Cazeneuve et de l'avenue Collignon à 37 mètres en bordure du Canal du Midi et à 21 mètres face à l'ancien couvent des Capucins (carrefour de la rue Pierre Cazeneuve et de l'avenue Collignon).

Vocation du site

Le site se trouve à l'intersection de plusieurs formes urbaines du quartier du Raisin. Le règlement graphique mis en place dans le cadre du PLU a permis d'accompagner les évolutions de cette partie de Toulouse qui, très bien située à proximité du centre-ville et du Canal du Midi, dispose d'une grande attractivité résidentielle.

Néanmoins, il s'avère indispensable de traiter des espaces très singuliers comme l'ensemble constitué par l'ancien couvent des Capucins, son espace boisé classé et le square qui les jouxte.

En effet, il constitue de fait une porte de quartier dont la fonction doit être exprimée par une approche urbaine et architecturale spécifique et des programmes immobiliers de qualité.



Réglementation en vigueur

Le site se situe en zone UM1 du PLU (zone urbaine modérée) pour des constructions ayant une hauteur maximale de 11,50 m (R+3) et un retrait d'une distance minimale de 4 m par rapport aux voies et emprises publiques. Il fait l'objet d'une servitude d'alignement sur la rue Cazeneuve (Plan d'alignement de la Commune, arrêté du 09/12/1972), qui impose un retrait de 0,50 à 1,05 m par rapport à la rue.

A l'ouest, l'îlot délimité par la rue Cazeneuve et l'avenue Collignon est couvert par un règlement graphique qui autorise une implantation en limite de propriété avec une hauteur de construction variant de 15,50 m à 21 m (R+6), au niveau de la pointe dessinée par ces deux rues.

L'analyse de la réglementation en vigueur montre :

- A l'échelle de la parcelle de l'ancien couvent des Capucins : que le règlement de la zone UM1 impose une implantation de construction au sein de la parcelle en contradiction avec la recherche d'un habitat et d'espaces de qualité (vis-vis étroits, espaces libres peu fonctionnels voire déstructurés).
- A l'échelle du quartier : que les gabarits réglementaires autorisés génèrent un déséquilibre de part et d'autre de la rue Cazeneuve. Les hauteurs de construction auront une différence d'au moins 9,50 m en contradiction avec la vocation d'entrée de quartier du site.

Création d'un espace constructible « B » (p. 77 et 78 des documents graphiques du règlement)

Le principe retenu est celui du règlement graphique pour trouver une réponse la plus précise possible à un point singulier du quartier du Raisin et ceci, sans remettre en cause les conditions d'urbanisation de cette partie de Toulouse de façon à :

- équilibrer l'effet visuel de part et d'autre de la rue Cazeneuve,
- optimiser la gestion des espaces libres sur le foncier concerné,
- assurer une cohérence urbaine,

Un règlement graphique «espace constructible B » est proposé en limite de la servitude d'alignement avec une orientation Est-Ouest dans la continuité de l'espace boisé classé.

Positionné en vis-à-vis avec l'espace constructible de la rue Pierre Cazeneuve (côté pair), il génère un épannelage entre les différentes formes urbaines présentes dans le quartier du Raisin.

La hauteur proposée pour le nouvel espace constructible est fixée à 15,50 m permettant d'assurer une transition entre les 21 mètres autorisés sur la rue Pierre Cazeneuve et les hauteurs déjà présentes dans le quartier (de R+1 à R+4).

PLU 2013

PLU modifié

Secteur du « Tri postal » (quartier 4.1)

Suite au rapport de la commission d'enquête, la recommandation : « TESO-IGH : déterminer une hauteur maximale permettant de réaliser un véritable élément signal en matière architecturale se distinguant nettement des immeubles voisins » est prise en compte. La CE considère qu'une hauteur maximale de 150 mètres est acceptable en l'espèce. La hauteur maximale passe de 100 à 150 mètres.

Contexte

Les partenaires du projet Toulouse EuroSudOuest ont engagé, fin 2009, une démarche d'études pour accompagner la croissance de la gare de Toulouse Matabiau et le développement du cœur de la métropole. La validation du projet par ses partenaires est prévue à la fin du 1er semestre 2016.

Les études du Plan Guide Urbain ont permis d'identifier des secteurs d'aménagement prioritaires, et en particulier des fonciers aujourd'hui dédiés à des activités ferroviaires et susceptibles de muter.

Parallèlement, un travail d'études important a été conduit pour définir les conditions d'aménagement et de fonctionnement de la gare de Toulouse Matabiau avec l'objectif d'accueillir à terme 150 000 voyageurs / jour (tous modes de transports confondus) contre 50 000 voyageurs / jour en 2015.

L'aménagement de la gare de Toulouse Matabiau s'appuie sur 3 grands principes :

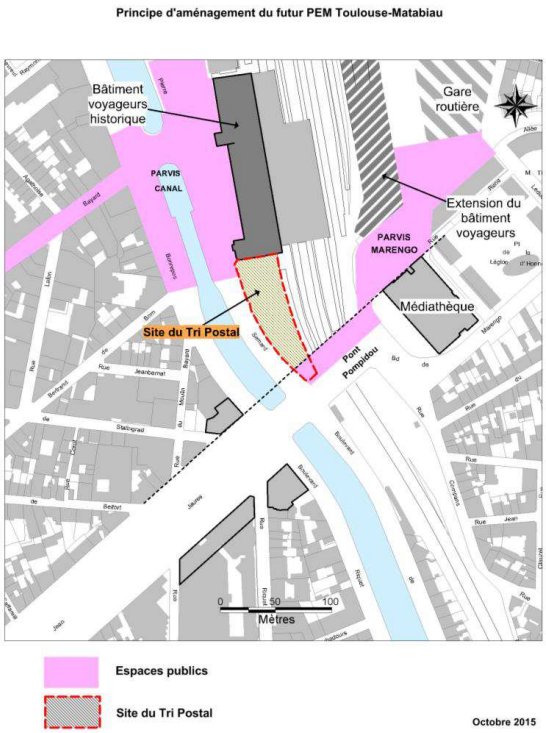
- l'amélioration de la correspondance entre les différents modes de transports à travers la création d'un nouveau bâtiment voyageur à Marengo en lien direct avec la ligne A du métro (station Marengo SNCF),
- l'ouverture de la gare à 360° sur la ville avec la création de 3 parvis (Marengo, Périole, Avenue de Lyon), complémentaires au parvis « historique » donnant sur le Canal du Midi,
- la création de nouvelles liaisons de part et d'autre de la gare de Toulouse Matabiau et des installations ferroviaires.

D'un point de vue urbain, l'objectif est double : prolonger le centre-ville jusqu'à la gare de Toulouse Matabiau et au Canal du Midi d'une part, et diminuer l'effet de coupure que constituent les voies ferrées pour les quartiers situés aux abords de la gare d'autre part.

La mise en œuvre du projet Toulouse EuroSudOuest va se dérouler sur plusieurs années au fur et à mesure des libérations des terrains ferroviaires et des aménagements qui y seront associés. Une première échéance importante pour le projet est 2017 / 2018 avec la mise en service de la Ligne à Grande Vitesse entre Tours et Bordeaux et le gain d'une heure pour le trajet entre Toulouse et Paris (4 heures). A cette échéance, il est prévu d'améliorer le fonctionnement de la gare, ses accès et l'organisation du stationnement.

Le secteur dit du « Tri postal », situé 63 et 63 bis boulevard Pierre Sémard, dans la continuité de la gare de Toulouse Matabiau et en limite du système ferroviaire (voie 1 C), fait partie des premiers secteurs ferroviaires mutables sur lesquels un développement immobilier est envisagé à court terme en complément de l'amélioration de la gare de Toulouse Matabiau.

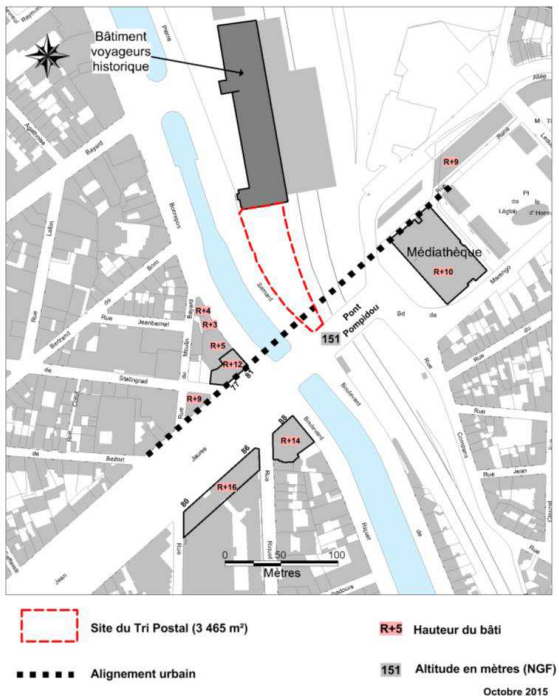
Présentation du site



Le site dit du « Tri Postal » représente une superficie de 3 500 m² environ. Outre, l'emprise libérée par la démolition de l'immeuble du Tri Postal afin de permettre la création d'une voie supplémentaire (voie 1C), il reste, sur ce site, un bâtiment situé en bout de quai, au droit du Pont Pompidou qui accueille la sécurité ferroviaire (la Surveillance Générale - SUGE) ainsi que le service d'Action Sociale de la SNCF. Ces activités font l'objet d'une relocalisation, afin de permettre la libération totale du site.

La localisation stratégique de ce site permet d'envisager un développement immobilier dans la continuité de la gare de Toulouse Matabiau à l'angle du Canal du Midi et des allées Jean-Jaurès. La reconversion du site du Tri Postal prolongera le bâtiment de la gare de Toulouse Matabiau et permettra d'aménager un espace aujourd'hui très déqualifié, coincé entre les installations ferroviaires et le Canal du Midi.

Principes de traitement du paysage urbain



Il résulte des nombreux terrassements liés aux aménagements ferroviaires, une topographie singulière sur ce site de projet. Une différence altimétrique d'environ 5 mètres est en effet constatée entre le parvis historique de la gare Matabiau, les quais et le pont Pompidou.

Le traitement du site du tri postal doit s'appuyer sur cette topographie particulière pour permettre, conformément aux objectifs d'aménagement de la gare de Toulouse Matabiau, d'améliorer les relations entre le Canal du Midi, les allées Jean Jaurès et Marengo. A hauteur du Pont Pompidou, l'aménagement d'un espace libre d'une superficie d'environ 250 m², aligné sur les allées Jean Jaurès et la médiathèque José Cabanis, confortera l'un des principaux axes de Toulouse et créera un parvis ouvert sur la ville. Ce parvis pourra dans un deuxième temps se prolonger par un élargissement du Pont Pompidou, de manière à réaliser un espace public continu entre les allées Jean Jaurès et Marengo.

Le choix de la hauteur repose sur une double analyse : les hauteurs présentes à proximité immédiate et la vocation de ce site en lien avec les futurs aménagements de la gare de Toulouse Matabiau.

L'environnement immédiat du site est marqué par des hauteurs sur les allées Jean Jaurès allant jusqu'à R+16. Ces hauteurs s'expliquent par le gabarit des allées Jean Jaurès (60 mètres de large) et la vocation de signal de ces immeubles en haut des allées au bord du Canal du Midi.

La vocation du site du tri postal est de proposer une offre immobilière permettant d'accueillir des fonctions métropolitaines supérieures en centre-ville à proximité des transports en commun. Elle est aussi celle d'un signal architectural et urbain qui conforte les allées Jean Jaurès, soulignant l'entrée du centre-ville et affirmant la présence de la gare de Toulouse Matabiau dans un environnement sans voisinage direct, marqué par les infrastructures ferroviaires.

La hauteur proposée pour le site du tri postal est de 150 mètres, laissant ainsi la possibilité de réaliser des programmes immobiliers dans des gabarits équivalents à ceux de Lyon Part-Dieu et de Lille Europe.

Par ailleurs, la localisation stratégique de ce site, sa proximité avec le bâtiment historique de la Gare Matabiau, de la médiathèque José Cabanis et du Canal du Midi, à forte valeur patrimoniale, imposent aussi pour la collectivité d'aller au-delà de la définition de règle de constructibilité et de veiller, en complément de la modification du PLU, à la qualité urbaine et architecturale des futurs programmes immobiliers. Ces objectifs sont partagés avec la SNCF, propriétaire sur site du tri postal et partenaire de Toulouse Métropole dans le cadre du projet Toulouse EuroSudOuest.

Outre le travail fin qui devra être réalisé sur l'espace libre au droit du Pont Pompidou, le rapport entre espace bâti et espace public, devra être traité avec soin car il contribuera à la valorisation du Canal du Midi entre la gare de Matabiau et le Pont Riquet.

Des principes de traitement urbain, architectural et paysager seront définis conjointement avec la SNCF, permettant de veiller à l'articulation de la future opération par rapport au domaine public (traitement des pieds d'immeuble, des accès depuis l'espace public, gestion des interfaces espaces libres / espace public, …).

Création d'un espace constructible « B » (p. 89 des Documents Graphiques du Règlement)

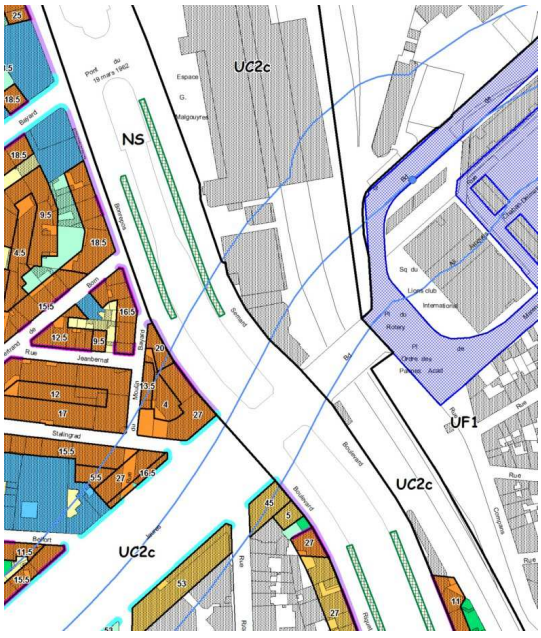
Le terrain d'assiette de ce futur développement est actuellement couvert au PLU par le zonage UC2c, lequel ne permet pas d'atteindre les objectifs de renouvellement urbain et de développement de la collectivité.

Pour mettre en œuvre ce projet, il est proposé la création d'un espace constructible de type « B », auquel est adjoint un espace d'accompagnement pour aménager un parvis au droit du Pont Pompidou.

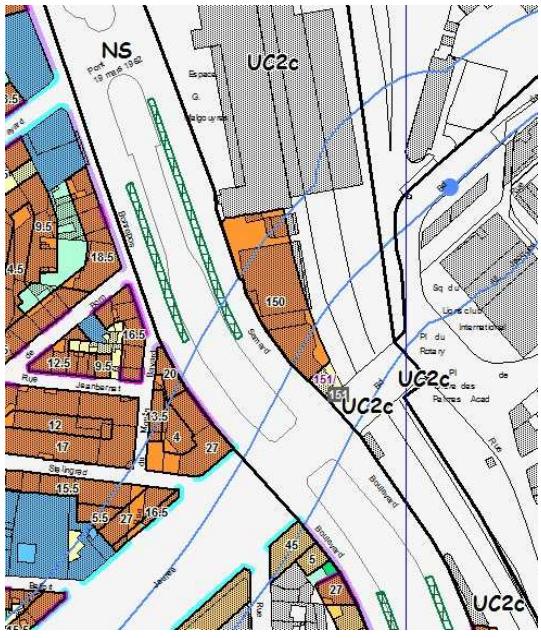
Afin de garantir la continuité de l'espace public, côté Marengo, la hauteur de cet espace sera identique à celle relevée sur le tablier du Pont Pompidou, soit 151 mètres (hauteur NGF – Nivellement Général de France).

A partir de l'espace d'accompagnement, la hauteur absolue maximale souhaitée est de 150 m.

Il est important de noter que l'évolution du PLU définit une capacité potentielle. Le choix de mettre en place un espace constructible B sur l'ensemble du site du tri postal détermine une capacité potentielle tout en évitant de figer à priori les emprises et les gabarits des futurs bâtiments. Cette option permet de définir un cadre à partir duquel la collectivité pourra négocier, dans le sens de ces objectifs, avec les futurs porteurs de projet.



PLU 2013



PLU modifié

Secteur « Raynal » (quartier 4.1)

Contexte

Les partenaires du projet Toulouse EuroSudOuest ont engagé, fin 2009, une démarche d'études pour accompagner la croissance de la gare de Toulouse Matabiau et le développement du cœur de la métropole.

La validation du projet est prévue à la fin du 1er semestre 2016.

Les études du Plan Guide Urbain ont permis d'identifier des secteurs d'aménagement stratégiques, et en particulier des fonciers aujourd'hui dédiés à des activités ferroviaires administratives et/ou industrielles, susceptibles de muter.

La mutabilité des grands tènements ferroviaires constitue l'un des enjeux majeurs du projet. Elle participe, en effet, tant à la rationalisation et à l'optimisation des différentes installations ferroviaires qu'à la mise en œuvre du projet de Toulouse EuroSudOuest.

La réalisation du projet va donc se dérouler sur plusieurs années, au fur et à mesure des libérations des terrains ferroviaires et des aménagements qui y seront associés.

Le secteur de Raynal, et plus particulièrement la gare basse et la halle SERNAM, constitue l'un des fonciers stratégiques à court terme d'EuroSudOuest, à l'interface des systèmes urbains et ferroviaires. En effet, il existe une opportunité de libération rapide des installations du quai militaire, des installations immobilières et de logistique de la halle SERNAM actuellement présentes sur le site donnant, ainsi la possibilité de proposer une nouvelle offre immobilière aux franges du périmètre ferroviaire.

Dans un premier temps, les partenaires du projet souhaitent que ce foncier accueille en priorité des installations immobilières ferroviaires de manière à engager, dans un deuxième temps, un processus plus vaste de libération des fonciers ferroviaires situés sur les secteurs de Marengo, de Périole et de Matabiau.

D'un point de vue opérationnel, l'objectif est donc double :

- gérer, dans une même démarche de projet, aménagement urbain et exploitation ferroviaire,
- permettre la libération des installations immobilières ferroviaires nécessaire à la mise en œuvre du projet Toulouse EurosudOuest et du nouveau Pôle d'Echanges Multimodal à Marengo en particulier.

L'ensemble de ces installations immobilières regroupe des surfaces tertiaires essentiellement réparties sur les bâtiments de la « Tour d'Argent » et « Roques ». La proximité des installations terminales (notamment une cantine à reconstituer) et la grande visibilité du site sur lequel est aujourd'hui implantée la halle SERNAM concourent à privilégier ce site pour les relogements à engager.

Présentation du site

Le terrain d'assiette de cette opération, d'une superficie de 7,6 hectares environ, est situé en bordure du chemin du Raisin, sur la partie basse de la Gare de Raynal et sur l'emplacement de la halle SERNAM.

Il est actuellement occupé par des installations ferroviaires (quai de défense nationale en particulier) et des installations de logistique et tertiaire (halle SERNAM) occupées et exploitées par SNCF.

Modifications règlementaires proposées (p. 65, 77 des documents graphiques du règlement)

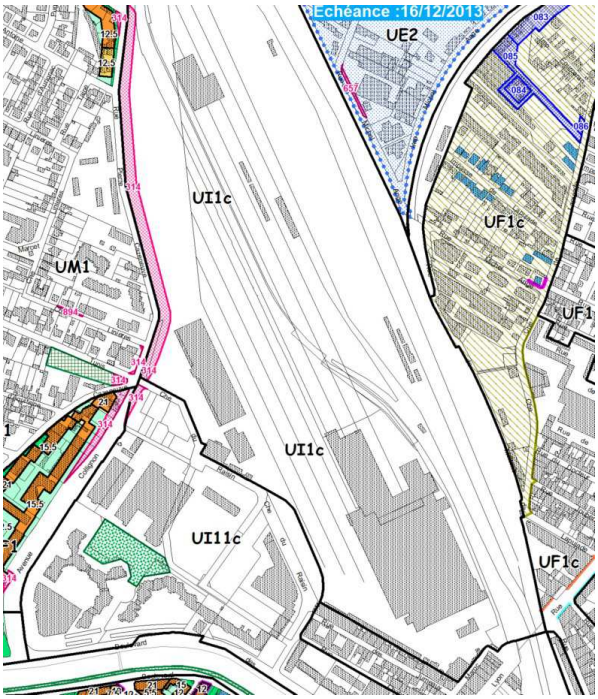
Il est proposé de faire évoluer le PLU, en adaptant ce dernier aux enjeux du projet :

- d'une part, par le passage de la zone UI1c et UI11c en UI7, afin d'ajuster le zonage au plus près des enjeux du projet et plus particulièrement le déploiement d'une offre tertiaire permettant la relocalisation des installations immobilières de SNCF actuellement situées à Marengo,
- d'autre part, s'agissant des constructions à destination de « bureau », en portant le seuil relatif aux obligations des constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement en zone UI7 de 1 place / 38 m² à 1 place / 100 m² de surface de plancher conformément aux objectifs de mobilité du projet Toulouse EuroSudOuest.

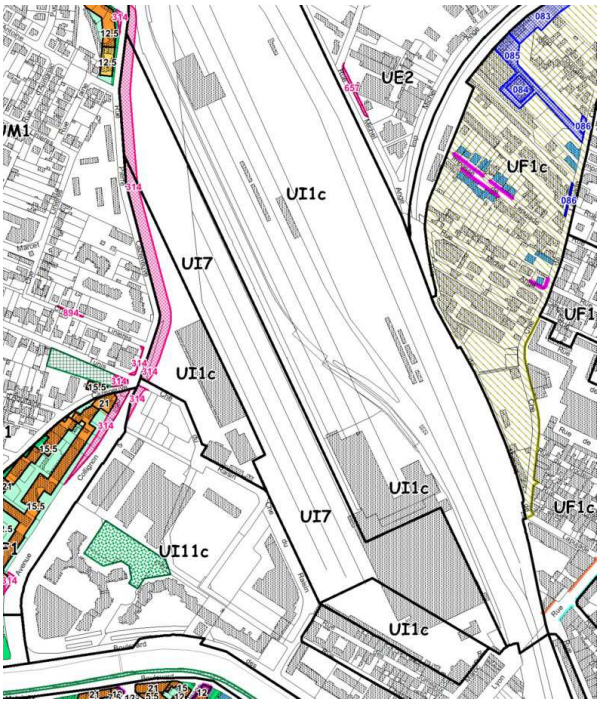
Les études du projet EuroSudOuest (accessibilité et stationnement notamment) ont, en effet, démontré la nécessité de réorienter l'offre de stationnement en fonction des usages et de l'évolution des pratiques de déplacements, et en particulier, de la présence d'une offre de transports en commun très structurée à proximité.

La norme d'1 place de stationnement / 100 m² de surface de plancher s'inscrit dans la continuité des orientations d'ores et déjà prises par les grandes agglomérations françaises et européennes : 1pl/140 m² SdP à Metz, 1pl/110 m² SdP à Lyon-Part-Dieu, 1pl/80 m² SdP à Grenoble…

Par ailleurs, conformément au projet urbain en cours d'étude, l'adaptation de zonage se concentre sur les emprises ferroviaires et préserve les transitions avec les quartiers existants.



PLU 2013



PLU modifié

Amélioration de la Ligne A

Le projet d'Amélioration de la Ligne A de métro (AMLA), sous maîtrise d'ouvrage déléguée de la SMAT, concerne les travaux d'amélioration de la ligne A du métro de Toulouse, sur les communes de Balma et Toulouse. La majorité des infrastructures des 18 stations de la ligne A a été dimensionnée pour permettre l'exploitation avec des rames de 52 mètres.

Aujourd'hui, il convient cependant de mener à bien des travaux, notamment d'extension des quais de 4 stations courtes (Basso Cambo, Patte d'Oie, Fontaine Lestang et Mermoz) ainsi que des aménagements de second œuvre sur les stations et équipements non liés au système.

Afin de mener à bien ce projet, les évolutions ci-dessous sont proposées dans le cadre de la présente procédure :

Station Fontaine Lestang (quartier 2.3)

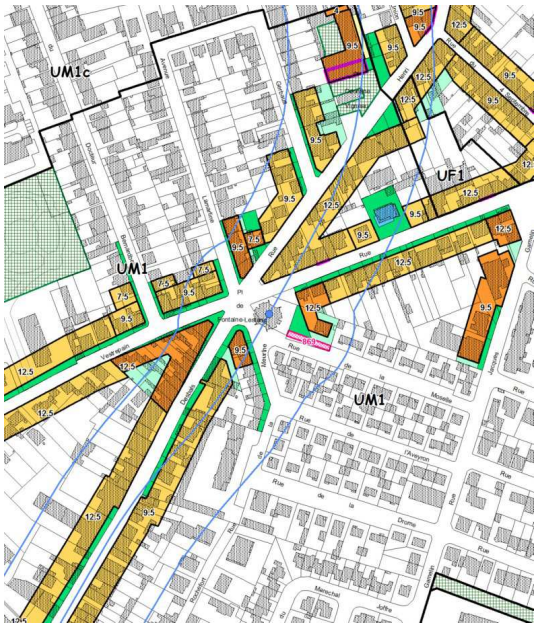
p. 132 des Documents Graphiques du Règlement

Modification du règlement graphique

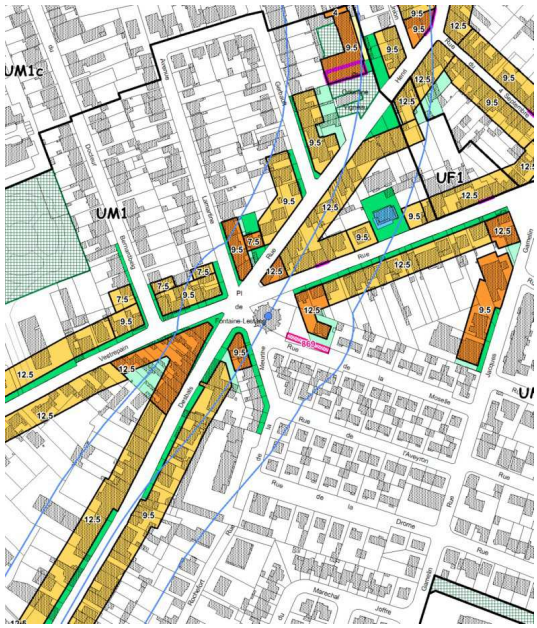
Dans le cadre des travaux pour l'aménagement de la station courte souterraine de Fontaine Lestang, est envisagée la réalisation de travaux à ciel ouvert pour l'extension de la station, dont les travaux contraignent la démolition d'une construction située rue Vestrepain.

Afin de permettre ces travaux ainsi que la reconstruction de ce bâti une fois les travaux réalisés, il est proposé de :

- supprimer l'Espace Vert situé au niveau de la station de métro Fontaine Lestang,
- transformer l'espace constructible de type « A » en espace constructible de type « B » sur la parcelle située au droit de la rue Henri-Desbals et de la rue Vestrepain.



PLU 2013



PLU modifié

Station Bellefontaine (quartier 6.3)

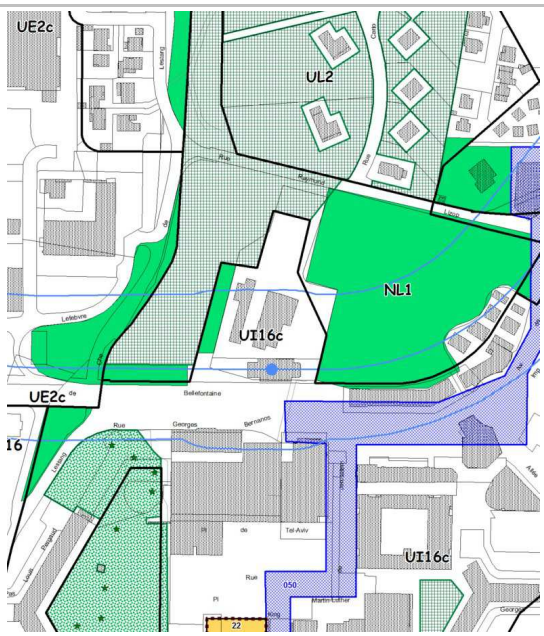
p. 169 des Documents Graphiques du Règlement

Modification du règlement graphique

Il est nécessaire de modifier l'emprise d'Espace Vert située au niveau de la station Bellefontaine. En effet, une solution d'évacuation de secours de la station prévoit que les "sorties" aboutissent dans l'Espace Vert existant au PLU actuel.

Afin de permettre cet aménagement, il est donc proposé de modifier l'emprise de l'Espace Vert en la réduisant à l'Ouest de la station, sans pour autant impacter l'Espace Boisé Classé attenant.

PLU 2013



PLU modifié

3. Les Dispositions Règlementaires

3.1 Le règlement écrit (pièce 4A)

Eléments communs impactant plusieurs chapitres du règlement

- Les articles se référant au Code de l'Urbanisme sont mis à jour par rapport aux évolutions législatives (loi ALUR, accès au logement et à un urbanisme rénové du 24 Mars 2014 …) et certains articles erronés sont rectifiés.
- Dans certains articles du règlement et, en particulier aux articles 7 des dispositions spécifiques, il est fait mention du chapitre « Lexique Définitions » alors qu'au sommaire du règlement, « Lexique Définitions » correspond à une annexe du règlement. Aussi pour plus de clarté, est-il proposé de changer le terme « Chapitre » par « Annexe ».

Les évolutions des "Dispositions générales" (Chapitre I)

ARTICLE 2 – PORTEE JURIDIQUE DU REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Pour être en conformité avec les documents constituant le PLU, le terme "et de programmation" a été rajouté au terme "les orientations d'aménagement" car oublié lors de la révision générale.

ARTICLE 3 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

Afin d'harmoniser la règlementation applicable à un territoire couvert par un PLU, la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové du 27 Mars 2014, dite « loi ALUR », a supprimé la possibilité pour les colotis de demander le maintien des règles d'urbanisme spécifiques issues des documents du lotissement après le délai de 10 ans à compter de la délivrance du permis d'aménager dès lors, qu'à cette date, le lotissement est situé dans le périmètre d'un Plan Local d'Urbanisme ou un document en tenant lieu.

Pour les lotissements anciens pour lesquels les colotis avaient exercé ce droit au maintien avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR, les règles d'urbanisme propres au lotissement ne sont plus applicables depuis le 27 Mars 2014, date d'entrée en vigueur de la loi.

En conformité avec la loi ALUR, l'alinéa 3.2, qui explique que des dispositions particulières peuvent s'appliquer à certains territoires compris dans les lotissements, est réajusté en supprimant la partie de texte concernant les lotissements dont les règles ont été maintenues après le délai de 10 ans.

Dans les rappels, la condition suivante « cette surface ne doit pas excéder 1,5 fois la surface de plancher SP affectée au commerce » relative à l'article L.111-19 à L.111-21 et L.151-37, est supprimée car des conditions différentes et plus complexes sont déterminées par la loi ALUR avec la même référence d'article.

Les évolutions des "Modalités d'articulation entre certains documents du PLU" (Chapitre II)

A – LES PIECES REGLEMENTAIRES DU PLU

Afin d'éviter toute confusion ou mauvaise compréhension de la règle de construction sur les limites séparatives, pour l'espace constructible A, il est proposé de remplacer "sur limite séparative" par "sur les limites séparatives" :

Pour « l'espace constructible A » : les dispositions applicables sont les dispositions communes et les dispositions spécifiques à chaque zone, si elles ne sont pas différentes de celles mentionnées au document graphique du règlement - cahier ;

- Par ailleurs, dans une bande de 17 m de profondeur comptée à partir de la limite des voies ou emprises existantes ou projetées ou de l'emplacement réservé pour voie et ouvrages publics ou de la limite de recul, toute construction peut être implantée soit sur **les limites séparatives latérales**, soit à une distance minimale définie à l'article 7 des dispositions spécifiques.

2 – COMPOSITION DETAILLEE DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

2.1 Le plan de zonage au 1/15000ème

L'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, appelé aussi périmètre de gel, prévoit :

- pour les constructions ou installations nouvelles que des seuils soient définis par le règlement du PLU,
- et, pour les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes soient toutefois autorisés.

La rédaction de cet article dans le règlement du PLU est incohérente car les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes sont à la fois autorisés :

- en respectant des seuils alors que le code de l'urbanisme dans son l'article L.151-41 ne fait mention que d'extension limitée
- et sans seuil particulier pour l'extension limitée des constructions existantes conformément aux dispositions du code de l'urbanisme dans son article L.151-41.

Il y a donc une ambiguïté qui peut entraîner une fragilité juridique des autorisations d'urbanisme.

Il est proposé la rédaction suivante qui est au plus proche de l'article L.151-41 et conformes aux seuils déjà appliqués dans le PLU jusqu'à présent :

- **Les servitudes prévues au titre de l'article L.151-41 (5°) du Code de l'Urbanisme** dénommées aussi «périmètres de constructibilité limitée», consistant à interdire, dans un périmètre délimité et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations, d'une surface supérieure à 20m² de surface de plancher créée pour l'habitat et à 100 m² de surface de plancher créée pour les autres destinations.

  Sont donc admis :

  - les constructions ou installations, d'une surface inférieure à ces seuils,
  - les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

  Cette servitude prend effet à la date d'approbation de la procédure d'évolution du P.L.U. qui l'a instaurée. L'échéance de chacun des périmètres L151-41 (5°) est précisée au document graphique du règlement – cahier au 1/2500ème.

2.2 Cahier au 1/2500ème

2.2.1 Commerce

Les "Linéaires artisanaux et commerciaux protégés"

La phrase suivante est mal libellée : "Dans ces linéaires, les nouvelles constructions, le changement de destination et les extensions pour les destinations suivantes sont interdits: habitation, industrie...".

Pour une meilleure compréhension la phrase est reformulée, mais garde le même sens : "Dans ces linéaires, sont interdits, les nouvelles constructions, le changement de destination et les extensions pour les destinations suivantes : habitation, industrie..."

2.2.6 – Dispositions particulières liées aux hauteurs du bâti :

Les "Hauteurs sur voie"

Il est précisé que cette représentation graphique peut s'appliquer par rapport à une rue déterminée, ou à tout ou partie d'un espace constructible "A" lorsqu'il en fait le contour. Cette phrase s'avère compliquée à comprendre.

Ainsi, sans en modifier le sens et pour plus de clarté, il est proposé la phrase suivante : Il est précisé que cette représentation graphique peut s'appliquer, soit par rapport à une rue déterminée, soit à tout l'espace constructible "A", soit à une partie de cet espace constructible "A" lorsqu'il en fait le contour.

Les évolutions des "Dispositions communes" (Chapitre III)

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.5 – Locaux et ouvrages technique

Il est proposé de rajouter aux dérogations prévues à certains articles accordées pour les locaux ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, des bâtiments, celle concernant les garde-corps destinés exclusivement à assurer la sécurité du personnel pour les interventions techniques. Cette dérogation ne s'applique qu'aux garde-corps qui assurent la sécurité des personnels en charge de la sécurité des constructions et permet de déroger, entre autre, aux prospects, aux hauteurs relatives et absolues des dispositions spécifiques de chaque zone.

Il est proposé la nouvelle rédaction ci-dessous :

Les locaux ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, des bâtiments, (y compris les garde-corps destinés exclusivement à assurer la sécurité du personnel pour les interventions techniques) ou des opérations d'aménagements, ainsi que les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, châteaux d'eau, capteurs solaires, éoliennes … sont admis et ne sont pas soumis aux dispositions réglementaires des articles 6, 7, 9 et 10 de la zone concernée.

2.9 – Périmètres identifiés au document 4B1 concernant la connaissance des risques

Par arrêté préfectoral en date du 03 Avril 2014 a été approuvé le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) autour de l'établissement HERAKLES groupe SAFRAN, rendant caduc le périmètre SEVESO existant.

Dans le cadre de la présente procédure, la pièce règlementaire « 4B1 – Plan de zonage au 1/15000e », où figurent les Plans de Prévention des Risques Naturels et Technologiques, est mise à jour. En concordance avec la mise à jour du plan « 4B1-plan de zonage au 1/15000^{e} », les périmètres des risques nommés « T3 » et « T4 » sont supprimés du présent alinéa du règlement.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (loi ALUR) du 24 mars 2014 demande de supprimer la superficie minimale des terrains constructibles traduit dans les articles 5 du règlement du PLU.

Avant la loi ALUR, il était possible de rendre certains terrains constructibles à condition de respecter une superficie minimale pour ces terrains. L'article 5 des dispositions communes qui porte la mention « néant » est modifié par le terme «sans objet» puisque la loi a supprimé cette possibilité.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

6.2.6 – Volumes en saillies en ZAC

Afin de permettre plus de souplesse dans l'expression architecturale du bâti en Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), il est créé à l'article 6.2.6 un nouvel alinéa afin de porter à 3 m maximum dans ces périmètres l'implantation admise pour les balcons, oriels, éléments ponctuels d'architecture ou de modénature situés à 5 m du sol au moins.

Hors périmètre de ZAC, la limite de 1,20 m est maintenue.

6.2.8 – Locaux et ouvrages techniques

Il est proposé de rajouter un alinéa dans l'article 6 des dispositions communes, autorisant une dérogation aux dispositions spécifiques de l'article 6 de chaque zone pour les locaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, des bâtiments ou des opérations d'aménagements etc. afin d'améliorer la sécurité juridique des autorisations d'urbanisme.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.2.6 – Locaux et ouvrages techniques

Il est proposé de rajouter un alinéa dans l'article 7 des dispositions communes, autorisant une dérogation aux dispositions spécifiques de l'article 7 de chaque zone pour les locaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, des bâtiments ou des opérations d'aménagements etc. afin d'améliorer la sécurité juridique des autorisations d'urbanisme.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Locaux et ouvrages techniques

Il est proposé de rajouter un alinéa dans l'article 9 des dispositions communes, autorisant une dérogation aux dispositions spécifiques de l'article 9 de chaque zone pour les locaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, des bâtiments ou des opérations d'aménagements etc. afin d'améliorer la sécurité juridique des autorisations d'urbanisme.

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Locaux et ouvrages techniques

Il est proposé de rajouter un alinéa dans l'article 10 des dispositions communes, autorisant une dérogation aux dispositions spécifiques de l'article 10 de chaque zone pour les locaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, des bâtiments ou des opérations d'aménagements etc. afin d'améliorer la sécurité juridique des autorisations d'urbanisme.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.12 – Les commerces en rez-de-chaussée

Pour les commerces situés au rez-de-chaussée des constructions, en zone UC (centre ville), il est exigé qu'une entrée pour accéder aux étages supérieurs soit toujours disponible. Il est proposé de supprimer cette obligation des dispositions spécifiques de la zone UC et de la placer dans les dispositions communes pour qu'elle puisse s'appliquer dans toutes les zones du PLU (création d'un alinéa 11.12):

«Les commerces doivent toujours laisser libres et apparentes les entrées d'immeubles donnant accès aux étages supérieurs.

Toutefois, lorsque ces accès peuvent être assurés d'une manière satisfaisante à partir d'une cour intérieure ou d'une façade arrière, les devantures commerciales peuvent éventuellement s'inscrire dans la totalité de la largeur du rez-de-chaussée.»

ARTICLE 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol (COS) exprimées par les articles 14 du règlement ont été supprimées par la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (loi ALUR) du 24 Mars 2014.

Avant la loi ALUR, dans certaines zones, les constructions n'étaient autorisées qu'en respectant un certain COS. Aussi, l'article 14 des dispositions communes qui mentionne le terme « néant », est-il modifié par le terme «sans objet» puisque la loi a supprimé cette condition.

ARTICLE 6, ARTICLE 7, ARTICLE13

Arbre de qualité

L'expression «arbre de qualité » qui n'a pas de définition dans le lexique est remplacée par «arbre remarquable » qui est bien défini au lexique du règlement.

Les évolutions des "Dispositions spécifiques" (Chapitre IV)

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Zones UL, UE, AU0, A, et N :

Les évolutions législatives doivent être prises en compte et, en particulier, la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (loi ALUR) du 24 Mars 2014. Celle-ci prévoit de supprimer la superficie minimale pour les terrains constructibles traduit dans les articles 5 du règlement. Il convient donc de supprimer les articles 5 des zones UL, UE, AU0, A, et N qui comportent encore une superficie de parcelle.

Etant donné que cette possibilité n'existe plus du fait de la loi ALUR, pour l'ensemble des zones, il est prévu de supprimer le rappel aux dispositions communes et aux dispositions spécifiques qui n'ont plus de raison d'être.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

Secteur UC11

Un nouvel alinéa, relatif aux saillies situées à au moins 3m du sol et ne dépassant pas 10m, est créé afin de permettre certaines compositions architecturales valorisant le projet et le paysage urbains.

C'est notamment le cas du Centre Commercial Compans-Caffarelli, situé dans un site tertiaire attractif en cœur de Toulouse.

Le centre commercial souffre d'un manque de visibilité depuis l'espace public, et par conséquent, d'un manque d'attractivité. Aussi, afin de le revitaliser et de mieux identifier ses accès qui sont en retrait des immeubles de bureaux, il est proposé la réalisation d'éléments architecturaux de type "casquettes" dans le prolongement de la verrière centrale du centre commercial et en surplomb des deux entrées.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

Secteurs UF1, UF2, UF3 :

Les secteurs UF1, UF2, UF3, secteurs de faubourg, possèdent une disposition particulière qui permet de porter l'emprise au sol à 60% au lieu de 50% pour les parcelles positionnées à l'angle de deux voies. A l'application, il s'avère que des parcelles se situant à l'angle de plusieurs voies trouvent ainsi leur constructibilité bloquée. Ainsi, pour accueillir de nouvelles constructions en renouvellement urbain, il est proposé de remplacer le terme de «deux» par celui de «plusieurs».

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Secteur UC1 :

Dans le cadre du renouvellement urbain sur le site de La Grave, l'article 10.2.1 du règlement de la zone UC1 doit s'adapter pour permettre d'assurer une transition urbaine avec l'existant, mais aussi de permettre une certaine constructibilité. Ainsi, les alinéas 10.2.1.1 et 10.2.1.2 sont remplacés par l'alinéa suivant : *« La hauteur absolue de toute construction sur limite doit assurer une transition avec les constructions voisines. Sur l'unité foncière, la hauteur absolue de toute construction est limitée* ***à 21 m****. »*

La hauteur absolue n'est toutefois pas modifiée.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Zones UCQ, UI, UM, UL, UE, UIC, A et N :

L'alinéa relatif aux ouvrages en toitures dans ces zones est modifié afin d'autoriser ces derniers, à l'exception des lucarnes rampantes ou retroussées (chiens assis), à l'instar des dispositions applicables en zone UC.

ARTICLE 13 – OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Zones UF, UCQ, UI, UM et UL :

Une superficie d'espace libre a été demandée à partir de la révision générale du PLU (27 Juin 2013) dans le but de procurer un espace commun aux occupants d'une opération, ladite opération étant comprise comme une construction comprenant plusieurs

logements. Cette disposition s'applique aux zones urbaines mixtes qui autorisent la destination habitat : Zone Urbaine de Faubourg (UF), Zone Urbaine Cœur de Quartier (UCQ), Zone Urbaine Intense (UI), Zone Urbaine Mesurée (UM), Zone Urbaine Limitée (UL).

La règle étant peu précise, cette disposition a été appliquée à toutes les constructions de logements, y compris pour les maisons individuelles. Ainsi, pour revenir à l'esprit de la règle, il est proposé de ne pas exiger cette superficie d'espace libre pour les constructions inférieures à 300m² de surface de plancher dans les zones citées ci-dessus.

De plus, en ce qui concerne les parcelles positionnées à l'intersection de plusieurs voies, des difficultés sont apparues lors de l'application de cette règle et de celles découlant de l'article 7 (distances des constructions par rapport aux limites séparatives). Pour pouvoir autoriser des constructions dans ces terrains contraints et éviter des friches, il est donné la possibilité de réduire la surface des espaces libres pour les mêmes zones urbaines mixtes citées ci-dessus.

Pour constituer un espace commun de qualité autant pour les occupants de la future construction que pour les voisins, ces espaces libres ne doivent pas se situer contre les limites séparatives (prospects), mais en dehors de ces prospects minimum. La définition des espaces libres située en annexe du règlement qui n'est pas assez précise sur cette règle ne mentionne que « ….hors des *prospects*. » est complétée par « …hors des prospects minimum ».

ARTICLE 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Secteurs UL2, UI8, UI9, et UI10 :

Les possibilités maximales d'occupation du sol exprimées par les articles 14 du règlement ont été supprimées par la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (loi ALUR) du 24 Mars 2014. Ainsi, pour être en conformité avec la loi, les articles 14 des secteurs UL2, UI8, UI9, et UI10 sont supprimés.

Etant donné que cette possibilité n'existe plus du fait de la loi ALUR, pour l'ensemble des zones, il est prévu de supprimer le rappel aux dispositions communes et aux dispositions spécifiques qui n'a plus de raison d'être.

Les évolutions des "Annexes du règlement"

ZOOM SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT

La ZAC des Menuisiers est achevée et a été supprimée dans la cadre d'une procédure de mise à jour dans le document « 5C - Graphiques d'information ».

Néanmoins, le zoom sur le Document Graphique ainsi que la légende de l'ex-ZAC des Menuisiers sont conservés. La référence à la ZAC est supprimée. En revanche, l'extrait du règlement graphique est conservé car sur le Document Graphique du Règlement-cahier au 1/2500ème (pièce 4B2) les indications (hauteurs en NGF, etc.) ne sont pas lisibles à cette échelle sur ce secteur.

LEXIQUE -DEFINITIONS

Il est ajouté la définition du terme «**annexe**» qui n'existe pas dans le règlement, dans les termes suivants :

« Construction nouvelle située sur la même unité foncière que la construction principale et ayant un usage lié à la destination principale ». Cette définition se situe au niveau des Annexes du règlement – Lexique - Définitions.

3.2 Document Graphique du Règlement (DGR)

Secteur 1

Zonage

Les évolutions de zonage :

Quartier 1.2 - Projet de construction sur le parking de la Cité administrative – Université Toulouse 1 Capitole - Modification de la zone UC2c en UIC1c (p. 88 des documents graphiques du règlement)

Genèse du projet

Dans le cadre de son Schéma Pluriannuel de Stratégie Immobilière, l'Université Toulouse 1 Capitole a envisagé la création :

- d'un centre d'activités sportives pour les étudiants du centre-ville, c'est-à-dire un lieu ouvert aux étudiants et chercheurs de l'Université de Toulouse, aux enseignants et personnels administratifs, aux sportifs de haut niveau engagés dans des études supérieures, ainsi qu'aux habitants de la ville, renforçant par-là les interactions ville-université.
- d'un Espace Santé Etudiant qui favorisera une meilleure coordination des différents acteurs intervenant dans le champ de la santé préventive et curative pour améliorer la prise en charge des étudiants.

Ce projet de construction doit se réaliser sur une partie du parking de la Cité administrative, dont le reste sera acquis dans sa totalité par l'Université Toulouse 1 Capitole pour y construire des amphithéâtres et des salles de cours.

Esquisse du projet

Le centre-ville de Toulouse fait l'objet d'un grand projet de réaménagement des espaces publics reposant sur un schéma directeur conçu par l'architecte-urbaniste Joan Busquets. Dans une logique de continuité, ce dernier est donc missionné pour proposer une esquisse de réaménagement du parking de la Cité administrative qui s'intègre dans les différents projets modelant le nouveau paysage urbain.

Afin que le projet envisagé puisse voir le jour tout en restant cohérent avec son cadre environnant, il est nécessaire d'apporter une évolution de zonage, notamment pour permettre une hauteur suffisante à la réalisation d'un gymnase, sans laquelle celui-ci ne pourrait être homologué pour des compétions nationales.

C'est pourquoi, la zone d'emprise du parking de la Cité Administrative évolue d'UC2c (17 m) en UIC1c (24 m).

Les périmètres L.151-41 5° (anciennement L.123-2-a) :

L.151-41 5° - "Brouardel-Béarnais" – Suppression (p. 87 des documents graphiques du règlement)

Ce périmètre de constructibilité limitée, arrivé à échéance à la date du 27 juin 2016, est supprimé des documents graphiques du règlement.

Suite au rapport de la commission d'enquête, l'avis favorable de la commission d'enquête à ce sujet est pris en compte.

Le commerce

Sans objet.

EBC/EVP

Les évolutions concernant un projet public ou le domaine public

EBC – Place de l'Europe – Création (p.87, 88 des documents graphiques du règlement)

Certains alignements de Platanes autour de la place de l'Europe sont classés en EBC symbole afin d'assurer la conservation de leur qualité paysagère et végétale, et de pérenniser le caractère de place d'armes.

Suite au rapport de la commission d'enquête, la recommandation « place de l'Europe : réduire l'EBC symbole pour permettre la réalisation du projet de campus numérique et prévoir une reconstitution d'un alignement d'arbres » est prise en compte. Le classement du mail de Platanes de la place de l'Europe est réduit, par rapport au projet soumis à enquête publique, pour permettre la réalisation du projet Campus Numérique.

Les EBP

Sans objet.

ER/SEP

Voies et ouvrages publics

Les Emplacements Réservés

ER 809 – Suppression – Voirie routière – Réseau Tramway d'agglomération – axe Canal du Midi – Au bénéfice de SMTC (p.76 des documents graphiques du règlement).

L'ER 809 prévu pour le « Réseau Tramway d'agglomération -axe Canal du Midi » est supprimé car le projet n'est plus d'actualité.

Suite au rapport de la commission d'enquête, la recommandation « supprimer les 2 ER 809 et 910 (Tisséo) » est prise en compte.

Secteur 2

Zonage

Les évolutions des DGR

Quartier 2.2 – Secteur Croix-de-Pierre – Modification du DGR (p.133 des documents graphiques du règlement)

Afin de permettre la réalisation du projet de réhabilitation du théâtre de la Digue, l'espace constructible A est transformé en espace constructible B et la hauteur asbolue passée de 15,5m à 20m sur l'emprise du projet.

PLU 2013	*PLU modifié*

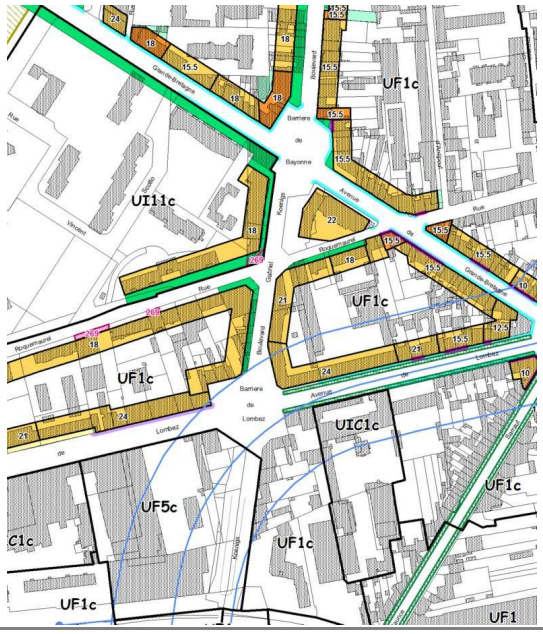
Suite au rapport de la commission d'enquête, la recommandation « Théâtre de la Digue : modifier le règlement graphique afin de transformer l'espace A en B (Z44) » est prise en compte.

Quartier 2.4 – Secteur Barrière de Lombez – Modification du DGR (p.109, 110 des documents graphiques du règlement)

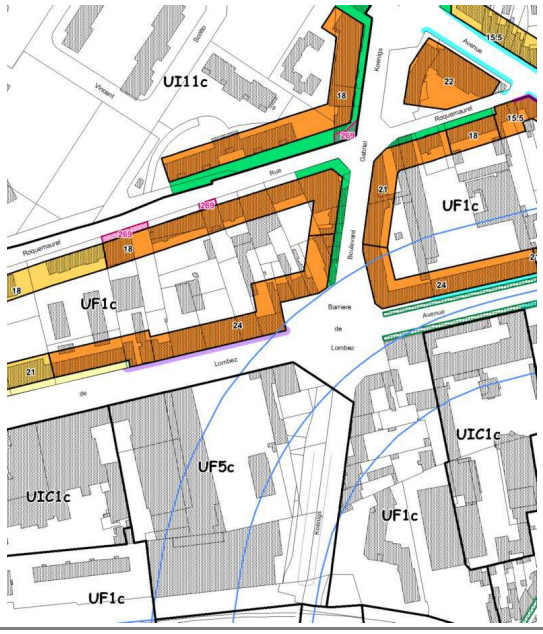
Afin d'affirmer l'image « d'entrée de ville » de la Barrière de Lombez par des volumes de bâti équivalent de part et d'autre du boulevard Gabriel Koenig, au droit de l'avenue de Lombez, il est proposé de passer la hauteur absolue inscrite sur l'espace constructible « A » de 18 m à 24 m.

De plus, sur les secteurs Barrières de Lombez et Bayonne, boulevard Koenig, avenue de Lombez et rue Roquemaurel, existent des espaces constructibles de type « A » où les règles d'implantation des zones s'appliquent et réduisent sensiblement la réalisation d'une densification voulue depuis l'origine du PLU.

Ainsi, il est proposé de transformer ces espaces constructibles de type « A » en « B » dans le cadre d'une densité déjà affichée.



PLU 2013



PLU modifié

Le commerce

Secteur La Cépière – Suppression d'une zone d'accueil des constructions à destination de commerce d'une surface de plancher > à 500 m2 de surface de plancher (p. 121, 131, 132 des documents graphiques du règlement)

Il est proposé de circonscrire la possibilité d'accueillir des surfaces commerciales supérieures à 500 m² de surface de plancher le long de la route de Saint-Simon.

Cette évolution vise à maintenir le renforcement de l'équipement commercial de grande ampleur le long de cet axe structurant et ne pas autoriser l'implantation de grandes surfaces au sein d'un tissu pavillonnaire homogène, plus propice à accueillir des commerces de proximité.

De ce fait, les zones UL1 situées à l'arrière de la route de Saint-Simon ne sont plus indicées « c ».

86 avenue de Lardenne – Agrandissement d'une zone d'accueil des constructions à destination de commerce d'une surface de plancher > à 500 m2 de surface de plancher (p.120 des documents graphiques du règlement)

Afin de permettre l'implantation d'un projet commercial sur le secteur de Lardenne, la zone UE1c située au droit du périphérique et de l'avenue de Lardenne est étendue jusqu'à la rue Louison Bobet sur l'emprise nécessaire à sa réalisation.

Suite au rapport de la commission d'enquête, la recommandation « Effectuer les ajustements de zonage acceptés par la collectivité selon les requêtes C23, G28 et Y30 » est prise en compte.

EBC/EVP

Les évolutions concernant des particuliers ou le domaine privé

Protéger des espaces verts de qualité

EBC – 47 Rue Sainte-Lucie – Création (p.122 des documents graphiques)

Un cèdre bleu du Liban est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

Les EBP

Les créations concernant des particuliers ou le domaine privé

EBP – 75 Voie du TOEC – IA31132976 – Création – Château de Purpan (p.97 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble du château, de même que le mur de clôture et la grille en fer forgé, sont classés en EBP afin de préserver et valoriser leurs qualités historiques et architecturales.

EBP – 256 Rue des Fontaines – IA31106229 – Création – Maison (p.98 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison orthogonale, de même que le portail et la clôture, sont classés en EBP afin de préserver et valoriser leurs qualités architecturales.

ER/SEP

Sans objet.

Secteur 3

Zonage

Les évolutions de zonage :

Quartier 3.3 – Secteur Borderouge – Modification de la zone UM1 en UE1 - (p.25 des documents graphiques du règlement)

Zone d'habitat située en bordure de rocade, au droit de l'impasse François Ayral. Cette zone étant soumise aux nuisances sonores de cette infrastructure routière lourde, il est proposé de la muter en zone à vocation économique. Ce secteur, soumis au périmètre L.151-41 5° de Rostand-Albi tombant à échéance au 27 juin 2016, fait l'objet de conclusions partielles permettant de proposer ce nouveau zonage. Au sud de cette zone, certaines parcelles classées en zone UE1 sont reclassées en zone UM1.

Quartier 3.3 – Secteur Borderouge – Modification de la zone UE1 en UM1 - (p.25 des documents graphiques du règlement)

Trois parcelles, soumises au périmètre L.151-41 5° de Rostand-Albi tombant à échéance au 27 juin 2016, font l'objet de conclusions partielles permettant de proposer ce nouveau zonage. Il s'agit :

- de la parcelle située au 68, rue Edmond Rostand;
- de deux parcelles situées à l'angle de la rue Edmond Rostand et du chemin de Virebent.

Quartier 3.3 – Secteur Lalande – Modification de la zone UL11 en UL2 – (p.23, 32 Des documents graphiques du règlement)

La zone d'habitat du Mail du Baron, située entre la route de Launaguet à l'est, l'impasse du Baron à l'ouest, le chemin du Baron au nord et l'impasse de Launaguet au sud, est reclassée en UL2 car elle se trouve hors zone d'intensification préférentielle et répond à l'objectif de modération de la densité.

Suite au rapport de la commission d'enquête, la recommandation : « reclasser l'espace désigné par le comité de quartier en zonage UL2 » est prise en compte.

Les périmètres L.151-41 5° (anciennement L.123-2-a) :

L.151-41 5° - "Dortis Gaussen" – Suppression (p. 3, 7 des documents graphiques du règlement)

Ce périmètre de constructibilité limitée est supprimé car arrivé à échéance à la date du 19 décembre 2014. En lieu et place, un périmètre de sursis à statuer au titre du L.424-1 a été instauré à la date du 18 décembre 2014.

L.151-41 5° - "Stocco" – Suppression (p. 7, 10 des documents graphiques du règlement)

Ce périmètre de constructibilité limitée est supprimé car arrivé à échéance à la date du 19 décembre 2014. En lieu et place, un périmètre de sursis à statuer au titre du L.424-1 a été instauré à la date du 18 décembre 2014.

L.151-41 5° - "Alphand" – Suppression (p. 10, 16 des documents graphiques du règlement)

Ce périmètre de constructibilité limitée est supprimé car arrivé à échéance à la date du 19 décembre 2014. En lieu et place, un périmètre de sursis à statuer au titre du L.424-1 a été instauré à la date du 18 décembre 2014.

L.151-41 5° - "Pôle multimodal TGV secteur Michel-Ange" – Suppression (p. 53, 65 des documents graphiques du règlement)

Ce périmètre de constructibilité limitée est supprimé car arrivé à échéance à la date du 16 décembre 2013. En lieu et place, un périmètre de sursis à statuer au titre du L.424-1 a été instauré à la date du 19 décembre 2013.

L.151-41 5° - "Barrière de Paris" – Suppression (p. 52 des documents graphiques du règlement)

Ce périmètre de constructibilité limitée, arrivé à échéance à la date du 27 juin 2016, est supprimé des documents graphiques du règlement.

Suite au rapport de la commission d'enquête, l'avis favorable de la commission d'enquête à ce sujet est pris en compte.

L.151-41 5° - "Rostand Albi" – Suppression (p. 25, 26, 34, 35 des documents graphiques du règlement)

Ce périmètre de constructibilité limitée, arrivé à échéance à la date du 27 juin 2016, est supprimé des documents graphiques du règlement.

Suite au rapport de la commission d'enquête, l'avis favorable de la commission d'enquête à ce sujet est pris en compte.

Le commerce

Sans objet.

EBC/EVP

Les évolutions concernant un projet public ou le domaine public

EVP – 52 et 54 rue de Tunis - Création (p.65 des documents graphiques du règlement)

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – angle rue Jeanne de Toulouse et Ste Nathalie (parcelle 831 AY440) – Création (p.33 des documents graphiques du règlement)

Le bosquet est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

Suite au rapport de la commission d'enquête, la recommandation : « protection en EVP d'un bosquet » est prise en compte.

EVP – 21 rue du Professeur Jammes - Création (p.76 des documents graphiques du règlement)

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EBC – Rue Paul Estival - Création (p.44 des documents graphiques du règlement)

Un pin parasol est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

Les évolutions concernant des particuliers ou le domaine privé

EVP – 5 rue des Anges - Création (p.64des documents graphiques du règlement)

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EBC – 98 rue Bourbaki - Création (p.64 des documents graphiques du règlement)

Un chêne vert est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

Suite au rapport de la commission d'enquête, la demande : « demande de classer en EBC un arbre remarquable » est prise en compte.

EBC – 6 place Amat Massot - Création (p.52, 64 des documents graphiques du règlement)

Un cèdre est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EBC – 209 avenue de Fronton - Création (p.23 des documents graphiques du règlement)

Le jardin est classé en EBC surfacique afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EBC – 177 avenue de Fronton - Modification (p.23, 32 des documents graphiques du règlement)

Une partie de ce jardin a été classée en EBC surfacique sous une précédente procédure. L'emprise de cet EBC surfacique est étendue afin d'assurer la conservation de la grande qualité paysagère et végétale de ce lieu richement boisé.

EBC – 10 impasse André Réal - Création (p.64 des documents graphiques du règlement)

Un micocoulier est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

Les EBP

Les créations concernant des particuliers ou le domaine privé

EBP – 62 route de Blagnac – IA31119369 - Création – Eglise paroissiale (p.74 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de l'église paroissiale est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 28 impasse Barthe – IA31119875 - Modification – Ancienne ferme (p.52 des documents graphiques du règlement)

Cette ancienne ferme fait partie d'une séquence architecturale composée de quatre édifices.
La composition de la façade a été classée en EBP sous une précédente procédure afin de préserver son intérêt architectural et culturel, et de valoriser ses qualités historiques et patrimoniales.
La modification du PLU de Toulouse permet d'intégrer la fiche descriptive (intérêt et prescriptions) de cet EBP dans la pièce 4D - Liste des Eléments Bâtis Protégés - du PLU.

EBP – 30 impasse Barthe – IA31111128 - Modification – Ancienne ferme (p.52 des documents graphiques du règlement)

Cette ancienne ferme fait partie d'une séquence architecturale composée de quatre édifices.
La composition de la façade a été classée en EBP sous une précédente procédure afin de préserver son intérêt architectural et culturel, et de valoriser ses qualités historiques et patrimoniales.
La modification du PLU de Toulouse permet d'intégrer la fiche descriptive (intérêt et prescriptions) de cet EBP dans la pièce 4D - Liste des Eléments Bâtis Protégés - du PLU.

EBP – 32 impasse Barthe – IA31119876 - Modification – Ancienne ferme (p.52 des documents graphiques du règlement)

Cette ancienne ferme fait partie d'une séquence architecturale composée de quatre édifices.
La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et culturel, et de valoriser ses qualités historiques et patrimoniales.

EBP – 34 impasse Barthe – IA31111129 - Modification – Ancienne ferme (p.52 des documents graphiques du règlement)

Cette ancienne ferme fait partie d'une séquence architecturale composée de quatre édifices.
La composition de la façade a été classée en EBP sous une précédente procédure afin de préserver son intérêt architectural et culturel, et de valoriser ses qualités historiques et patrimoniales.
La modification du PLU de Toulouse permet d'intégrer la fiche descriptive (intérêt et prescriptions) de cet EBP dans la pièce 4D - Liste des Eléments Bâtis Protégés - du PLU.

EBP – 43 impasse Barthe – IA31111870 - Modification – Ancienne ferme (p.52 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de l'ancienne ferme a été classée en EBP sous une précédente procédure afin de préserver son intérêt architectural et culturel, et de valoriser ses qualités historiques et patrimoniales.
La modification du PLU de Toulouse permet d'intégrer la fiche descriptive (intérêt et prescriptions) de cet EBP dans la pièce 4D - Liste des Eléments Bâtis Protégés - du PLU.

EBP – 333 avenue de Fronton – IA31112014 - Création – Ferme (p.10 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la ferme est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et culturel, et de valoriser ses qualités historiques et patrimoniales.

EBP – 341 avenue de Fronton – IA31112015 - Création – Ferme (p.10 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la ferme ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et culturel, et de valoriser leurs qualités historiques et patrimoniales.

EBP – 349 avenue de Fronton – IA31112016 - Création – Ferme (p.10 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la ferme ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et culturel, et de valoriser leurs qualités historiques et patrimoniales.

EBP – 351 avenue de Fronton – IA31120596 - Création – Ferme (p.10 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la ferme ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et culturel, et de valoriser leurs qualités historiques et patrimoniales.

EBP – 28 avenue Frédéric Estèbe – IA31107807 - Création – Ancienne ferme (p.64 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de l'ancienne ferme est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et historique, et de valoriser ses qualités culturelles et patrimoniales.

Les créations concernant la démarche expérimentale du coeur de quartier de Lalande

EBP – 207 avenue de Fronton – IA31111921 - Création – Ancienne ferme (p. 23 des documents graphiques du règlement)

La composition de la façade ainsi que la clôture et le portail sont classée en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 218 avenue de Fronton – IA31111912 - Création – Ferme (p. 23 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la ferme ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et culturel, et de valoriser leurs qualités historiques et patrimoniales.

EBP – 213 avenue de Fronton – IA31111923 - Création – Maison (p. 23 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 215 avenue de Fronton – IA31124678 - Création – Halte-garderie (p. 23 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la halte-garderie ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 226 avenue de Fronton – IA31170036 - Création – Ferme (p. 23 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la ferme est classée en EBP afin préserver son intérêt architectural et culturel, et de valoriser ses qualités historiques et patrimoniales.

EBP – 230-232 avenue de Fronton – IA31120481 - Création – Ferme (p. 23 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de deux corps de bâtiments ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et culturel, et de valoriser leurs qualités patrimoniales et historiques.

EBP – 234 avenue de Fronton – IA31133345 - Création – Maison (p. 23 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et culturel, et de valoriser ses qualités historiques et patrimoniales.

EBP – 215 bis avenue de Fronton – IA31133344 - Création – Café (p. 23 des documents graphiques du règlement)

Ce café fait partie d'une séquence architecturale composée de quatorze édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et culturel, et de valoriser ses qualités historiques et patrimoniales.

EBP – 217 avenue de Fronton – IA31170076 - Création – Maison (p. 23 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de quatorze édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et culturel, et de valoriser ses qualités historiques et patrimoniales.

EBP – 219 avenue de Fronton – IA31170077 - Création – Maison (p. 23 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de quatorze édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et culturel, et de valoriser ses qualités historiques et patrimoniales.

EBP – 221 avenue de Fronton – IA31170078 - Création – Maison (p. 23 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de quatorze édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et culturel, et de valoriser ses qualités historiques et patrimoniales.

EBP – 240-242 avenue de Fronton – IA31120503 - Création – Maison (p. 23 des documents graphiques du règlement)

Ces maisons font partie d'une séquence architecturale composée de quatorze édifices.

La composition d'ensemble des bâtiments est classée en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et culturel, et de valoriser leurs qualités patrimoniales et historiques.

EBP – 223 avenue de Fronton – IA31120482 - Création – Maison (p. 23 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de quatorze édifices.

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et culturel, et de valoriser ses qualités historiques et patrimoniales.

EBP – 225 avenue de Fronton – IA31120483 - Création – Maison (p. 23 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de quatorze édifices.

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et culturel, et de valoriser ses qualités historiques et patrimoniales.

EBP – 227 avenue de Fronton – IA31111924 - Création – Maison (p. 23 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de quatorze édifices.

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et culturel, et de valoriser ses qualités historiques et patrimoniales.

EBP – 229 avenue de Fronton – IA31111925 - Création – Maison (p. 23 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de quatorze édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et culturel, et de valoriser ses qualités historiques et patrimoniales.

EBP – 231 avenue de Fronton – IA31120484 - Création – Maison (p. 23 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de quatorze édifices.

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et culturel, et de valoriser ses qualités historiques et patrimoniales.

EBP – 250 avenue de Fronton – IA31111926 - Création – Maison (p. 23 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de quatorze édifices.

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et culturel, et de valoriser ses qualités historiques et patrimoniales.

EBP – 252 avenue de Fronton – IA31111928 - Création – Maison (p. 23 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de quatorze édifices.

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et culturel, et de valoriser ses qualités historiques et patrimoniales.

EBP – 254 avenue de Fronton – IA31120485 - Création – Maison (p. 23 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de quatorze édifices.

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et culturel, et de valoriser ses qualités historiques et patrimoniales.

EBP – 256 avenue de Fronton – IA31111929 - Création – Maison (p. 23 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de quatorze édifices.

La composition d'ensemble de la maison et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural culturel, et de valoriser leurs qualités historiques et patrimoniales.

EBP – 3 - 4 place Paul Riché – IA31124675 - Création – Mairie de quartier (p. 23 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la mairie est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et historique, et de valoriser ses qualités patrimoniales et culturelles.

EBP – 12 chemin de l'église de Lalande – IA31120488 - Création – Maison (p. 23 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 14 chemin de l'église de Lalande – IA31120489 - Création – Maison (p. 23 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et culturel, et de valoriser ses qualités historiques et patrimoniales.

EBP – 14 bis chemin de l'église de Lalande – IA31120490 - Création – Maison (p. 23 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 14 ter chemin de l'église de Lalande – IA31120491 - Création – Ferme (p. 23 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la ferme est classée en EBP afin de préserver son intérêt culturel et de valoriser ses qualités architecturales, historiques et patrimoniales.

EBP – 209 avenue de Fronton – IA31111922 - Création – Maison (p. 23 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

ER/SEP

Voies et Ouvrages Publics

Les Emplacements Réservés

ER n°222 – Modification – Voirie routière – Aménagement du chemin Pujibet - Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 34 et 43 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé sur les parties où les travaux ont été réalisés et prolongé vers l'impasse Berduret et côté impair du chemin Pujibet en vue de réaliser des places de stationnement et d'assurer la continuité piétonne le long de cette voie.

ER 637 – Modification – Voirie routière – Elargissement rue Roland Garros, rue Charles Gounod, Rue de Montmorency - Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 75 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé à l'angle de la rue Roland Garros et de la rue Charles Gounod car les travaux pour l'aménagement de ce carrefour ont été réalisés.

ER 716 – Correction erreur matérielle – Voirie routière – Elargissement de la rue de Fenouillet - Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 51 des documents graphiques du règlement)

Il est proposé de rectifier l'erreur matérielle liée à la représentation graphique de l'Emplacement Réservé n°716 afin que son emprise n'impacte plus la construction située au 91 rue de Fenouillet.

ER n°919 – Création– Voirie routière – Création Boulevard Urbain Nord – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 11, 18, 25, 34 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est créé en remplacement de la SEP n°052 puisque le projet du Boulevard Urbain Nord (BUN) est affiné, certaines acquisitions foncières ne sont pas encore terminées et les travaux sont en cours de réalisation.

ER n°928 – Création – Voirie routière – Aménagement du chemin de Rispet - Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 16, 23 et 24 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est créé pour permettre le re-calibrage partiel du chemin de Rispet en vue de la mise aux normes des trottoirs.

ER 809 – Suppression – Voirie routière – Réseau Tramway d'agglomération – axe Canal du Midi – Au bénéfice de SMTC (p.76 des documents graphiques du règlement).

L'ER 809 prévu pour le « Réseau Tramway d'agglomération -axe Canal du Midi » est supprimé car le projet n'est plus d'actualité.

Suite au rapport de la commission d'enquête, la recommandation « supprimer les 2 ER 809 et 910 (Tisséo) » est prise en compte.

ER 910 – Suppression – Voirie routière – Extension du parking relais de La Vache – Au bénéfice de SMTC (p.41 des documents graphiques du règlement)

L'ER 910 prévu pour « l'extension du parking de La Vache » est supprimé car il est concerné par le périmètre d'étude du projet de 3ème ligne de métro.

Suite au rapport de la commission d'enquête, la recommandation : « supprimer l'ER 910 » est prise en compte.

Les Servitudes d'Equipements Publics

SEP n°052 – Suppression– Voirie routière – Création Boulevard Urbain Nord – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 11, 18, 25, 34 des documents graphiques du règlement)

Les études du projet du Boulevard Urbain Nord (BUN) sont terminées et le projet a été affiné suite à la DUP. Ainsi, la servitude pour équipement public peut être supprimée et remplacée par un emplacement réservé (voir ci-dessus ER n°919).

SEP n°081 – Modification de Tracé – Voirie routière – Voie de desserte site Sarah Bernhardt – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 16 des documents graphiques du règlement)

Par jugement du Tribunal Administratif du 26 juin 2015 devenu définitif, la partie de la SEP n°81 a été annulée au débouché de la route de LAUNAGUET (partie Est de la servitude) et n'est donc plus opposable aux demandes d'utilisation et d'occupation des sols.

Or, la partie déclarée illégale de cette servitude d'urbanisme apparait toujours sur les pièces 4B -Documents Graphiques du Règlement (DGR)- et 4C - Liste des Emplacements Réservés (ER) et des Servitudes pour Equipements Publics (SEP)- du PLU.

La Collectivité prend acte de la décision de justice passée en force de chose jugée et corrige en conséquence les documents susmentionnés du PLU:

Il s'agit de supprimer matériellement la traduction réglementaire d'une partie de cette servitude, qui n'a plus lieu d'être sur les parcelles 555830AH423 et 555830AH747 situées au 277 route de Launaguet compte tenu de son illégalité sanctionnée par le Tribunal et qui est censée ne jamais avoir existé.

SEP n°094 – Création– Voirie routière – Liaison Grand Selve - Paleficat – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 24 des documents graphiques du règlement)

Cette SEP n°094 est créée pour permettre la liaison entre le projet de Grand Selve (ER 789) et le quartier de Paleficat (BUN).

Secteur 4

Zonage

Les évolutions de zonage :

Quartier 4.2 – Avenue d'Atlanta – Modification des zones UE1, UE1c et UE2c en UE7c (p. 44, 55, 56 des documents graphiques du règlement)

Le secteur de Balma-Gramont est repéré en tant que « Porte métropolitaine de Lyon » et « Zone d'accueil des commerces majeurs (ZACom) » au SCOT de la Grande Agglomération Toulousaine. Ce dernier encourage tout particulièrement de ce secteur par le biais d'opérations de renouvellement urbain à vocation économique et commerciale dans la zone d'influence du terminus du métro Ligne A.

En bordure du périphérique, en vis-à-vis du pôle commercial de Gramont et à proximité immédiate de l'échangeur du même nom, se situe avenue d'Atlanta une large emprise économique à valoriser qui supporte actuellement pour partie une installation de « bi-cross » ainsi qu'une déchèterie.

Afin de renforcer le développement économique et commercial de ce pôle métropolitain identifié par le SCOT et d'accompagner la valorisation de ce foncier situé entre la voie ferrée et la route d'Agde, il est proposé de faire évoluer le zonage actuel vers du UE7c.

Les évolutions des DGR

Quartier 4.3 – 43 Avenue de la Gloire – Création d'un espace constructible "B" (p.102 des documents graphiques du règlement)

Il est proposé de créer un espace constructible de type « B », d'une hauteur NGF de 182,20m pour le bâtiment le plus haut, afin de confirmer la constructibilité de terrains situés en partie arrière de l'avenue de la Gloire et en limite de la venelle du cimetière de Terre Cabade. L'existence de cette venelle très étroite le long du cimetière mérite que la constructibilité soit précisée pour tenir compte de cette étroitesse et pour améliorer les possibilités d'aménagement et de sécurisation de cette dernière.

PLU 2013

PLU modifié

Les périmètres L.151-41 5° (anciennement L.123-2-a) :

L.151-41 5° - "Pôle multimodal TGV secteur Michel-Ange" – Suppression (p. 53, 65 des documents graphiques du règlement)

Ce périmètre de constructibilité limitée est supprimé car arrivé à échéance à la date du 16 décembre 2013. En lieu et place, un périmètre de sursis à statuer au titre du L.424-1 a été instauré à la date du 19 décembre 2013.

Le commerce

Sans objet.

EBC/EVP

Les évolutions concernant des particuliers ou le domaine privé

Protéger des espaces verts de qualité

EBC – 25, rue Pierre Brossolette et 32 rue Française – Création – (p. 125 des documents graphiques du règlement)

Les éléments paysagers forts du cœur d'îlot sont classés en EBC symbole afin d'assurer leur protection.

Suite au rapport de la commission d'enquête, la recommandation : « Les projets de classement en EVP prévus rue Pierre Brossolette seront donc supprimés mais les arbres classés en EBC symbole seront maintenus » est prise en compte.

EVP – Impasse de Limayrac, Chemin de Firmis – Création (p.138 des documents graphiques)

Deux alignements arborés et majoritairement plantés de chênes sont classés en EVP afin d'assurer une continuité écologique entre le Bois de Limayrac protégé au titre des EBC, et l'Espace Vert situé au droit de la rue Adrienne Bolland et du chemin de Firmis.

Les créations concernant la démarche expérimentale sur le quartier de Guilheméry

EBC – 52, 54, 56, 56 bis et 58 avenue de la Gloire, 17 rue Eugène Lozes et 57 rue Labat de Savignac - Création (p.102 des documents graphiques du règlement)

L'espace planté est classé en EBC surfacique afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EVP – 52, 54, 56, 56 bis et 58 avenue de la Gloire, 17 rue Eugène Lozes et 57 rue Labat de Savignac - Création (p.102 des documents graphiques du règlement)

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – 58 rue Labat de Savignac - Création (p.102 des documents graphiques du règlement)

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EBC – 60 rue Assalit - Création (p.102, 103 des documents graphiques du règlement)

Un Tilleul est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

~~**EVP – 47 rue Assalit - Création (p.102 des documents graphiques du règlement)**~~

Suite au rapport de la commission d'enquête, la demande : « supprimer le projet de classement en EVP de sa propriété » est prise en compte.

EBC, EVP – 57 avenue de la Gloire - Création (p.103 des documents graphiques du règlement)

Deux marronniers et deux micocouliers sont identifiés en tant qu'arbres repère et classés en EBC symbole afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EBC – 57 avenue de la Gloire - Création (p.103 des documents graphiques du règlement)

19 platanes sont identifiés en tant qu'arbres repère et classés en EBC symbole afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

EBC – 12 impasse de Soupetard - Création (p.103 des documents graphiques du règlement)

Un cèdre est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EBC – Impasse du Général Baurot - Création (p.103 des documents graphiques du règlement)

Un cèdre est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EBC – 112 avenue de la Gloire - Création (p.103 des documents graphiques du règlement)

Un orme est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EVP – 4 rue Mas des Augustins - Création (p.103 des documents graphiques du règlement)

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EBC – 14 rue Georges Bizet - Création (p.103 des documents graphiques du règlement)

Un marronnier et un cèdre sont identifiés en tant qu'arbres repère et classés en EBC symbole afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

EVP – 33 et 35 rue Monié, rue Antoine Courthieu - Création (p.103 des documents graphiques du règlement)

Les jardins sont classé en EVP afin d'assurer la conservation de leur qualité paysagère et végétale.

EBC – 148, 150 et 152 avenue de la Gloire - Création (p.103 des documents graphiques du règlement)

Le jardin est classé en EBC surfacique afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale, en continuité avec le jardin attenant déjà classé en EBC surfacique.

EVP – 4 rue Frayssinet, rue François Oulie, avenue Jean Chaubet - Création (p.103 des documents graphiques du règlement)

L'espace planté est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – 17 rue Assalit- Création (p.103 des documents graphiques du règlement)

Les bordures du jardin sont classées en EVP afin d'assurer la conservation de leur qualité paysagère et végétale.

EVP – 19 rue Assalit- Création (p.103 des documents graphiques du règlement)

Les bordures du jardin sont classées en EVP afin d'assurer la conservation de leur qualité paysagère et végétale.

EVP – 20 rue Assalit - Création (p.103 des documents graphiques du règlement)

L'espace planté est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – 21 rue Assalit- Création (p.103 des documents graphiques du règlement)

Les bordures du jardin sont classées en EVP afin d'assurer la conservation de leur qualité paysagère et végétale.

EBC, EVP – 23 rue Assalit- Création (p.103 des documents graphiques du règlement)

Un Platane est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

Les bordures du jardin sont classées en EVP afin d'assurer la conservation de leur qualité paysagère et végétale.

EBC – 24 rue Antoine Courthieu - Création (p.103 des documents graphiques du règlement)

Un cèdre est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EBC – 9 rue Monié - Création (p.103 des documents graphiques du règlement)

Un chêne est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EBC – 90 avenue Jean Chaubet - Création (p.103 des documents graphiques du règlement)

Deux cèdres sont identifiés en tant qu'arbres repère et classés en EBC symbole afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

EVP – Boulevard des Crêtes (entre avenue Jean Chaubet et chemin Sansou) - Création (p.103 des documents graphiques du règlement)

Une partie du cordon végétal le long du boulevard des Crêtes est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EBC – 5 rue Marcel Dieulafoy - Création (p.103 des documents graphiques du règlement)

Un chêne est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

~~**EBC – 68 avenue Jean Chaubet, rue Marcel Dieulafoy – Création (p.103 des documents graphiques du règlement)**~~

Suite au rapport de la commission d'enquête, la recommandation : « Annuler le projet d'EBC prévu rue Marcel Dieulafoy » est prise en compte.

EBC – 64 avenue Jean Chaubet - Création (p.103 des documents graphiques du règlement)

Un Cèdre est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EVP – 31 rue Jonquières - Création (p.102 des documents graphiques du règlement)

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EBC – 15 rue Jean Timbal - Création (p.102 des documents graphiques du règlement)

Un pin est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EBC – Place Marius Pinel - Création (p.102 des documents graphiques du règlement)

Une partie de ce jardin a été classée en EBC surfacique sous une précédente procédure. L'emprise de cet EBC surfacique est étendue afin d'assurer la conservation de la grande qualité paysagère et végétale de ce lieu richement planté.
Six platanes de la cour d'école attenante à la place Pinel sont identifiés en tant qu'arbres repère et classés en EBC symbole afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

EBC – 21 rue Ringaud - Création (p.113 des documents graphiques du règlement)

Un Magnolia est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EBC – 18 rue Ringaud, 37 avenue Camille Pujol - Création (p.113 des documents graphiques du règlement)

Le jardin est classé en EBC surfacique afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

~~**EBC – 58-60 avenue Camille Pujol – Création (p.113 des documents graphiques du règlement)**~~

Suite au rapport de la commission d'enquête, la demande : « supprimer le projet de classement en EBC symbole de 2 arbres » est prise en compte.

EBC – 6 rue du Professeur Martin - Création (p.113 des documents graphiques du règlement)

Un cèdre est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EVP – 108 et 110 avenue Camille Pujol, 11 rue Victor Basch - Création (p.113 des documents graphiques du règlement)

Les jardins sont classés en EVP afin d'assurer la conservation de leur qualité paysagère et végétale.

EBC – Place Victor Basch - Création (p.114 des documents graphiques du règlement)

Six platanes sont identifiés en tant qu'arbres repère et classés en EBC symbole afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

EBC – 12 avenue des Tilleuls - Création (p.114 des documents graphiques du règlement)

Un magnolia est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EBC – Avenue des Tilleuls - Création (p.114 des documents graphiques du règlement)

Sept magnolias sont identifiés en tant qu'arbres repère et classés en EBC symbole afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

EBC – 69 bis avenue Raymond Naves - Création (p.114 des documents graphiques du règlement)

Un cèdre est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EBC – 70 avenue Raymond Naves - Création (p.114 des documents graphiques du règlement)

Un cèdre est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EVP – 72 avenue Raymond Naves - Création (p.114 des documents graphiques du règlement)

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EBC – 2 rue Louis Dhers - Création (p.114 des documents graphiques du règlement)

Un Cèdre est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EBC – 23 avenue de Castres - Création (p.114 des documents graphiques du règlement)

Un cèdre est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EBC – Avenue de Castres (au niveau du 29 avenue de Castres) - Création (p.114 des documents graphiques du règlement)

Un platane est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

Les EBP

Les créations concernant des particuliers ou le domaine privé

EBP – 142 et 150 Chemin de Firmis – IA31123887 – Création – Demeure dite "Maison Martini" (p. 138 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la demeure, de même que les portails et la clôture sont classés en EBP afin de préserver et valoriser leurs qualités architecturales.

Les créations concernant la démarche expérimentale sur le quartier de Guilheméry

EBP – 35 avenue de Castres – IA31102785 - Création – Maison (p. 114 des documents graphiques du règlement)

La composition de la façade ainsi que la clôture sont classées en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 37 avenue de Castres – IA31102787 - Création – Maison (p. 114 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la façade, la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 43 avenue de Castres – IA31122531 - Création – Maison (p. 114 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 23 rue Assalit – IA31102437 - Création – demeure des Platanes (p. 103 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 8 rue Assalit – IA31102429 - Création – Maison (p. 103 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 5 rue des Lilas – IA31101796 - Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 7 rue des Lilas – IA31101794 - Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 1 rue Jean Micoud – IA31102212 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison et la clôture sont classées en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 11 rue Jean Micoud – IA31102059 - Création – Maison (p. 102, 113 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de six édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 15 rue Jean Micoud – IA31102055 - Création – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de l'immeuble est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 19 rue Jean Micoud – IA31101807 - Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 20 rue Jean Micoud – IA31102056 - Création – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de l'immeuble est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 21 rue Jean Micoud – IA31101808 - Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 23 rue Jean Micoud – IA31101809 - Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 56 rue Jean Micoud – IA31116143 - Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 80 rue Jean Micoud – IA31101694 - Création – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de l'immeuble est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 1 avenue Jean Rieux – IA31126534 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 25 avenue Jean Rieux – IA31103182 – Création – Immeuble (p. 113 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de quatre édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et historique, et de valoriser ses qualités patrimoniales et culturelles.

EBP – 27 avenue Jean Rieux – IA31103184 – Création – Immeuble (p. 113 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de quatre édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et historique, et de valoriser ses qualités patrimoniales et culturelles.

EBP – 29 avenue Jean Rieux – IA31122797 – Création – Immeuble (p. 113 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de quatre édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et historique, et de valoriser ses qualités patrimoniales et culturelles.

EBP – 31 avenue Jean Rieux – IA31103185 – Création – Immeuble (p. 113 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de quatre édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et historique, et de valoriser ses qualités patrimoniales et culturelles.

EBP – 33 avenue Jean Rieux – IA31129213 - Création – Eglise Saint-Louis (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de l'église est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et culturel, et de valoriser ses qualités historiques et patrimoniales.

EBP – 112 boulevard Deltour – IA31123088 - Création – Maison (p. 114 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 41 avenue Camille Pujol – IA31122470 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture sont classées en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 3 rue Victorin Déqué – IA31102999 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 5 rue Victorin Déqué – IA31122642 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 7 rue Victorin Déqué – IA31103000 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 9 rue Victorin Déqué – IA31122643 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 20 rue Jonquières – IA31102096 - Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 27 rue Denis Papin – IA31101665 - Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture sont classées en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 29 rue Denis Papin – IA31101666 - Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 9 rue Périsse – IA31102989 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 10 rue Périsse – IA31122632 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 17 rue Périsse – IA31102990 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 21 rue Périsse – IA31102996 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 23 rue Périsse – IA31102995 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 33 rue Périsse – IA31122638 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture sont classées en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 40 rue du Pont Guilheméry – IA31102985 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et historique, et de valoriser ses qualités patrimoniales et culturelles.

EBP – 1 rue Henri Regnault – IA31102380 - Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 2 Place Marius Pinel – IA31102376 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 9, 10 Place Marius Pinel – IA31102378 - Création – Maison (p. 103 des documents graphiques du règlement)

La composition de la façade ainsi que la clôture et le portail sont classée en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

~~**EBP – 19 avenue de Castres – IA31102781 – Création – Maison (p. 114 des documents graphiques du règlement)**~~

Suite au rapport de la commission d'enquête, la demande : « opposition au projet de classement en EBP sur sa propriété » est prise en compte.

EBP – 15 Place Marius Pinel – IA31102297 - Création – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de l'immeuble ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 18 Place Marius Pinel – IA31122310 - Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 13 Place Marius Pinel – IA31102299 - Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

La composition de la façade ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 4 rue Henri Regnault – IA31102208 - Création – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de l'immeuble ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 6 rue Henri Regnault – IA31102207 - Création – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de l'immeuble ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 23 avenue Camille Pujol – IA31122459 - Création – Immeuble (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de l'immeuble est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 27 avenue Camille Pujol – IA31122462 - Création – Immeuble (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de l'immeuble est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 29 avenue Camille Pujol – IA31122466 - Création – Immeuble (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de l'immeuble est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 13 Rue Labat de Savignac – IA31102301 - Création – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de l'immeuble est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 3 rue Ringaud – IA31102185 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser sa qualité historique, patrimoniale et culturelle.

Suite au rapport de la commission d'enquête, la demande : « supprimer le projet de classement en EBP du mur de clôture » est prise en compte.

EBP – 5 rue Ringaud – IA31102188 - Création – Immeuble (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de l'immeuble ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 7 rue Ringaud – IA31102217 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 9 rue Ringaud – IA31102000 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 11 rue Ringaud – IA31101998 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison et la clôture sont classées en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 13 rue Ringaud-2 rue Montjoie – IA31101995 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 15 rue Ringaud – IA31101993 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 17 rue Ringaud – IA31101991 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 21 rue Ringaud – IA31101989 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison et la clôture sont classées en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 27 rue Ringaud – IA31101986 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison et la clôture sont classées en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 29 rue Ringaud – IA31101985 - Création – Immeuble (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de l'immeuble ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 31 rue Ringaud – IA31101981 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison et la clôture sont classées en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 4 rue Ringaud – IA31102184 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 8 rue Ringaud – IA31102187 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 10 rue Ringaud – IA31102002- Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 12 rue Ringaud – IA31102001- Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 14 rue Ringaud – IA31101996 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 16 rue Ringaud – IA31101994 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 18 rue Ringaud – IA31101992 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et historique, de valoriser ses qualités patrimoniales et culturelles.

EBP – 20 rue Ringaud-39 avenue Camille Pujol – IA31101987 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 24 rue Ringaud – IA31101980 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 4-6 rue Montjoie – IA31102066 - Création – Immeuble (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de l'immeuble est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 3 rue Montjoie – IA31101997 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 8, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21 impasse Bonnet – IA31122878 - Création – Immeuble (p. 114 des documents graphiques du règlement)

La composition de cet ensemble homogène d'immeubles est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et historique, et de valoriser ses qualités patrimoniales et culturelles.

EBP – 5 rue Henri Regnault – IA31102293 - Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de onze édifices.

La composition d'ensemble de la maison et la clôture sont classées en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 7 rue Henri Regnault – IA31102291 - Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de onze édifices.

La composition d'ensemble de la maison et la clôture sont classées en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 9 rue Henri Regnault – IA31102292 - Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de onze édifices.

La composition d'ensemble de la maison et la clôture sont classées en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 11 rue Henri Regnault – IA31102205 - Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de onze édifices.

La composition d'ensemble de la maison et la clôture sont classées en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 13 rue Henri Regnault – IA31102204 - Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de onze édifices.

La composition d'ensemble de la maison et la clôture sont classées en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 14 rue Henri Regnault – IA31102206 - Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de onze édifices.

La composition d'ensemble de la maison et la clôture sont classées en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 15 rue Henri Regnault – IA31102202 - Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de onze édifices.

La composition d'ensemble de la maison et la clôture sont classées en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 16 rue Henri Regnault – IA31102193 - Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de onze édifices.

La composition d'ensemble de la maison et la clôture sont classées en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 17 rue Henri Regnault – IA31102201 - Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de onze édifices.

La composition d'ensemble de la maison et la clôture sont classées en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 18 rue Henri Regnault – IA31102192 - Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de onze édifices.

La composition d'ensemble de la maison et la clôture sont classées en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 20 rue Henri Regnault – IA31102189 - Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de onze édifices.

La composition d'ensemble de la maison et la clôture sont classées en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 2 rue de l'Aqueduc – IA31103013 - Création – Immeuble (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de l'immeuble est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et historique, et de valoriser ses qualités patrimoniales et culturelles.

EBP – 4 rue de l'Aqueduc – IA31103014 - Création – Immeuble (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de l'immeuble est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 6 rue de l'Aqueduc – IA31122658 - Création – Immeuble (p. 113 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de cinq édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et historique, et de valoriser ses qualités patrimoniales et culturelles.

EBP – 8 rue de l'Aqueduc – IA31122659 - Création – Immeuble (p. 113 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de cinq édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et historique, et de valoriser ses qualités patrimoniales et culturelles.

EBP – 10 rue de l'Aqueduc – IA31103015 - Création – Immeuble (p. 113 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de cinq édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et historique, et de valoriser ses qualités patrimoniales et culturelles.

EBP – 12 rue de l'Aqueduc – IA31122660 - Création – Immeuble (p. 113 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de cinq édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et historique, et de valoriser ses qualités patrimoniales et culturelles.

EBP – 14 rue de l'Aqueduc-1 rue Ambroise Fredeau – IA31103002 - Création – Immeuble (p. 113 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de cinq édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et historique, et de valoriser ses qualités patrimoniales et culturelles.

EBP – 11 rue de l'Aqueduc – IA31102967- Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de vingt édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 15 rue de l'Aqueduc – IA31102956 - Création – Immeuble (p. 113 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de vingt édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 17 rue de l'Aqueduc – IA31102968 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de vingt édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 19 rue de l'Aqueduc – IA31102957 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de vingt édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 21 rue de l'Aqueduc – IA31102958 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de vingt édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 22 rue de l'Aqueduc – IA31122613 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de vingt édifices.

La composition de la façade et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 23 rue de l'Aqueduc – IA31102959 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de vingt édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 25 rue de l'Aqueduc – IA31102962 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de vingt édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 27 rue de l'Aqueduc – IA31102963 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de vingt édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 29 rue de l'Aqueduc – IA31102964 - Création – Immeuble (p. 113 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de vingt édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 30 rue de l'Aqueduc – IA31122616 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de vingt édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 31 rue de l'Aqueduc – IA31102965 - Création – Immeuble (p. 113 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de vingt édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 32 rue de l'Aqueduc – IA31122617 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de vingt édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 33 rue de l'Aqueduc – IA31102966 - Création – Immeuble (p. 113 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de vingt édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 34 rue de l'Aqueduc – IA31122618 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de vingt édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 35 rue de l'Aqueduc – IA31102969 - Création – Immeuble (p. 113 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de vingt édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 36 rue de l'Aqueduc – IA31122619 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de vingt édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 38 rue de l'Aqueduc – IA31122620 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de vingt édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 40 rue de l'Aqueduc – IA31122622 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de vingt édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 42-44 rue de l'Aqueduc – IA31122623 - Création – Immeuble (p. 113 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de vingt édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 24-26 rue de l'Aqueduc – IA31122614 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 28 rue de l'Aqueduc – IA31122615 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 36 rue des Princes – IA31102063 - Création – Maison (p. 102, 113 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de six édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 38 rue des Princes – IA31102064 - Création – Maison (p. 102, 113 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de six édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 40 rue des Princes – IA31102062 - Création – Maison (p. 102, 113 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de six édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 42 rue des Princes – IA31102061 - Création – Maison (p. 102, 113 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de six édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 44 rue des Princes – IA31102060 - Création – Maison (p. 102, 113 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de six édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 6 rue des Princes – IA31102170 - Création – Maison (p. 102, 113 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de sept édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 8 rue des Princes – IA31102171 - Création – Maison (p. 102, 113 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de sept édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 10 rue des Princes – IA31102172 - Création – Immeuble (p. 102, 113 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de sept édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 12 rue des Princes – IA31102169 - Création – Maison (p. 102, 113 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de sept édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 14 rue des Princes – IA31102165 - Création – Maison (p. 102, 113 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de sept édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 16 rue des Princes – IA31102154 - Création – Immeuble (p. 102, 113 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de sept édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 18 rue des Princes – IA31102153 - Création – Maison (p. 102, 113 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de sept édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 4 rue de Luppé– IA31101450 - Création – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de treize édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 6 rue de Luppé– IA31122271 - Création – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de treize édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 7 rue de Luppé– IA31101444 - Création – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de treize édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 8 rue de Luppé– IA31122270 - Création – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de treize édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 9 rue de Luppé– IA31122267 - Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de treize édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 10 rue de Luppé– IA31122269 - Création – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de treize édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 11 rue de Luppé– IA31101442 - Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de treize édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 12 rue de Luppé– IA31101449 - Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de treize édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 14 rue de Luppé– IA31101441 - Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de treize édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 16 rue de Luppé– IA31101440 - Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de treize édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 18 rue de Luppé– IA31101439 - Création – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de treize édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 20 rue de Luppé– IA31101438 - Création – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de treize édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 22 rue de Luppé-3 rue Dardenne-5 rue Dardenne – IA31122266 - Création – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de treize édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 15 rue de Luppé – IA31122263 - Création – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de douze édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 17 rue de Luppé – IA31101434 - Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de douze édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 19 rue de Luppé – IA31101433 - Création – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de douze édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 21 rue de Luppé – IA31122262 - Création – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de douze édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 23 rue de Luppé – IA31122261 - Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de douze édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 25 rue de Luppé – IA31101420 - Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de douze édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 27 rue de Luppé – IA31101419 - Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de douze édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 29 rue de Luppé – IA31122252 - Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de douze édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 31 rue de Luppé – IA31122254 - Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de douze édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 40 rue de Luppé – IA31101422 - Création – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de douze édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 42 rue de Luppé – IA31101423 - Création – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de douze édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 44 rue de Luppé – IA31101425 - Création – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de douze édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – Place Marius Pinel – IA31133321 - Création – Kiosque (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble du kiosque est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 73 chemin des Fontanelles – IA31102816 - Création – Maison de gardien (p. 114 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison de gardien est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et historique, et de valoriser ses qualités patrimoniales et culturelles.

EBP – 42 avenue Camille Pujol – IA31129224 - Création – Etablissement scolaire le Caousou (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de certains édifices et des éléments caractérisant l'établissement scolaire sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et historique, et de valoriser leurs qualités patrimoniales et culturelles.

EBP – 4 Place Victor Basch – IA31129210 - Création – Etablissement scolaire le Caousou (p. 114 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de l'école maternelle est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – Rue Dominique de Pérignon – IA31124786 - Création – Caserne Pérignon (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de certains édifices et éléments caractérisant la caserne sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 1 avenue Louis Blériot – IA31133352 - Création – Ancien cinéma "Pérignon" (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison de gardien est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et historique, et de valoriser ses qualités patrimoniales et culturelles.

EBP – 14 boulevard de la Gare – IA31101717 – Modification – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de douze édifices.

La composition de la façade a été classée en EBP sous une précédente procédure afin de préserver son intérêt architectural et historique, et de valoriser ses qualités patrimoniales et culturelles.

La modification du PLU de Toulouse permet d'intégrer la fiche descriptive (intérêt et prescriptions) de cet EBP dans la pièce 4D - Liste des Eléments Bâtis Protégés - du PLU.

EBP – 15 boulevard de la Gare – IA31101716 – Modification – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de douze édifices.

La composition de la façade a été classée en EBP sous une précédente procédure afin de préserver son intérêt architectural et historique, et de valoriser ses qualités patrimoniales et culturelles.

La modification du PLU de Toulouse permet d'intégrer la fiche descriptive (intérêt et prescriptions) de cet EBP dans la pièce 4D - Liste des Eléments Bâtis Protégés - du PLU.

EBP – 16 boulevard de la Gare – IA31124780 – Modification – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de douze édifices.

La composition de la façade a été classée en EBP sous une précédente procédure afin de préserver son intérêt architectural et historique, et de valoriser ses qualités patrimoniales et culturelles.

La modification du PLU de Toulouse permet d'intégrer la fiche descriptive (intérêt et prescriptions) de cet EBP dans la pièce 4D - Liste des Eléments Bâtis Protégés - du PLU.

EBP – 17 boulevard de la Gare – IA31124779 – Modification – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de douze édifices.

La composition de la façade a été classée en EBP sous une précédente procédure afin de préserver son intérêt architectural et historique, et de valoriser ses qualités patrimoniales et culturelles.

La modification du PLU de Toulouse permet d'intégrer la fiche descriptive (intérêt et prescriptions) de cet EBP dans la pièce 4D - Liste des Eléments Bâtis Protégés - du PLU.

EBP – 20 boulevard de la Gare – IA31101573 – Création – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de douze édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et historique, et de valoriser ses qualités patrimoniales et culturelles.

EBP – 21 boulevard de la Gare – IA31101571 – Création – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de douze édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et historique, et de valoriser ses qualités patrimoniales et culturelles.

EBP – 23 boulevard de la Gare – IA31101567 – Modification – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de douze édifices.

La composition de la façade a été classée en EBP sous une précédente procédure afin de préserver son intérêt architectural et historique, et de valoriser ses qualités patrimoniales et culturelles.

La modification du PLU de Toulouse permet d'intégrer la fiche descriptive (intérêt et prescriptions) de cet EBP dans la pièce 4D - Liste des Eléments Bâtis Protégés - du PLU.

EBP – 24 boulevard de la Gare – IA31101568 – Création – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de douze édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et historique, et de valoriser ses qualités patrimoniales et culturelles.

EBP – 25-25bis boulevard de la Gare – IA31101569 – Création – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de douze édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et historique, et de valoriser ses qualités patrimoniales et culturelles.

EBP – 26 boulevard de la Gare – IA31101558 – Création – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de douze édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et historique, et de valoriser ses qualités patrimoniales et culturelles.

EBP – 27 boulevard de la Gare – IA31101557 – Création – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de douze édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et historique, et de valoriser ses qualités patrimoniales et culturelles.

EBP –27bis boulevard de la Gare-2 avenue de la Gloire – IA31101556 – Création – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de douze édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et historique, et de valoriser ses qualités patrimoniales et culturelles.

EBP – 22 boulevard de la Gare – IA31101574 - Modification – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison a été classée en EBP sous une précédente procédure afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

La modification du PLU de Toulouse permet d'intégrer la fiche descriptive (intérêt et prescriptions) de cet EBP dans la pièce 4D - Liste des Eléments Bâtis Protégés - du PLU.

EBP – 2, 8, 12, 14, 18 Port Saint-Etienne – IA31124724 - Création – Ensemble administratif du Canal du Midi (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de certains édifices et éléments caractérisant l'ensemble administratif sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et historique, et de valoriser leurs qualités patrimoniales et culturelles.

EBP – 158 avenue de la Gloire – IA31130740 - Création – Fontaine de la coquille (p. 103 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la fontaine est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et culturel, et de valoriser ses qualités historiques et patrimoniales.

EBP – 9 rue Monié – IA31102618 - Création – Maison (p. 103 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 12 rue Jean Chaubet – IA31122497 - Création – Maison (p. 114 des documents graphiques du règlement)

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

ER/SEP

Voies et Ouvrages Publics

Les Emplacements Réservés

ER 755 – Suppression – Voirie routière – Aménagement d'un carrefour route d'Agde et avenue Marcel Doret - Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 67 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les travaux pour l'aménagement du carrefour ont été réalisés.

ER 837 – Suppression – Voies et ouvrage public – Aménagement rue Louis Vitet et rue Thillet – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p.125 des documents graphiques du règlement)

Cet emplacement réservé est supprimé car la collectivité a renoncé à l'acquisition de cette parcelle suite à une mise en demeure d'acquérir par le propriétaire concerné.

Suite au rapport de la commission d'enquête, la recommandation : « Supprimer l'ER 837 » est prise en compte.

ER 917 – Création – Pistes cyclables et chemins piétons – Aménagement de la route d'Agde - Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 55 et 67 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est créé pour permettre l'aménagement de la route d'Agde en vue de réaliser notamment une continuité cyclable sur cette voie pénétrante majeure de l'Est Toulousain qui relie les communes de Balma et Toulouse.

Les Servitudes d'Equipements Publics

SEP n°16 – Suppression – Voies et ouvrages publics - ZAC Marengo – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 90 des documents graphiques du règlement)

La ZAC Marengo ayant été supprimée par délibération du Conseil Municipal de Toulouse le 24 Juin 2011, la servitude n°16 instaurée au titre de cette dernière n'a plus lieu d'être maintenue. Cette servitude est donc supprimée.

SEP n°24 – Suppression – Voies et ouvrages publics - ZAC Marengo – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 89 et 90 des documents graphiques du règlement)

La ZAC Marengo ayant été supprimée par délibération du Conseil Municipal de Toulouse le 24 Juin 2011, la servitude n°24 instaurée au titre de cette dernière n'a plus lieu d'être maintenue. Cette servitude est donc supprimée.

Secteur 5

Zonage

Les évolutions de zonage :

~~**Quartier 5.1 – Chemin de la Butte – Modification de la zone UE2 en UI1 – (p. 149 et 162 des documents graphiques du règlement)**~~

Suite au rapport de la commission d'enquête, la réserve « Site Ex-Caterpillar : reporter le changement de zonage au PLUi-H et réaliser à minima des études complémentaires ainsi qu'une concertation sur un projet concret (OAP ou autre) » est levée.

Quartier 5.1 – 9 Rue Jean Rodier – Modification de la zone UE1 en UM1 - (p. 176 des documents graphiques du règlement)

Situés à proximité immédiate de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Toulouse Montaudran Aérospace, dont l'ambition est de développer un nouveau quartier de rayonnement international tourné vers l'innovation technologique, ces terrains supportent pour partie les locaux désaffectés de l'ancien complexe de l'Oméga (ex-Aposia) ayant fait l'objet de sinistres successifs.

Ce foncier est proposé à la reconversion en lien avec le projet d'aménagement de la ZAC qui s'ouvre sur le campus universitaire de Rangueil, les quartiers historiques de Montaudran ainsi que les zones d'activités en reconversion et les nouvelles constructions de la ZAC Saint-Exupéry voisine. Les futurs logements bénéficieront de commerces, services et transports en commun qui desserviront ce nouveau quartier. Ils bénéficieront aussi de boisements de grande qualité qui peuvent participer à la qualité résidentielle du lieu.

Dans le cadre de la présente procédure de modification, l'emprise desdits terrains est classée en zone UM1 afin de permettre la requalification de cette friche urbaine et de conforter le principe de continuité de liaison déclinée dans le projet d'aménagement et l'OAP Montaudran, entre la ZAC et l'avenue Didier Daurat.

Quartier 5.1 – Secteur Malepère – Modification de la zone UE1 en UIC1 – (p. 177, 190 des documents graphiques du règlement)

Dans le cadre des réflexions menées sur le développement du secteur Malepère, et afin de répondre aux besoins en équipement scolaire sur ce dernier, il est proposé de classer de UE1 en UIC1 les terrains communaux voués à accueillir un groupe scolaire qui sera notamment desservi par l'impasse Louise Labé.

Quartier 5.1 – Secteur Château Madron – Modification de la zone UIC1 en UM1 - (p. 203, 216 des documents graphiques du règlement)

L'environnement proche se caractérise par de nombreux emplois et centres de formations. Des commerces et services se développeront sur les secteurs voisins de Montaudran et Malepère. Le secteur est d'ores et déjà desservi par une ligne de bus qui rejoint la LMSE et son site propre de transport en commun connecté à la ligne B de métro. L'environnement boisé des parcelles desservies par l'allée Jean Griffon propose un cadre résidentiel de qualité. La recherche de mixité fonctionnelle (emploi, logements, services) amène à proposer l'extension du zonage UM1 de manière à permettre l'accueil d'habitants dans ce secteur doté d'emplois et de services.

Quartier 5.2 – 19 Rue Claude Forbin – Modification de la zone UI11 en NL1 - (p. 161 des documents graphiques du règlement)

Afin de préserver et maintenir la vocation de loisirs de l'espace vert dénommé « la prairie » situé face au gymnase du COSEC de Rangueil, il est proposé de rattacher l'emprise de ce lieu de rassemblement du quartier à la zone NL1 limitrophe.

Quartier 5.3 – Clinique du Parc – Modification de la zone UIC1c en UF1c – (p. 123, 124 des documents graphiques du règlement)

La clinique du Parc est située au sein de l'îlot compris entre la rue Achille Viadieu, Mespoul et des Bûchers. Son emprise est classée en zone UIC1c où seule la destination des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (SPIC) est autorisée. Compte tenu du projet de transfert d'une partie des activités médicales de la clinique vers l'établissement de santé programmé à Quint-Fonsegrives, il est proposé d'ouvrir à la mixité cette zone.

Quartier 5.3 – 46 rue des Saules – Modification de la zone UIC1 en UF1 – (p. 134 des documents graphiques du règlement)

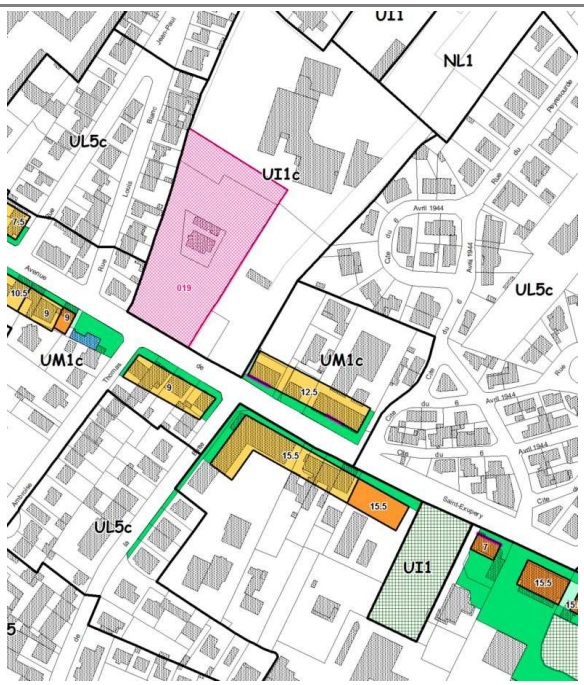
Afin de permettre la reconversion du site de la piscine municipale Pradier, actuellement fermée pour raison de non-conformité, il est proposé de rattacher à la zone UF1 limitrophe l'emprise de cette dernière.

Les évolutions des DGR

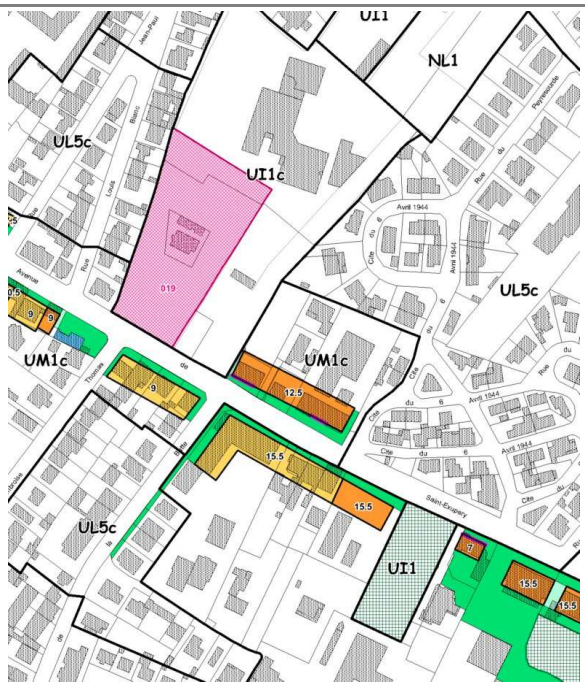
Quartier 5.1 – 167 Avenue Saint-Exupéry – Modification du DGR (p.149 des documents graphiques du règlement)

Au Document Graphique du Règlement à cette adresse, est inscrit un espace constructible de type « A » (jaune), qui exige en matière d'implantation le respect des dispositions spécifiques de la zone UM1c, ainsi qu'une protection de la façade au titre des Eléments Bâtis Protégés.

Ces deux dispositions sont contradictoires dans le cadre d'une démolition-reconstruction (en conservant la façade). Le passage de cet espace constructible « A » en « B » permet d'adapter les règles d'implantation à la conservation de la façade.



PLU 2013



PLU modifié

Les périmètres L.151-41 5° (anciennement L.123-2-a) :

L.151-41 5° - "Hers Malepère Marcaissonne" – Suppression (p. 164, 177, 178, 190, 178, 203, 204 des documents graphiques du règlement)

Ce périmètre de constructibilité limitée, arrivé à échéance à la date du 27 juin 2016, est supprimé des documents graphiques du règlement.

Suite au rapport de la commission d'enquête, l'avis favorable de la commission d'enquête à ce sujet est pris en compte.

Le commerce

Secteur du Palays - Suppression d'une zone d'accueil des constructions à destination de commerce d'une surface de plancher > à 500 m² de surface de plancher (p. 190, 203, 216 des documents graphiques du règlement)

L'emprise comprise entre la voie ferrée et le périphérique accueille aujourd'hui le pôle d'Airbus Defence and Space ainsi que des établissements de type médico-éducatif (I.M.E géré par le Centre Communal d'Action Social), résidences étudiantes et centre de formation professionnelle (Afpa).

Ce site n'ayant pas de vocation commerciale, il est proposé que les zones UE2, UM1 et UIC1 ne soient plus indicées « c ». Les nouvelles occupations et utilisations du sol des constructions à destination de commerce dont la surface de plancher est supérieure à 500 m² ne seront plus admises.

EBC/EVP

Les évolutions concernant des particuliers ou le domaine privé

Protéger des espaces verts de qualité

EBC – 24 rue Pierre Brossolette – Création – (p. 125 des documents graphiques du règlement)

L'EVP proposé en coeur d'îlot, en continuité de la protection EBC existante, est supprimé et la protection de l'If et du Cèdre, identifiés comme arbres repères et classés à ce titre en EBC symbole, maintenue afin d'assurer leur protection.

Suite au rapport de la commission d'enquête, la recommandation « Annuler le projet d'EVP prévu rue Pierre Brossolette, mais maintenir les EBC symbole sur les arbres centenaires » est prise en compte.

EVP – 1, 3, 5, 7, 9, 11, 15, 17, 19, 21 et 23 rue Emile Guyou; 6, 8 et 10 rue Louis-Antoine de Bougainville – Création (p. 161 des documents graphiques)

Le cœur d'îlot résidentiel est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – 24 Rue Emile Guyou; 32 Rue Louis-Antoine de Bougainville; 21 Rue Claude Forbin – Création (p. 161 des documents graphiques)

Le cœur d'îlot résidentiel est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – 35, 37 et 39 rue Claude Forbin; 12 et 16 rue de Nîmes – Création (p. 161 des documents graphiques)

Le cœur d'îlot résidentiel est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – 18 rue de Nîmes; 18, 20, 22 et 24 rue Claude Forbin – Création (p. 161 des documents graphiques)

Le cœur d'îlot résidentiel est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EBC – 115 Chemin de Pechbusque – Création (p. 223 des documents graphiques)

Un alignement de quatre chênes est identifié et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

Supprimer des protections

EVP – 5 avenue de Rangueil, 2B et 6 rue Devic – Modification (p. 147 et 160 des documents graphiques du règlement)

Par jugement du Tribunal Administratif du 26 juin 2015 devenu définitif, l'EVP a été annulé concernant la parcelle 6 rue DEVIC et n'est donc plus opposable aux demandes d'utilisation et d'occupation des sols. Or, la partie déclarée illégale de cette servitude d'urbanisme apparaît toujours sur les pièces 4B - Documents Graphiques du Règlement (DGR) - et 4E - Liste des Espaces Verts Protégés (EVP) - du PLU.

La Collectivité prend acte de la décision de justice passée en force de chose jugée et corrige en conséquence les documents susmentionnés du PLU.

Il s'agit de supprimer matériellement la traduction règlementaire d'une partie de cette servitude, qui n'a plus lieu d'être sur la parcelle située au 6 rue DEVIC compte tenu de son illégalité sanctionnée par le Tribunal et qui est censée ne jamais avoir existé.

Les EBP

Les créations concernant des particuliers ou le domaine privé

~~EBP – 21 Rue Notre Dame – IA31109314 – Création – Maison (p. 135 des documents graphiques du règlement)~~

Suite au rapport de la commission d'enquête, la recommandation « Annuler le projet d'EBP du 21 rue Notre Dame » est prise en compte.

EBP – 8 et 10 Avenue Victor-Segoffin – IA31109377 – Création – Maison (p. 135 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison, de même que la clôture, la grille et le portail, sont classés en EBP afin de préserver et valoriser leurs qualités architecturales.

EBP – 35 Avenue Victor-Segoffin – IA31110311 – Création – Maison (p. 135 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison, de même que les piles du portail sont classés en EBP afin de préserver et valoriser leurs qualités architecturales

EBP – 37 Avenue Victor-Segoffin – IA31110225 – Création – Maison (p. 135 des documents graphiques du règlement)

La composition de la façade, de même que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver et valoriser leurs qualités architecturales.

EBP – 44 Avenue Victor-Segoffin – IA31109364 – Création – Maison (p. 135 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison, de même que le portail et la clôture sont classés en EBP afin de préserver et valoriser leurs qualités architecturales.

EBP – 48 Avenue Victor-Segoffin – IA31109362 – Création – Maison (p. 135 des documents graphiques du règlement)

La composition de la façade, de même que le mur de clôture, la grille et le portail sont classés en EBP afin de préserver et valoriser leurs qualités architecturales.

EBP – 50 Avenue Victor-Segoffin – IA31109361 – Création – Maison (p. 135 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison, de même que le mur de clôture, la grille et le portail sont classés en EBP afin de préserver et valoriser leurs qualités architecturales.

EBP – 65 Avenue Victor-Segoffin – IA31119021 – Création – Maison (p. 135 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison, de même que la clôture, la grille et le portail sont classés en EBP afin de préserver et valoriser leurs qualités architecturales.

EBP – 19 avenue de Lespinet – IA31127193 – Création – Maison (p. 136 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison, de même que la clôture et le portail, sont classées en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités architecturales.

EBP – 23 avenue de Lespinet – IA31127196 – Création – Maison (p. 136, 148 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison, de même que la clôture et le portail, sont classées en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités architecturales.

EBP – 25 avenue de Lespinet – IA31127197 – Création – Maison (p. 136, 148 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités architecturales.

EBP – 27 avenue de Lespinet – IA31127199 – Création – Maison (p. 136, 148 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison, de même que la clôture et le portail, sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités architecturales.

EBP – 14, 16, 18 chemin de Fages – IA31129226 – Création – Association religieuse "Les Etapes de la Jeunesse" actuellement association Espoir, Centre de Fages (p. 148 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la toulousaine, de même que le mur de clôture, le portail et la grille en fer forgé, sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités architecturales.

Les créations concernant la démarche expérimentale du coeur de quartier du Pont des Demoiselles

EBP – 26 avenue Antoine de Saint-Exupéry – IA31127003 - Création – Immeuble (p. 136 des documents graphiques du règlement).

La composition du corps de bâtiment est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 28 avenue Antoine de Saint-Exupéry – IA31127002 - Création – Immeuble (p. 136 des documents graphiques du règlement).

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 31 avenue Antoine de Saint-Exupéry – IA31126908 - Création – Maison (p. 136 des documents graphiques du règlement).

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de cinq édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt historique et culturel, et de valoriser ses qualités architecturales et patrimoniales.

EBP – 33 avenue Antoine de Saint-Exupéry – IA31126909 - Création – Immeuble (p. 136 des documents graphiques du règlement).

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de cinq édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt historique et culturel, et de valoriser ses qualités architecturales et patrimoniales.

EBP – 35 avenue Antoine de Saint-Exupéry – IA31126912 - Création – Immeuble (p. 136 des documents graphiques du règlement).

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de cinq édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt historique et culturel, et de valoriser ses qualités architecturales et patrimoniales.

EBP – 36 avenue Antoine de Saint-Exupéry – IA31127015 - Création – Maison (p. 136 des documents graphiques du règlement).

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de cinq édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt historique et culturel, et de valoriser ses qualités architecturales et patrimoniales.

EBP – 38 avenue Antoine de Saint-Exupéry – IA31127014 - Création – Maison (p. 136 des documents graphiques du règlement).

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de cinq édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt historique et culturel, et de valoriser ses qualités architecturales et patrimoniales.

EBP – 40, 42 avenue Antoine-de-Saint-Exupéry – IA31129216 – Création – Eglise paroissiale Saint-Joseph (p. 136 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de l'église paroissiale de Saint-Joseph, ainsi que le presbytère, sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques et architecturales.

EBP – 14 rue Dufour – IA31127069 – Création – Maison (p. 136, 148 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de trois édifices.

La composition d'ensemble de la façade est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités architecturales et culturelles.

EBP – 16 rue Dufour – IA31127059 – Création – Maison (p. 136 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de trois édifices.

La composition d'ensemble de la façade est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités architecturales et culturelles.

EBP – 18 rue Dufour – IA31127060 – Création – Maison (p. 136 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de trois édifices.

La composition d'ensemble de la façade est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités architecturales et culturelles.

EBP – 22 rue Dufour – IA31127074 – Création – Maison (p. 136 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités architecturales et culturelles.

EBP – 24 rue Dufour – IA31127072 – Création – Maison (p. 136 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités architecturales et culturelles.

EBP – 11 impasse de Revel – IA31127007 – Création – Maison (p. 136 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison, de même que la clôture et le portail, sont classées en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités architecturales.

Les créations concernant la démarche expérimentale du coeur de quartier de Pouvourville

EBP – 5, 7, 9, rue de Fondeville – IA31124128 – Création – Immeuble (p. 212, 213, 224 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de sept édifices.

La composition d'ensemble de l'immeuble est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques et architecturales.

EBP – 11 rue de Fondeville – IA31124129 – Création – Maison (p. 223, 224 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de sept édifices.

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques et architecturales.

EBP – 12 rue de Fondeville – IA31124126 – Création – Maison (p. 223 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de sept édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques et architecturales.

EBP – 13 rue de Fondeville – IA31124130 – Création – Maison (p. 223, 224 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de sept édifices.

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques et architecturales.

EBP – 17 rue de Fondeville – IA31124131 – Création – Maison (p. 223 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de sept édifices.

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques et architecturales.

EBP – 19 rue de Fondeville – IA31170079 – Création – Maison (p. 223 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de sept édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques et architecturales.

EBP – 21 rue de Fondeville – IA31124132 – Création – Maison (p. 223 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de sept édifices.

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques et architecturales.

EBP – 26 rue de Fondeville – IA31124133 – Création – Maison (p. 223 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de quatre édifices.

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques et architecturales.

EBP – 28 rue de Fondeville – IA31124134 – Création – Immeuble (p. 223 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de quatre édifices.

La composition d'ensemble de l'immeuble est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques et architecturales.

EBP – 31 rue de Fondeville – IA31115849 – Création – Demeure, actuelle Ecole privée Notre-Dame des Anges (p. 223 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la demeure abritant l'école privée Notre-Dame des Anges, de même que le portail et la clôture, sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques et architecturales.

EBP – 32 rue de Fondeville – IA31170080 – Création – Maison (p. 223 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de quatre édifices.

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques et architecturales.

EBP – 34 rue de Fondeville – IA31124137 – Création – Maison (p. 223 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de quatre édifices.

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques et architecturales.

EBP – 37 rue de Fondeville – IA31124157 – Création – Maison (p. 223 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de quatorze édifices.

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques architecturales.

EBP – 39 rue de Fondeville – IA31124141 – Création – Maison (p. 223 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de quatorze édifices.

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques architecturales.

EBP – 40 rue de Fondeville – IA31170081 – Création – Maison (p. 223 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de quatorze édifices.

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques architecturales.

EBP – 41 rue de Fondeville – IA31124142 – Création – Maison (p. 223 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de quatorze édifices.

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques architecturales.

EBP – 42 rue de Fondeville – IA31124140 – Création – Ferme (p. 223 des documents graphiques du règlement)

Cette ferme fait partie d'une séquence architecturale composée de quatorze édifices.

La composition d'ensemble de la ferme est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques architecturales.

EBP – 43 rue de Fondeville – IA31170083 – Création – Maison (p. 223 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de quatorze édifices.

La composition d'ensemble de la façade est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques architecturales.

EBP – 44 rue de Fondeville – IA31124149 – Création – Maison (p. 223 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de quatorze édifices.

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques architecturales.

EBP – 45 rue de Fondeville – IA31124155 – Création – Maison (p. 223 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de quatorze édifices.

La composition d'ensemble de la maison, de même que le portail et la clôture, sont classées en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques et architecturales.

EBP – 46 rue de Fondeville – IA31124150 – Création – Maison (p. 223 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de quatorze édifices.

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques architecturales.

EBP – 47 rue de Fondeville – IA31124156 – Création – Maison (p. 223 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de quatorze édifices.

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques architecturales.

EBP – 48 rue de Fondeville – IA31124151 – Création – Maison (p. 223 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de quatorze édifices.

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques architecturales.

EBP – 50 rue de Fondeville – IA31124154 – Création – Maison (p. 223 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de quatorze édifices.

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques architecturales.

EBP – 52 rue de Fondeville – IA31124153 – Création – Maison (p. 223 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de quatorze édifices.

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques architecturales.

EBP – 56 rue de Fondeville – IA31124202 – Création – Maison (p. 223 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques et architecturales.

EBP – 58 rue de Fondeville – IA31124203 – Création – Maison (p. 223 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques et architecturales.

EBP – 48 chemin de Narrade – IA31124138 – Création – Maison (p. 223 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de quatorze édifices.

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques architecturales.

EBP – 2 chemin des Clotasses – IA31124143 – Création – Maison (p. 213, 224 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités architecturales.

EBP – 6 chemin des Clotasses – IA31115850 – Création - Groupe scolaire de Pouvourville (p. 213 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble du groupe scolaire de Pouvourville est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques et architecturales.

EBP – 12 chemin du Rat – IA31124145 – Création – Maison (p. 224 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de trois édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques et architecturales.

EBP – 14 chemin du Rat – IA31124146 – Création – Maison (p. 224 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de trois édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques et architecturales.

EBP – 16 chemin du Rat – IA31124147 – Création – Maison (p. 224 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de trois édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques et architecturales.

EBP – rue de Fondeville – IA31170085 – Création – Croix de chemin (p. 223 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la croix, de même que son édicule, sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques et architecturales.

ER/SEP

Voies et Ouvrages Publics

Les Emplacements Réservés

ER 556 – Suppression – Pistes cyclables et chemins piétons – Voie piétonne Saint-Michel - Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 134 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé car le principe de création d'une voie piétonne reliant la rue des Gallois et la rue François Longaud est aménagé au coeur du jardin municipal du Pays d'Oc jouxtant l'Hôtel de Région. Il n'y a donc plus lieu de maintenir cet Emplacement Réservé.

ER 650 – Modification – Voirie routière – Liaison Zone du Palays – Zone de la Marcaissonne - Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 203 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est modifié dans son périmètre au droit de l'allée Jean Griffon. Au regard de la fréquentation de la voie, cette dernière présente une emprise suffisante pour un recalibrage éventuel prenant en compte les modes doux.

ER 739 – Suppression – Pistes cyclables et chemins piétons – Liaison piétonne et cyclable de la Marcaissonne - Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 164, 177 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé car le principe de liaison piétons-cycles est d'ores et déjà existant.

ER 785 – Suppression – Pistes cyclables et chemins piétons – Cheminement piétons-cycles entre le chemin de Pouvourville et le chemin de Narrade - Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 212, 213 des documents graphiques du règlement)

Il est proposé de supprimer cet Emplacement Réservé compte tenu des difficultés d'aménagement liées aux contraintes topographiques et foncières du site qui engendreraient un coût prohibitif pour la collectivité.

ER 907 – Suppression – Transport en Commun en Site Propre – LMSE arrêt Malepère : Aménagement d'un parking relais et d'un terminus de ligne de bus - Au bénéfice du SMTC (p. 178, 191 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les travaux nécessaires à l'aménagement d'un arrêt à Malepère sur la LMSE ont été réalisés.

Secteur 6

Zonage

Quartier 6.3. – 2 rue Raymond Lizop – Modification de la zone UIC1c (p. 169 des documents graphiques du règlement)

Dans le cadre du projet de cession par l'ARSEAA de son foncier situé 2 rue Raymond Lizop, la parcelle fait l'objet d'un nouveau projet d'aménagement innovant de logements de type « emploi-habitat » qui propose à des micro-entrepreneurs un logement bénéficiant d'une pièce supplémentaire pour du stockage ou pour y réaliser leur activité.

Ce projet présente ainsi un grand intérêt pour le développement du secteur Bellefontaine car il répond aux enjeux de diversification de l'habitat et s'inscrit pleinement dans les objectifs du Contrat de Ville de développement d'activités économiques sur les quartiers en renouvellement urbain.

Pour en permettre sa mise en œuvre, il est donc nécessaire de faire évoluer le zonage UIC1c actuel en zone UI16c, ce qui permet de garder un zonage cohérent avec celui inscrit aux abords du site.

Suite au rapport de la commission d'enquête, la recommandation « Effectuer les ajustements de zonage acceptés par la collectivité selon les requêtes C23, G28, Y30 » est prise en compte.

Quartier 6.4. – Site de Freescale – Modification du zonage et de la desserte du site (p. 181, 194 des documents graphiques du règlement)

Le site de Freescale situé 134 avenue Eisenhower à Toulouse, entre le chemin de Basso Cambo et le chemin de Lestang, fait l'objet d'un aménagement urbain assimilant trois composantes : logement, tertiaire et commerces. Cette évolution du site a pour objectif une meilleure intégration du site de Freescale au sein de son tissu environnant en offrant une certaine mixité (habitat/économie), tout en permettant une restructuration de ses activités.

Il est donc proposé de faire évoluer une partie de l'emprise de la zone UE2 (Zone Urbaine Economique) située au Sud du site, en zones UL2 et UL4 (Zone Urbaine Limitée). Cette répartition du zonage permet de maintenir les activités en front d'avenue Eisenhower (constituant ainsi une vitrine urbaine, un tampon acoustique), et de créer deux nouveaux secteurs d'habitat :

- un secteur classé en zones UL2 (hauteur absolue = 6m) en continuité et en cohérence avec l'habitat déjà existant classé en UL2, et qui permet la réalisation de logements individuels
- un secteur classé en zones UL4 (hauteur absolue = 8m50) qui permet la réalisation de logements intermédiaires (allant du logement individuel au petit logement collectif) tout en offrant une transition harmonieuse et cohérente entre la zone d'habitat UL2 et la zone économique UE2.

D'autre part, afin de mieux intégrer le terrain de Freescale dans le tissu urbain, il est proposé de créer une voie de maillage Est/Ouest ER n°245 (cf. liste des ER/SEP ci-après) pour desservir le site de Freescale par l'arrière, tout en reliant les quartiers environnants. Cette voie permettra de liaisonner le chemin de Basso-Cambo au chemin de Lestang et de mieux irriguer les lieux, notamment en accueillant des déplacements modes doux piéton/cycle.

Suite au rapport de la commission d'enquête, l'ER 245 est légèrement ajusté afin de faciliter la réalisation du projet d'aménagement du site de Freescale.

Le commerce

Sans objet.

EBC/EVP

Les évolutions concernant des particuliers ou le domaine privé

EBC – 159 route de Seysses - Création (p.182, 195 des documents graphiques du règlement).

Le jardin est classé en EBC surfacique afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

~~**EBC – 51 route de Seysses - Création (p.207 des documents graphiques du règlement).**~~

Suite au rapport de la commission d'enquête, la recommandation « Supprimer l'EBC du 51 route de Seysses » est prise en compte.

EVP – 33 bis rue Antoine Bayes - Création (p.180, 193 des documents graphiques du règlement).

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

Les évolutions concernant un projet public ou le domaine public

Suite au rapport de la commission d'enquête, les SEP n°13, 17, 18, 19, 20, 21 et 22 sont remplacées les Espaces Verts Protégés ci-après :

EVP – Place Alphonse Allais - Création (p.141 des documents graphiques du règlement).

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – Rue Professeur Gaston Dupouy - Création (p.141 des documents graphiques du règlement).

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – Rue Antoine Portal - Création (p.142 des documents graphiques du règlement).

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – Passage Julien Forgues - Création (p.142 des documents graphiques du règlement).

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – Rue Viollet-le-Duc - Création (p.142 des documents graphiques du règlement).

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – Rue Claude-Marie Perroud - Création (p.154 des documents graphiques du règlement).

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – Rue Alex Coutet - Création (p.155 des documents graphiques du règlement).

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

Les EBP

Les créations concernant des particuliers ou le domaine privé

EBP – 35 chemin de Catala – IA31115688 - Création – Maison (p.129 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 100 chemin du Commandant Joël Le Goff – IA31129529 - Création – Château du Calquet (p.106 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble du château est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 23 chemin de la Barigoude – IA31115841 - Création – château de la Barigoude (p.118 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble du château ainsi que le pigeonnier sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

Les créations concernant un projet public ou le domaine public

EBP – Avenue de Grande-Bretagne – IA31130757 - Création – Fontaine de Purpan (p.97 des documents graphiques du règlement).

La composition d'ensemble de la fontaine est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et culturel, et de valoriser ses qualités historiques et patrimoniales.

ER/SEP

Voies et ouvrages publics

Les Emplacements Réservés

ER 273 – Suppression – Pistes cyclables et Chemins piétons – Liaison piétonne et cyclable vers chemin Mazaigues – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p.129 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les acquisitions foncières nécessaires à l'aménagement entre le chemin de Mazaigues et l'allée du Docteur Zamenhof ont été réalisées.

ER 516 – Suppression – Voirie routière – Liaison piétonne et cyclable Lardenne et accès riverains – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 118 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est supprimé car la Déclaration d'Utilité Publique le concernant a été annulée, suite à la décision du Tribunal administratif en date du 1 Mars 2012.

ER 884 – Suppression – Voirie routière – Connexion avec la rue Louis Nicolas Vauquelin– Au bénéfice de Université (p. 156 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est supprimé car l'Université de Toulouse Jean Jaurès (anciennement Université de Toulouse Le Mirail) renonce à son bénéfice.

ER 901 – Suppression – Pistes cyclables et Chemins piétons – Aménagement d'une piste cyclable chemin de la Fronde – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 130 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les travaux nécessaires à l'aménagement du chemin de la Fronde ont été réalisés.

ER 245 – Modification – Voirie routière – Liaison chemin de Basso-Cambo et chemin de Canto-Laouzeto – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 181, 194 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est modifié dans son tracé (emprise décalée et élargie, suppression le long du chemin de Canto-Laouzeto) et prolongé jusqu'au chemin de Lestang, afin de créer une voie de maillage Est/Ouest desservant le site de Freescale par l'arrière tout en reliant les quartiers environnants. Cette voie permettra de relier le chemin de Basso-Cambo au chemin de Lestang et d'irriguer le quartier, notamment en accueillant des déplacements modes doux piéton/cycle.

Suite au rapport de la commission d'enquête, l'ER 245 est légèrement ajusté afin de faciliter la réalisation du projet d'aménagement du site de Freescale.

ER 376 – Modification – Voirie routière – CD 63 : Elargissement entre CD 15 et voie de dégagement Sud-Ouest – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 218, 226 des documents graphiques du règlement).

Le Conseil Général de Haute-Garonne, bénéficiaire originel de cet Emplacement Réservé, a émis le souhait de ne plus en être responsable. Toulouse Métropole a décidé d'en prendre le bénéfice. L'emplacement et la destination de celui-ci restent cependant identiques.

ER 603 – Modification – Voirie routière – Elargissement du chemin du Chapître – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 195, 196, 208 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est réduit dans son périmètre car les travaux nécessaires à l'aménagement du chemin du Chapître ont en partie été réalisés, de la rue de Gironis et la rue Alexandra David-Neel.

ER 642 – Modification – Pistes cyclables et Chemins piétons – Mise aux normes des trottoirs chemin Savit – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 119, 130 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est modifié dans son périmètre, sa désignation et sa destination afin d'être cohérent avec les travaux d'aménagement qui ont évolués : le projet initial de mise en double sens du chemin Savit est remplacé au profit d'une mise aux normes des trottoirs.

ER 643 – Modification – Voirie routière – Elargissement de la Rue Jean d'Alembert – Au bénéfice de Toulouse métropole (p. 129, 130 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est modifié dans son périmètre afin de faciliter les acquisitions foncières en vue de l'aménagement de la voirie et de limiter l'impact sur le parcellaire bâti existant. L'aménagement projeté participe également à l'amélioration des problématiques de circulation et de stationnement rencontrées dans le quartier de Lardenne.

Suite au rapport de la commission d'enquête, la recommandation « ER 643 : corriger l'erreur de tracé » est prise en compte. En effet, le tracé de l'ER 643 a fait l'objet d'une erreur matérielle qui est corrigée au niveau de la partie Ouest de la rue d'Alembert.

ER 653 – Modification – Pistes cyclables et Chemins piétons – Liaison chemin de Liffard - Voie du Canal de Saint Martory – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 167 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est modifié dans son périmètre afin de s'adapter à des contraintes foncières. Il est donc réduit au niveau de ses extrémités Nord et Sud.

ER 668 – Modification – Pistes cyclables et Chemins piétons – Mise aux normes des trottoirs chemin du Marin – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 129, 141 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est modifié dans son périmètre, sa désignation et sa destination afin de permettre une mise aux normes des trottoirs du chemin du Marin.

ER 704 – Modification – Voirie routière – Aménagement du chemin de Lestang – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 194, 207 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est modifié dans son périmètre car les études préalables à l'aménagement du chemin de Lestang ont évolué.

ER 820 – Modification – Voirie routière – Réaménagement du chemin de Basso Cambo – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 180, 181 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est modifié dans son périmètre suite aux études préalables à l'aménagement du chemin de Basso Cambo. Il est donc conforté.

ER 885 – Modification – Voirie routière – Liaison rue Manouchian – rue Vincente Lopez-Tovar – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 207 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est modifié dans son périmètre car le projet d'aménagement de la voie de maillage, compris entre le Nord de la ZAC Tibaous et les équipements publics du centre de la ZAC, a évolué. L'emplacement réservé est donc réduit, impactant moins les terrains riverains tout en conservant une voie à sens unique dotée de trottoirs de part et d'autre.

ER 918 – Création – Voirie routière – Aménagement du chemin de la Barigoude – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 118 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est créé afin d'aménager un trottoir pour sécuriser l'entrée sur le chemin de la Barigoude, côté avenue de Lardenne.

ER 927– Création – Pistes cyclables et Chemins piétons – Aménagement d'un trottoir chemin du Loup – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 206 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est créé afin d'aménager un trottoir à l'entrée du chemin du loup, côté chemin de Tucaut.

ER 921 – Création – Pistes cyclables et Chemins piétons – Aménagement d'un trottoir chemin du Fourtou – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 142 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est créé afin d'aménager un trottoir à l'entrée du chemin du Fourtou.

ER 922 – Création – Pistes cyclables et Chemins piétons – Aménagement de liaisons piétonnes et cyclables entre la rue Paracelse, le chemin de Canto-Laouzeto et le chemin Neuf – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 193, 194, 206, 207 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est créé afin de finaliser le maillage du quartier, en aménageant des liaisons piétons/cycles entre la rue Paracelse, le chemin de Canto-Laouzeto et le chemin Neuf.

ER 925 – Création – Pistes cyclables et Chemins piétons – Aménagement d'une liaison piéton/cycle entre l'impasse Jean Thuile et la rue du Prilloume – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 193 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est créé afin d'aménager une liaison piéton/cycle entre l'impasse Thuile et le chemin de Prilloume.

ER 920 – Création – Voirie routière – Aménagement du chemin de Canto-Laouzeto – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 181, 194 des documents graphiques du règlement).

Dans le cadre de l'aménagement du site de Freescale, le tracé de l'ER 245 est modifié, ce qui implique notamment la suppression de son emprise le long du chemin de Canto-Laouzeto. Toutefois, il demeure nécessaire d'aménager et d'élargir l'extrémité du chemin de Canto-Laouzeto. C'est pourquoi un nouvel ER 920 est créé le long de celui-ci afin d'en faire une voie de maillage permettant de désenclaver le quartier (notamment aux abords du site de Freescale) et de se raccorder aux voiries limitrophes.

Les Servitudes d'Equipements Publics

SEP n°13 – Suppression – Voies et ouvrages publics - ZAC Basso Cambo – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p.141, 154 des documents graphiques du règlement).

Cette servitude est supprimée car le foncier a été acquis par la collectivité et l'équipement (voirie et aménagement des abords) a été réalisé. La SEP n'a donc plus lieu d'être maintenue.

Suite au rapport de la commission d'enquête, la SEP n°13 est remplacée par un Espace Vert Protégé (EVP Rue Claude-Marie Perroud) sur l'emprise occupée par un espace vert existant. Elle est supprimée sur l'emprise occupée par de la voirie existante. Les aménagements existants sur le site sont conservés en l'état.

SEP n°17 – Suppression – Voies et ouvrages publics – Pradettes – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p.141 des documents graphiques du règlement).

Cette servitude est supprimée car le foncier a été acquis par la collectivité et l'équipement (voirie, espace vert et aménagement des abords) a été réalisé. La SEP n'a donc plus lieu d'être maintenue.

Suite au rapport de la commission d'enquête, la SEP n°17 est remplacée par un Espace Vert Protégé (EVP Place Alphonse Allais) sur l'emprise occupée par un espace vert existant. Elle est supprimée sur l'emprise occupée par de la voirie existante. Les aménagements existants sur le site sont conservés en l'état.

SEP n°18 – Suppression – Voies et ouvrages publics – Pradettes – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p.141 des documents graphiques du règlement).

Cette servitude est supprimée car le foncier a été acquis par la collectivité et l'équipement (bâtiment, espace vert attenant et aménagement des abords) a été réalisé. La SEP n'a donc plus lieu d'être maintenue.

Suite au rapport de la commission d'enquête, la SEP n°18 est remplacée par un Espace Vert Protégé (EVP Rue Professeur Gaston Dupouy) sur l'emprise occupée par un jardin public existant. Elle est supprimée sur l'emprise occupée par de la voirie et des bâtiments existants. Les aménagements existants sur le site sont conservés en l'état.

SEP n°19 – Suppression – Voies et ouvrages publics – Pradettes – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p.142 des documents graphiques du règlement).

Cette servitude est supprimée car le foncier a été acquis par la collectivité et l'équipement (espace vert et aménagement des abords) a été réalisé. La SEP n'a donc plus lieu d'être maintenue.

Suite au rapport de la commission d'enquête, la SEP n°19 est remplacée par un Espace Vert Protégé (EVP Passage Julien Forgues) sur l'emprise occupée par un espace vert existant. Les aménagements existants sur le site sont conservés en l'état.

SEP n°20 – Suppression – Voies et ouvrages publics – Pradettes – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p.141, 142 des documents graphiques du règlement).

Cette servitude est supprimée car le foncier a été acquis par la collectivité et l'équipement (voirie, espace vert et aménagement des abords) a été réalisé. La SEP n'a donc plus lieu d'être maintenue.

Suite au rapport de la commission d'enquête, la SEP n°20 est remplacée par un Espace Vert Protégé (EVP Rue Antoine Portal) sur l'emprise occupée par un jardin public existant. Elle est supprimée sur l'emprise occupée par de la voirie existante. Les aménagements existants sur le site sont conservés en l'état.

SEP n°21 – Suppression – Voies et ouvrages publics – Pradettes – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p.142 des documents graphiques du règlement).

Cette servitude est supprimée car le foncier a été acquis par la collectivité et l'équipement (espace vert et aménagement des abords) a été réalisé. La SEP n'a donc plus lieu d'être maintenue.

Suite au rapport de la commission d'enquête, la SEP n°21 est remplacée par un Espace Vert Protégé (EVP Rue Viollet-le-Duc) sur l'emprise occupée par un espace vert existant. Elle est supprimée sur l'emprise occupée par de la voirie et des bâtiments existants. L'EBC surfacique ainsi que les aménagements existants sur le site sont conservés en l'état.

SEP n°22 – Suppression – Voies et ouvrages publics – Pradettes – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p.155 des documents graphiques du règlement).

Cette servitude est supprimée car le foncier a été acquis par la collectivité et l'équipement (espace vert et aménagement des abords) a été réalisé. La SEP n'a donc plus lieu d'être maintenue.

Suite au rapport de la commission d'enquête, la SEP n°22 est remplacée par un Espace Vert Protégé (EVP Rue Alex Coutet) sur l'emprise occupée par un espace vert existant. Elle est supprimée sur l'emprise occupée par de la voirie existante. Les aménagements existants sur le site sont conservés en l'état.

SEP n°23 – Suppression – Voies et ouvrages publics – Pradettes – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p.142 des documents graphiques du règlement).

Cette servitude est supprimée car le foncier a été acquis par la collectivité et l'équipement (voirie et aménagement des abords) a été réalisé. La SEP n'a donc plus lieu d'être maintenue.

Suite au rapport de la commission d'enquête, la SEP n°23 est supprimée sur l'emprise occupée par de la voirie existante. Les aménagements existants sur le site sont conservés en l'état.

~~**SEP n°95 – Création – Voies et ouvrages publics – Création d'une liaison piétons-cycles en lien avec le chemin du Renard – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 194 des documents graphiques du règlement).**~~

Suite au rapport de la commission d'enquête, la recommandation « Concernant la SEP 95 à Saint-Simon, confirmer son emplacement après vérification du cadastre et d'une éventuelle construction (A35) » est prise en compte. L'unité foncière étant effectivement construite, le projet de création de la SEP n°95 est donc supprimé.

Toulouse

Zonage

Coefficient d'Occupation des Sols (COS)

Suite à la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (dite loi ALUR) du 24 Mars 2014 qui supprime l'outil « Coefficient d'Occupation des Sols » (COS), sont retirés du PLU les COS fixés aux Documents Graphiques du Règlement (pièce 4B2).

Périmètres de constructibilité limitée (article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme)

Suite à l'enquête publique, et en accord avec la Commission d'Enquête, les périmètres de gel arrivés à échéance du 27 juin 2016 sont supprimés du document graphique du règlement :

- Brouardel-Béarnais (secteur 1),
- Barrière de Paris (secteur 3),
- Rostand-Albi (secteur 3),
- Hers Malepère Marcaissonne (secteur 5).

4. Les annexes du PLU

Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Plan de Prévention des Risques Technologiques

Par arrêté préfectoral en date du 03 Avril 2014 a été approuvé le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) autour de l'établissement HERAKLES groupe SAFRAN, rendant caduc le périmètre SEVESO existant. L'annexion de ce dernier au PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse, ayant été prononcée par arrêté préfectoral le 26 Janvier 2015, les pièces annexes suivantes ont été ajoutées dans le cadre de la mise à jour du 04 Décembre 2015 :

- « 5A1 – Liste des SUP »,
- « 5A2 – Plan des SUP au 1/15000^{e} »,
- « 5A4 – Plans de Préventions des Risques Technologiques (PPRT) ».

Dans le cadre de la présente procédure, la pièce règlementaire « 4B1 – Plan de zonage au 1/15000e », où figurent les Plans de Prévention des Risques Naturels et Technologiques, est mise à jour afin de supprimer l'ancien périmètre SEVESO et ajouter le périmètre du nouveau PPRT.

Installations Classées pour l'Environnement

Suite à l'arrêté préfectoral du 16 octobre 2015 portant institution de servitudes d'utilité publique relatives à la société BASF Performance Products France, chemin de la Loge, et conformément à l'arrêté de mise à jour du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse en date du 15 Mars 2016, cette nouvelle annexe est retraduite dans les pièces suivantes :

- « 5A1 – Liste des SUP »,
- « 5A2 – Plan des SUP au 1/15000^{e} ».

Monuments historiques et sites classés

Hôtel d'Andrieu de Montcavel

Suite à l'arrêté préfectoral du 14 octobre 2015 portant inscription au titre des monuments historiques de l'Hôtel d'Andrieu de Montcavel, dit aussi Hôtel de Castellane ou Hôtel de Campaigno ou Hôtel de Saint-Jory, et conformément à l'arrêté de mise à jour du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse en date du 15 Mars 2016, cette nouvelle annexe est retraduite dans les pièces suivantes :

- « 5A6a – Secteur sauvegardé – Monuments Historiques et Sites classés ou inscrits - Liste »,
- « 5A6b – Secteur sauvegardé – Monuments Historiques et Sites classés ou inscrits - Plan ».

Plan d'eau et berges de la Garonne

Les services de l'Etat, par saisine officielle en date du 19 septembre 2016, on alerté la collectivité concernant des discordances relatives à la délimitation du périmètre du site classé dénommé « Plan d'eau et berges de la Garonne » existant à la pièce « 5A6b – Secteur sauvegardé – Monuments Historiques et Sites classés ou inscrits - Plan ». Cette erreur matérielle est rectifiée.

Annexes sanitaires

Réseau d'assainissement – Eaux usées et eaux pluviales

La pièce « 5B1a – Notice 'Eaux usées et Eaux pluviales' » comporte une notice technique et un règlement d'assainissement pluvial qui nécessitent d'être complétés, notamment sur la thématique des eaux usées.

Il est donc procédé à la mise à jour de cette pièce en intégrant un règlement plus détaillé sur l'assainissement des eaux usées.

Graphiques d'information

Droit de Préemption Urbain (DPU)

Suite à la réduction de la zone UI11 au profit de la zone NL1 sur la prairie située face au COSEC de Rangueil (cf. chapitre « Dispositions règlementaires des Documents Graphiques du Règlement - Secteur 5 »), la cartographie des périmètres soumis au droit de préemption urbain est mise à jour.

Sursis à statuer

Suite aux délibérations du Conseil de la Métropole des 17 décembre 2015, 18 février 2016, portant respectivement instauration de nouveaux périmètres de sursis à statuer sur les secteurs de Paléficat, Saint-Martin du Touch, conformément à l'arrêté de mise à jour du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse en date du 15 Mars 2016, ces nouvelles annexes sont retraduites dans la pièce « 5C – Graphiques d'information ».

Sont également annexés et retraduits dans cette pièce les nouveaux périmètres de sursis à statuer instaurés sur les secteurs de Lardenne et Empalot-Niel, ainsi que la modification du périmètre existant sur les Izards – Trois Cocus / La Vache, suite aux délibérations du Conseil de la Métropole des 14 avril 2016 et 30 juin 2016.

Après enquête publique, la pièce « 5C – Graphiques d'information » est complétée afin d'intégrer de nouvelles créations et modifications de périmètres de sursis à statuer.

Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)

Par délibérations du Conseil Municipal de la Ville de Toulouse en date des 18 Mars 2016 et 30 juin 2016, les ZAC de Compans-Caffarelli, la Vache, Montblanc et Fondeyre-Sud sont supprimées. Il est donc procédé à la mise à jour de la pièce « 5C – Graphiques d'information ».

Après enquête publique, la pièce « 5C – Graphiques d'information » est complétée afin d'intégrer de nouvelles suppressions de ZAC.

Convention de Projet Urbain Partenarial (PUP)

Après enquête publique, il est inséré à la pièce « 5C – Graphiques d'information » un nouvel onglet intitulé « Projet Urbain Partenarial » afin d'annexer les périmètres de convention de PUP instaurés sur les secteurs de Compans-Caffarelli et de Purpan par délibérations respectives du Conseil de la Métropole des 14 avril 2016 et 30 juin 2016.

Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE)

Après enquête publique, la pièce « 5C – Graphiques d'information » est complétée afin de retirer le périmètre du PAE de Pouvourville II supprimé par délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2016.

Autres annexes

Lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues

Afin d'harmoniser la règlementation applicable à un territoire couvert par un PLU, la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové du 27 Mars 2014, dite « loi ALUR », a supprimé la possibilité pour les colotis de demander le maintien des règles d'urbanisme spécifiques issues des documents du lotissement après le délai de 10 ans à compter de la délivrance du permis d'aménager dès lors, qu'à cette date, le lotissement est situé dans le périmètre d'un Plan Local d'Urbanisme ou un document en tenant lieu.

Pour les lotissements anciens pour lesquels les colotis avaient exercé ce droit au maintien avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR, les règles d'urbanisme propres au lotissement ne sont plus applicables depuis le 27 Mars 2014, date d'entrée en vigueur de la loi.

En conformité avec la loi ALUR, la pièce « 5E1 – Liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues » est supprimée.

Taxe d'Aménagement Majorée

Suite à la délibération du Conseil de la Métropole du 10 novembre 2015 portant modification du périmètre de Taxe d'Aménagement Majorée situé secteur Saint-Simon/Lafourguette, et conformément à l'arrêté de mise à jour du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse en date du 15 Mars 2016, cette nouvelle annexe est retraduite dans la pièce « 5E4 – Secteurs d'application de la taxe d'aménagement et de la taxe d'aménagement majorée ».

3.2 Document Graphique du Règlement (DGR)

5. Les erreurs matérielles

Secteur 4

ER/SEP

Les Emplacements Réservés

ER 314 – Voirie routière – Pénétrante du raisin - Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 65 des documents graphiques du règlement)

Il est proposé de rectifier l'erreur d'appréciation liée à la représentation graphique de l'Emplacement Réservé n°314 afin que l'épaisseur du trait délimitant son emprise ne tangente plus les emprises ferroviaires du site de Raynal. La pièce 4B2 est donc modifiée.

Secteur 5

Les EBP

EBP – 38 rue de Fondeville (p.223 des documents graphiques du règlement)

La fiche prescriptive de l'EBP relatif à l'Eglise Sainte Madeleine située 38 rue de Fondeville est concernée par une modification au niveau de son numéro de référence IA.

Il s'agit d'une erreur matérielle car, auparavant, la fiché était référencée IA31124729, alors que la bonne référence est IA31124158. Le numéro de référence IA est donc corrigé sur la fiche prescriptive (pièce 4D).

Secteur 6

Les EBP

EBP – 1 rue Claude-Marie Perroud, route de Saint-Simon – IA31104726 - Modification – Pigeonnier du château de la Mounède (p.154 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble du château ainsi que le pigeonnier ont été classés en EBP sous une précédente procédure afin de préserver et valoriser leurs qualités architecturales, historiques, patrimoniales et culturelles.
Toutefois, le classement du pigeonnier n'apparaît pas dans les documents graphiques du règlement: il s'agit d'une erreur matérielle. Le pigeonnier est donc réintégré dans les documents graphiques du règlement et la fiche descriptive est remise à jour.

Toulouse

Zonage

Hauteur sur voie (pièce 4B2)

Dans la pièce « 4B2 – Cahier au 1/2 500^{e} », le motif correspondant à la légende « *Hauteur sur voie : non application de l'article 10 des dispositions spécifiques du règlement* » est en pointillés bistre. Or, dans les planches d'illustration, le motif apparaît en pointillés violets.

Il s'agit d'une erreur matérielle : elle est donc corrigée en rétablissant l'ensemble des pointillés en bistre à la pièce 4B2 – Cahier au 1/2 500^{e} - du PLU.

EBC/EVP

L'ensemble des EVP de la commune de Toulouse est répertorié dans la pièce 4E – Liste des Espaces Verts Protégés.
A ce jour, leur classement se fait par ordre croissant de numéro de planche du Règlement Graphique, et leur localisation géographique est établie selon l'adresse postale.
Des erreurs matérielles se sont introduites dans cette liste: adresse, surface… Elles sont donc corrigées.

Les EBP

- Les Eléments Bâtis Protégés peuvent faire l'objet de fiches descriptives (intérêt et prescriptions de chaque protection) situées dans la pièce 4D – Liste des Eléments Bâtis Protégés – du PLU. Ces fiches ont été mises en place à partir de la procédure de Modification du PLU de Toulouse approuvée le 19 décembre 2011, mais certaines n'ont pas été correctement intégrées.
  Il s'agit d'une erreur matérielle car tous les EBP créés à partir de la Modification approuvée le 19 décembre 2011 font l'objet d'une fiche descriptive.
  Ces fiches descriptives sont donc réintroduites dans la pièce 4D du PLU.

- L'ensemble des EBP est répertorié dans la liste des EBP, pouvant faire référence à une fiche.
  Des erreurs matérielles se sont introduites dans la liste et/ou les fiches descriptives de la pièce 4D - Liste des Eléments Bâtis Protégés - du PLU: adresse, numéro de référence, page des documents graphiques du règlement… Elles sont donc corrigées.

- Après enquête publique, dans la fiche IA31133344 concernant le n° 215bis avenue de Fronton (et suivants), a été constatée une erreur matérielle. En effet, cette dernière comporte une page d'illustrations supplémentaire qui a donc été supprimée.

Domaine de la Planification et de la Programmation
Service de la Réglementation Urbaine

Plan Local d'Urbanisme

Révision Générale du PLU : DCC du 27/06/2013
- 1e Mise à jour : arrêté du 04/11/2013
- 2e Mise à jour : arrêté du 26/01/2015
- 1e Mise en compatibilité : arrêté du 13/10/2015
- 3e Mise à jour : arrêté du 04/12/2015
- 2e Mise en compatibilité : arrêté du 04/01/2016
- 4e Mise à jour : arrêté du 15/03/2016

ZAC EMPALOT

3e Mise en compatibilité du PLU

approuvée par arrêté préfectoral du 29/07/2016

1 – Rapport de Présentation

1D – Explication des choix retenus …

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

toulouse métropole

Toulouse Métropole
6, Rue René Leduc - B.P. 35 821
31505 Toulouse Cedex 5
t. 05 81 91 72 00 - f. 05 81 91 72 01
www.toulouse-metropole.fr

A- PROCEDURE ET CONTENU DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

1. Objet du dossier

Dans le cadre de la Convention signée avec l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain, le quartier d'Empalot fait l'objet d'un projet urbain ambitieux, proposant des restructurations lourdes à échéance 2025. Afin de permettre les premières réalisations du projet retenu ainsi que sa mise en œuvre opérationnelle une procédure de Mise en Compatibilité du PLU de la Ville de Toulouse se révèle nécessaire.

Le présent dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Toulouse Métropole - commune de Toulouse, en Haute-Garonne, porte sur la prise en compte du projet de Renouvellement Urbain du quartier Empalot, traduit par la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Empalot-Garonne.

Le projet de renouvellement urbain du quartier d'Empalot est retranscrit et mis en œuvre par une procédure de Zone d'Aménagement Concerté. La ZAC Empalot-Garonne est un projet initié par Toulouse Métropole. Sa conduite et sa réalisation ont été confiée par voie de concession d'aménagement à la Société d'Économie Mixte OPPIDEA.

Le projet fait l'objet d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), mais les dispositions du PLU approuvé de Toulouse Métropole - commune de Toulouse ne permettent pas, en l'état, sa réalisation et doivent donc être revues pour être mises en compatibilité avec le projet de la ZAC Empalot-Garonne.

2. Procédure de mise en compatibilité du PLU

2.1 Définition

Conformément aux articles L. 123-14 et L. 123-14-2 du Code de l'Urbanisme, lorsque les dispositions du Plan d'Occupation des Sols (POS) ou du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé d'une commune ou d'un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) concerné ne permettent pas la réalisation d'une opération faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique, elles doivent être revues pour être mises en compatibilité avec celle-ci.

2.2 Textes régissant la procédure de mise en compatibilité du PLU

S'agissant des POS et PLU, la procédure de mise en compatibilité est élaborée conformément aux articles L. 123-14, L. 123-14-2 et R. 123-23 du Code de l'Urbanisme.

Article L. 123-14 du Code de l'Urbanisme
(Modifié par Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - article 3)

Lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet.
Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. La déclaration d'utilité publique ou la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir qu'au terme de la procédure prévue par l'article L. 123-14-2.
NOTA :
Ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 article 19 : Les présentes dispositions entrent en vigueur à une date déterminée par décret en Conseil d'État et au plus tard le 1er janvier 2013. Toutefois, les dispositions en vigueur antérieurement à l'entrée en vigueur de l'ordonnance demeurent applicables :

- Aux procédures d'élaboration et de révision des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme prescrites à cette même date.
- Aux procédures de modification des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme lorsque le projet de modification a été notifié aux personnes publiques associées à la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance.

Article L. 123-14-2 du Code de l'Urbanisme
(Créé par Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - article 3)
Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4.
Lorsque la mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal est nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet, le maire de la ou des communes intéressées par ce projet est invité à participer à cet examen conjoint. Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement :

1° Par le Préfet lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la mise en compatibilité est nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ainsi que dans le cas prévu au dernier alinéa de l'article L. 123-14-1.

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le maire, dans les autres cas. Lorsque le projet nécessitant la mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et l'adoption de la déclaration d'utilité publique. Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune :

1° Emet un avis lorsque la décision est de la compétence de l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois.

2° Décidela mise en compatibilité du plan, lorsque la décision relève d'une personne publique autre que l'Etat.

La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l'enquête, est approuvée :

1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise.

2° Par arrêté préfectoral dans le cas prévu au dernier alinéa de l'article L. 123-14-1, lorsque la déclaration de projet est de la compétence d'une autre personne publique que l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune et que la décision de mise en compatibilité prévue au onzième alinéa du présent article n'est pas intervenue dans le délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.

3° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est prise par l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, par la commune, dans les autres cas.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs mises en compatibilité peuvent être menées conjointement.

NOTA :

Ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 article 19 : Les présentes dispositions entrent en vigueur à une date déterminée par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er janvier 2013. Toutefois, les dispositions en vigueur antérieurement à l'entrée en vigueur de l'ordonnance demeurent applicables :

- Aux procédures d'élaboration et de révision des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme prescrites à cette même date.
- Aux procédures de modification des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme lorsque le projet de modification a été notifié aux personnes publiques associées à la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance.

Article R. 123-23-1 du Code de l'Urbanisme

(Modifié par Décret n °2012-290 du 29 février 2012 - article 43)

Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme. L'examen conjoint prévu au b de l'article L. 123-16 a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique à l'initiative du Préfet. Lorsqu'une association mentionnée à l'article L. 121-5 demande à être consultée, son président adresse la demande au Préfet.

L'enquête publique est organisée dans les formes prévues par les articles R. 11-14-1 et suivants du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le Préfet à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal. Si ceux-ci ne se sont pas prononcés dans un délai de deux mois, ils sont réputés avoir donné un avis favorable.

Le ministre chargé de l'urbanisme contresigne ou cosigne la déclaration d'utilité publique emportant approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme lorsque cette déclaration ne relève pas de la compétence du Préfet.

Autres dispositions

Le contenu du dossier de mise en compatibilité des POS et PLU répond aux prescriptions, toujours valides, de la circulaire n°87-64 du 21 juillet 1987, précisant ses modalités de mise en œuvre.

2.3 Évaluation environnementale de la mise en compatibilité

Le décret du 23 août 2012 codifié à l'article R. 121-16 du Code de l'Urbanisme En application des dispositions du **décret n°2012-995 du 23 août 2012** relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, codifiées au sein de l'article R. 121-16 du Code de l'Urbanisme, diverses évolutions de documents d'urbanisme sont soumises à évaluation environnementale.

Les mises en compatibilité des documents d'urbanisme nécessaires pour permettre la réalisation de la ZAC Empalot-Garonne de Toulouse Métropole entrent dans le champ d'application de ce décret.

Ces dispositions s'appliquent à la présente procédure dès lors que la mise en compatibilité est susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement. Ainsi, sont soumises à évaluation environnementale les mises en compatibilité des POS ou PLU qui incluent tout ou partie d'un site Natura 2000 et dont les évolutions « soit changent les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, soit réduisent un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, soit réduisent une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ».

Le PLU-Commune de Toulouse- approuvé le 27 juin 2013 a fait l'objet d'une évaluation environnementale qui sera actualisée pour inclure les impacts de la présente procédure.

Article R. 121-16 du Code de l'Urbanisme
(Modifié par Décret n°2009-722 du 18 juin 2009 - art. 3)
Sont dispensées de l'évaluation environnementale, à condition qu'elles n'aient pas pour objet d'autoriser la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L.414-4 du Code de l'Environnement :
1° Les modifications et révisions des documents d'urbanisme mentionnés aux 1° à 4° de l'article R. 121-14 qui ne portent pas atteinte à l'économie générale du document ;
2° Les modifications et les mises en compatibilité des schémas de cohérence territoriale prévues au deuxième alinéa de l'article L. 122-13 et à l'article L. 122-15 ;
3° Les modifications des plans locaux d'urbanisme ainsi que les révisions simplifiées prévues aux deuxième et neuvième alinéas de l'article L. 123-13 et les mises en compatibilité prévues à l'article L. 123-16, à l'exception :
a) Des modifications ou révisions simplifiées concernant des opérations ou travaux mentionnés au. 121-14 ;
b) Des révisions simplifiées créant, dans des secteurs agricoles ou naturels, des zones U ou AU d'une superficie supérieure à celles qui sont mentionnées au b et d du 2° du II de l'article R. 121-14.

2.4 Champ d'application

La mise en compatibilité est une procédure d'adaptation des documents réglementaires et de planification à l'opération faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique. L'obligation d'inscrire la faisabilité réglementaire d'une opération faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique dans leur document d'urbanisme s'impose à toutes les communes ou EPCI concernés dès lors qu'ils sont dotés d'un tel document.
Au vu des textes, compte tenu de la nature du projet, et quel que soit le bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique, **la procédure de mise en compatibilité relève exclusivement de la compétence de l'Etat.**

Le Préfet appréciera, sur la base d'un dossier transmis par Oppidea (aménageur de la ZAC et bénéficiaire de l'Utilité Publique pour le compte de Toulouse Métropôle), d'une part l'intérêt général du projet et d'autre part, la compatibilité des dispositions du document d'urbanisme avec l'opération.
C'est sous sa responsabilité que sera conduite la procédure.

La présente procédure vise à mettre en compatibilité le PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse avec le projet de la ZAC Empalot-Garonne.

Cette procédure conduite sous l'autorité du Préfet, comporte une enquête publique qui porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme qui en est la conséquence. Préalablement à l'enquête publique, un examen conjoint du projet de mise en compatibilité sera organisé par le Préfet. L'enquête publique préalable à la DUP portera en conséquence tant sur l'utilité publique des travaux que sur les changements du PLU. La DUP prononcée par le Préfet, et après avis du Conseil Communautaire sur le dossier de mise en compatibilité du PLU de Toulouse, emportera également approbation des nouvelles règles du PLU.

La procédure de mise en compatibilité doit permettre la réalisation de **tous les éléments du projet de la ZAC Empalot-Garonne de Toulouse Métropole** faisant l'objet du présent dossier sur la commune de Toulouse. Elle a pour effet d'adapter les dispositions existantes dans les différentes pièces du document d'urbanisme en vigueur qui sont incompatibles avec le projet, **c'est-à-dire ne permettant pas sa réalisation.**

2.5 Le déroulement de la procédure

Cinq grandes étapes jalonnent cette procédure.

1 - L'examen du dossier par le Préfet

Au vu du dossier transmis par Oppidea, le Préfet détermine si le projet est ou non compatible avec les dispositions du PLU approuvé de Toulouse Métropole – commune de Toulouse.
Dans la négative, le Préfet engage la procédure régie par les articles L. 123-14 et L. 123-14-2 du Code de l'Urbanisme et prononce la mise en compatibilité du PLU avec l'opération. Il en informe Toulouse Métropole.

2 - L'enquête publique

Les dispositions proposées par l'Etat pour assurer la mise en compatibilité du PLU approuvé de Toulouse Métropole – commune de Toulouse, avec la Déclaration d'Utilité Publique doivent avoir fait l'objet, selon les articles L. 123-14 et L. 123-14-2 du Code de l'Urbanisme, d'un examen conjoint de :

- L'État,
- Toulouse Métropole,
- La Commune,
- Le Syndicat Mixte des Études de l'Agglomération Toulousaine, chargé du suivi du Schéma de Cohérence Territoriale (Scot),
- Le Syndicat Mixte des Transports en Commun de l'agglomération toulousaine, autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains, dans les Périmètres de Transports Urbains,
- La Région,
- Le Département,
- Les Chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture).

Le dossier faisant l'objet d'une évaluation environnementale, l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement sera saisie. Sont également consultés pour avis les organismes compétents en cas de réduction des espaces agricoles ou forestiers ou d'atteinte à la valeur agronomique, biologique ou économique en zone agricole protégée (commission départementale de la consommation des espaces agricoles, Chambre d'Agriculture, centre régional de la propriété forestière, INOQ) et, à leur demande, les associations locales d'usagers agréées et les associations agréées de protection de l'environnement.

La réunion d'examen conjoint fait l'objet d'un procès-verbal des avis des personnes publiques sur la mise en compatibilité. L'ensemble est versé au dossier d'enquête publique.

3 - L'enquête publique unique

L'enquête publique portera à la fois sur la déclaration d'utilité publique de l'opération et la mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole – commune de Toulouse et l'enquête parcellaire.

4 - L'avis du Conseil Métropolitain de Toulouse Métropole

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole commune de Toulouse avec la Déclaration d'Utilité Publique est soumis pour avis au Conseil de la Métropole. Celui-ci dispose d'un délai de deux mois pour donner son avis. À défaut de décision, ce dernier est considéré comme favorable. Il s'agit d'un avis simple.

5 - La Déclaration d'Utilité Publique

Dès lors, le Préfet prononce par arrêté préfectoral la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération au vu de l'ensemble des pièces du dossier. La Déclaration d'Utilité Publique emporte la mise en compatibilité du PLU.

3. Le contenu du dossier de mise en compatibilité

Le présent dossier de mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole – commune de Toulouse comprend les documents suivants :

Une notice explicative de présentation, définissant sur le territoire communal les caractéristiques essentielles du projet soumis à enquête et précisant dans quelle mesure la préservation de l'environnement est prise en compte dans le projet de mise en compatibilité du PLU au regard de la nouvelle opération. Cette pièce complète le Rapport de Présentation du document d'urbanisme mis en compatibilité et lui sera annexée.

Elle aborde deux grands sujets :

- La présentation du projet soumis à enquête (présentation générale et présentation des caractéristiques sur la commune).
- Les incidences du projet sur le PLU et les modalités de mise en compatibilité du PLU nécessaires pour permettre la réalisation du projet.

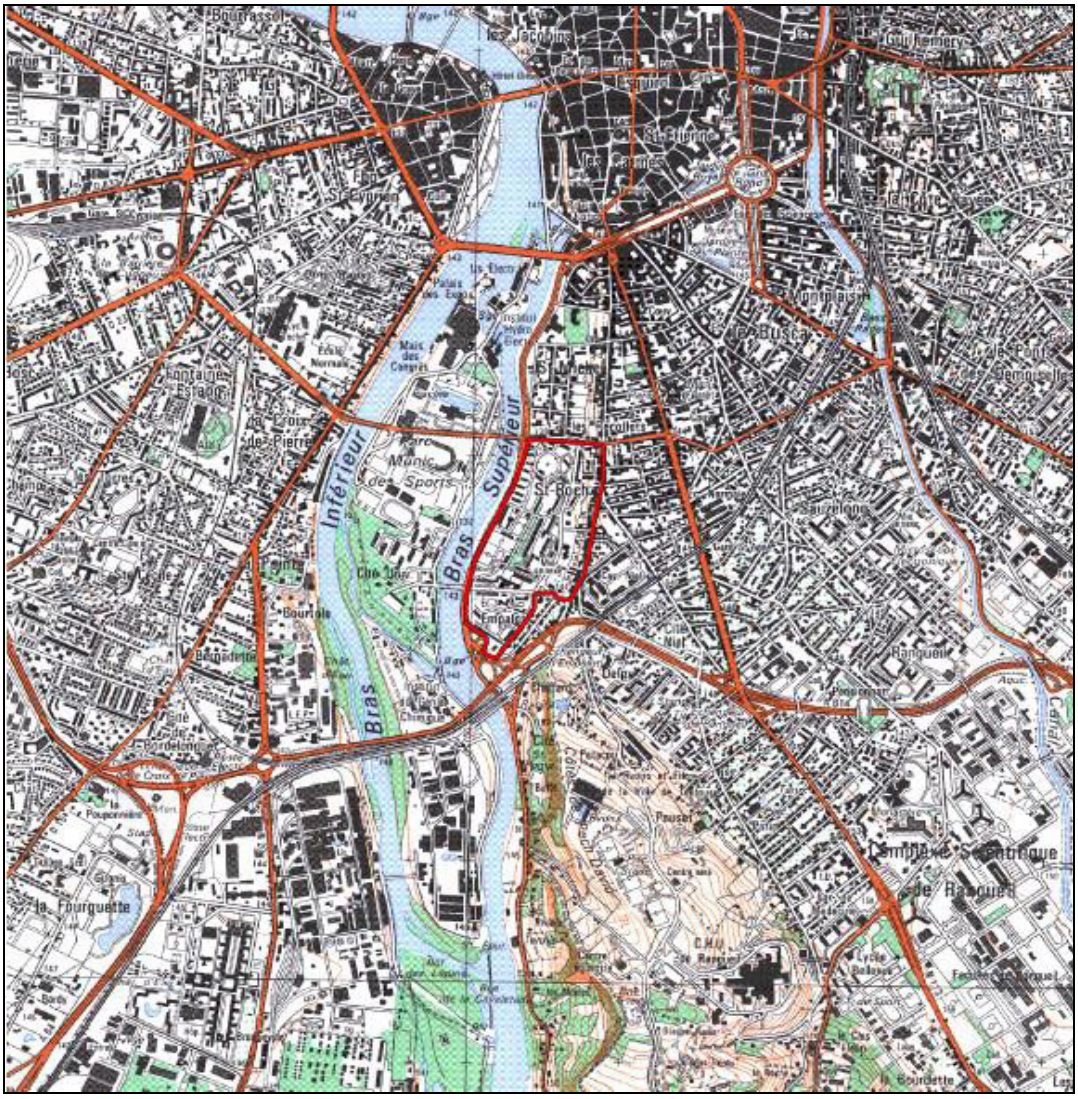
B – LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN D'EMPALOT

1. Eléments de contexte

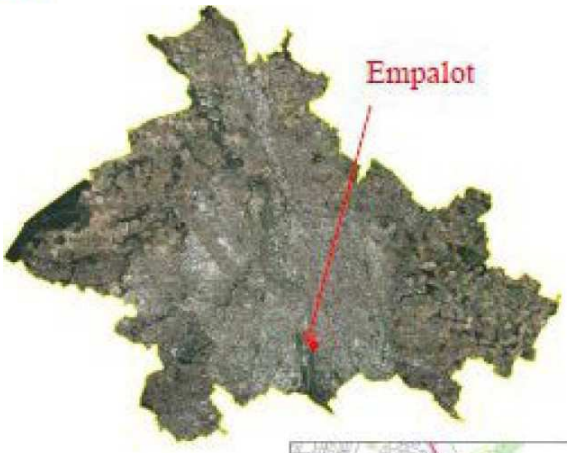
Localisation :

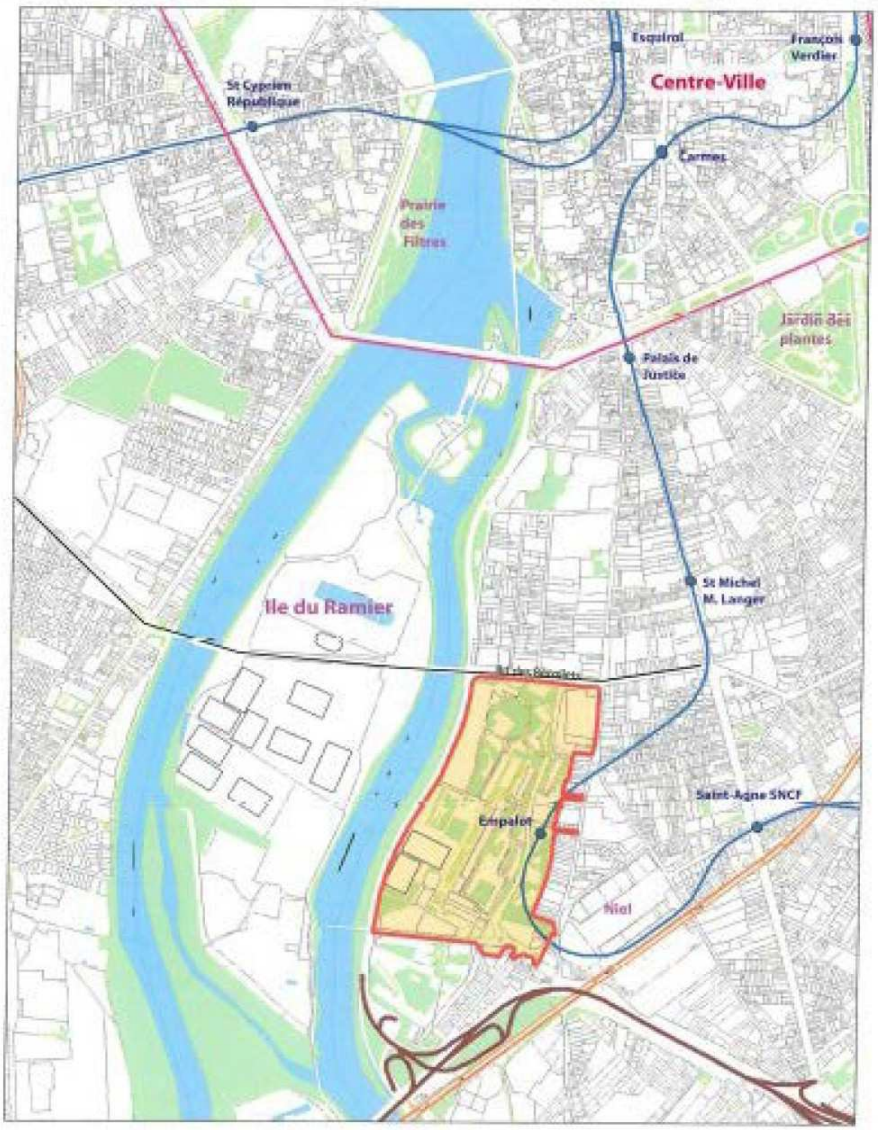
Empalot est un quartier de Toulouse bordé par le boulevard des Récollets au Nord, la Garonne à l'Ouest, la rocade au Sud, et le faubourg à l'Est (Niel, St Agne). Quartier populaire proche du centre-ville, il a été construit à la faveur de l'endiguement de la Garonne, et dispose aujourd'hui de nombreux atouts : espaces verts nombreux, grands équipements sportifs à proximité (piscine Nakache, Stadium), voisinage de grands projets urbains à venir (ZAC Niel, Axe Garonne), connexion au métro et proximité du centre- ville...

Le quartier Empalot est intégré à la ville centre de Toulouse, situé intra rocade à proximité de la Garonne. Limité au Nord par le boulevard des Récollets, à l'Ouest par la Garonne et au Sud par la rocade, ce quartier ne rencontre un tissu traditionnel que sur sa frange Est (quartier Saint-Agne) principalement composé d'un tissu de faubourg.



Le quartier d'Empalot dans la ville





Périmètre de la ZAC Empalot-Garonne – Cadastre 2013

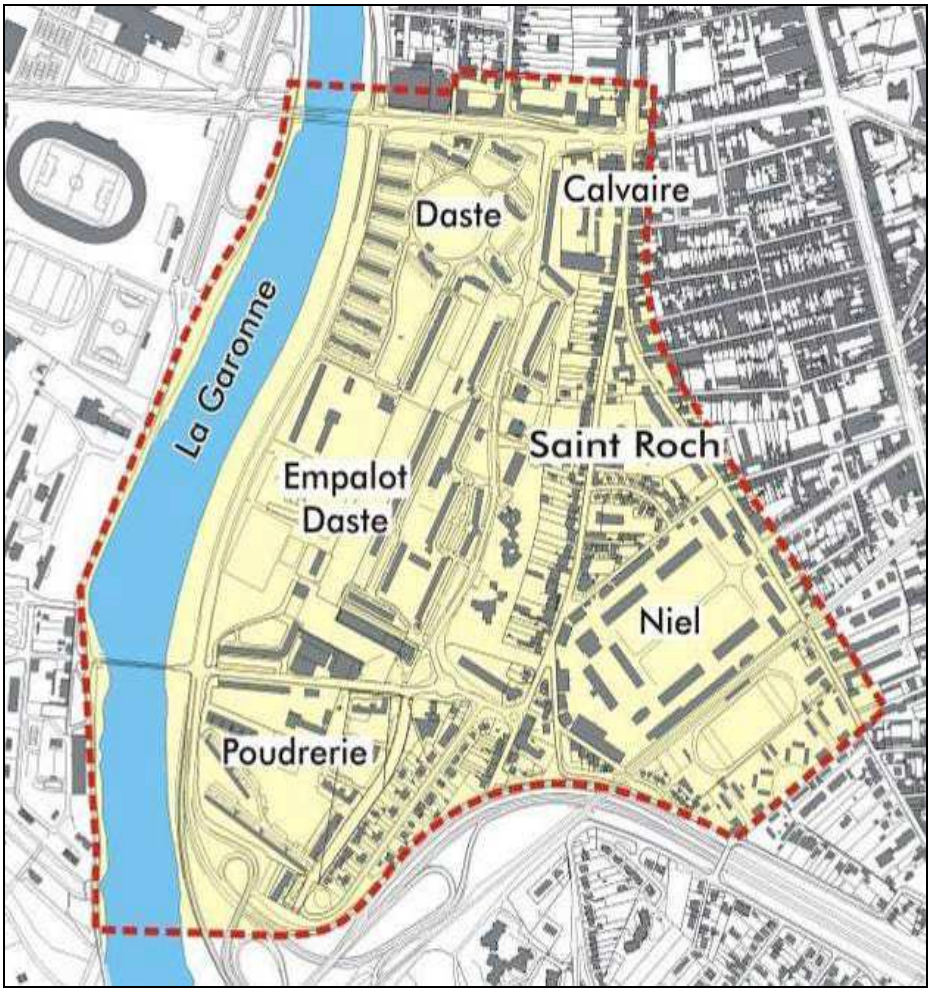
Empalot a été classé Zone Urbaine Sensible (ZUS) suite à l'explosion de l'usine AZF. Aujourd'hui, le quartier compte 5 685 habitants (source : INSEE 2006) et la ZUS couvre une superficie de 41 hectares. Sa forme de grand ensemble composé de logements en immeubles collectifs révèle toutefois quelques dysfonctionnements, notamment une rupture d'échelle totale avec le tissu urbain environnant, une partie du parc bâti aujourd'hui obsolète au regard des critères de confort et de performance énergétique, et une place commerciale en déclin.

Empalot compte 4 secteurs :

- Au Nord, Daste autour de son jardin rond
- Au Nord-Est, le Calvaire qui jouxte le quartier Saint-Michel
- Au centre, le cœur d'Empalot, avec les grandes barres de logements le long de l'avenue Jean Moulin où se trouvent la majorité des équipements publics et des commerces
- Au Sud, la Poudrerie, autour de la place des Cormorans.

Le quartier EMPALOT, territoire de la commune de Toulouse, est un quartier en cours de rénovation urbaine s'inscrit dans le cadre du Grand Projet de Ville et d'une convention avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU).

Pour mener à bien ce projet, Toulouse Métropole a opté pour la procédure de ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) adoptée en 2012, sur la base du bilan de la concertation préalable conduite auprès des habitants à partir de 2008.



Périmètre du concours d'urbanisme de 2009

2. Les grandes étapes du projet urbain

En 2008, la Ville a choisi de recueillir les avis des habitants au sein d'ateliers urbains sur les thèmes « ouvrir Empalot sur la ville », « se loger à Empalot », et « vivre à Empalot ».

Les travaux et débats menés pendant près de 2 mois ont fait émerger des demandes précises de la part des habitants. Ce dialogue citoyen a servi de base pour constituer le cadre du concours d'urbanisme lancé en 2009. En effet, afin de redonner au quartier toute son attractivité, la Ville et le Grand Toulouse ont lancé un concours d'urbanisme dans le cadre du Grand Projet de Ville en 2009.

Ce travail a permis d'aboutir à :

- la définition d'un schéma directeur à horizon 2025
- la mise en œuvre opérationnelle du programme via la procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

En 2011, Toulouse Métropole a décidé de procéder à la concertation préalable à la création de la ZAC. La concertation s'est déroulée du 17 mars 2011 au 17 juillet 2011.

En 2012, Toulouse Métropole a approuvé le bilan de la concertation préalable, a reconnu d'intérêt communautaire le projet et a décidé de créer la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dite « Empalot-Garonne ».

Et cette même année a confié à la Société d'Economie Mixte (SEM) OPPIDEA la réalisation de la ZAC Empalot-Garonne. Le traité de concession a été signé pour une durée de 15 ans soit jusqu'en 2027.

En 2013, Toulouse Métropole a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC« Empalot- Garonne » ainsi que le programme des équipements publics et le programme global des constructions de la ZAC.

3. Les objectifs et les enjeux du projet urbain

Les objectifs du projet d'aménagement de la ZAC justifiant son caractère d'intérêt général sont de :

- permettre la restructuration et la reconstruction des équipements publics,
- engager la rénovation urbaine en créant un nouveau cœur de quartier mixant commerces, services et habitat
- renforcer les liaisons entre Empalot et les quartiers environnants, améliorer la qualité des logements et les conditions de vie des habitants par la réhabilitation des logements et des parties communes, ainsi que l'aménagement des pieds d'immeubles,
- construire de nouveaux logements variés et attractifs, tout en programmant la démolition progressive des bâtiments nécessaires à la composition urbaine et aux équilibres recherchés par le projet urbain.

Les 5 grands principes du projet sont les suivants :

1- Un nouveau cœur de quartier

Objectif : Aménager un cœur de quartier mixant commerces, habitat et services en vis-à- vis du parvis des équipements publics existants.

2 - Empalot mieux relié aux quartiers environnants

Objectif : Favoriser, au sein du quartier, les accès et la circulation d'Est en Ouest et du Nord au Sud, et mieux relier Empalot aux faubourgs adjacents (Saint-Agne / Saint- Michel), à la future plaine de sports et de loisirs de l'île du Ramier comme au nouveau quartier Niel.

3 - De nouveaux logements, variés et attractifs

Objectif : Renouveler l'offre immobilière pour satisfaire divers publics et répondre à leurs attentes

4 - Des équipements publics refaits à neuf

Objectif : Renforcer le service public de proximité, améliorer les conditions d'accueil des usagers et favoriser les liens avec les quartiers voisins en renouvelant les équipements.

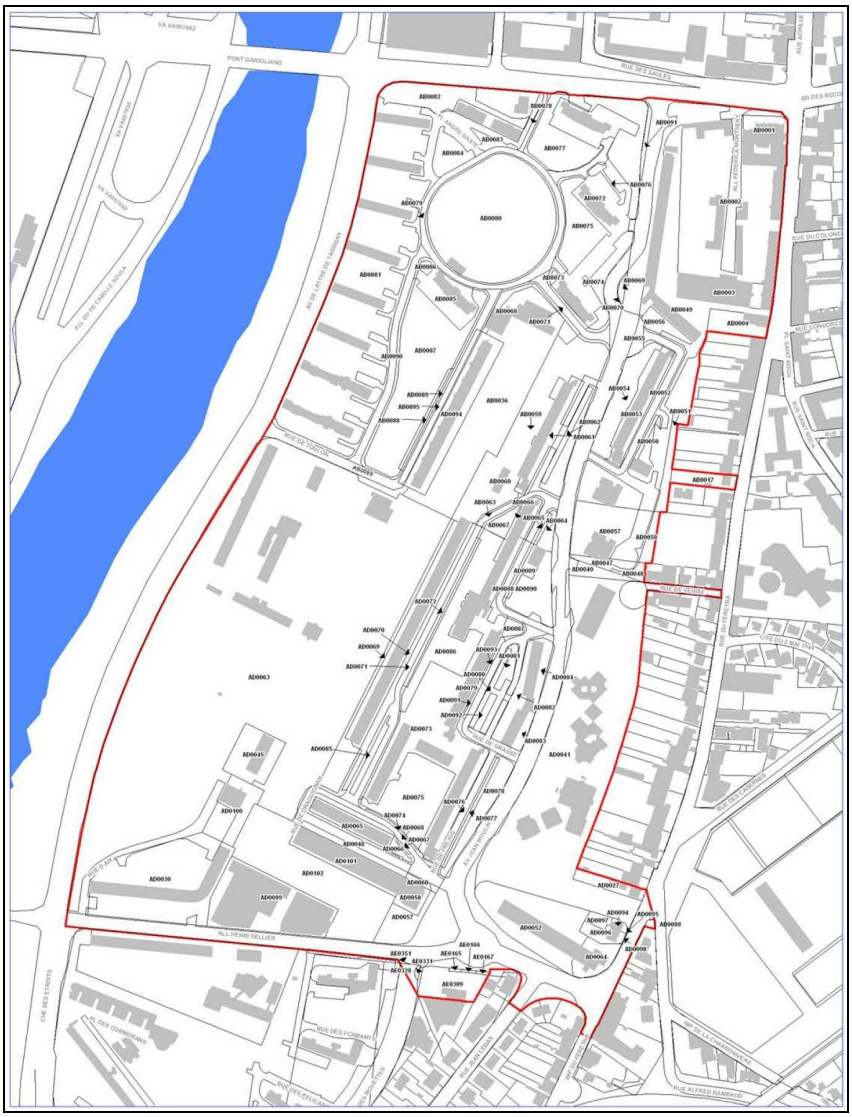
5 - Un habitat existant rénové

Objectif : Rénover les logements et parties communes, réaménager les espaces publics et les pieds d'immeuble pour améliorer les conditions d'habitat et le cadre de vie.

4. Le programme du projet urbain

Le projet a pour objectif le renouvellement urbain d'un espace constitué de grands ensembles par la démolition progressive de près de 1200 logements et la reconstruction progressive d'environ 1800 logements neufs, soit un solde positif de + 600 logements.

En 2013, Toulouse Métropole a décidé, en application des articles R311-7 et R311-8 du Code de l'Urbanisme, d'approuver le programme des équipements publics et le dossier de réalisation de la ZAC Empalot-Garonne sur la base d'un programme global des constructions de 144 447 m² de surface de plancher.



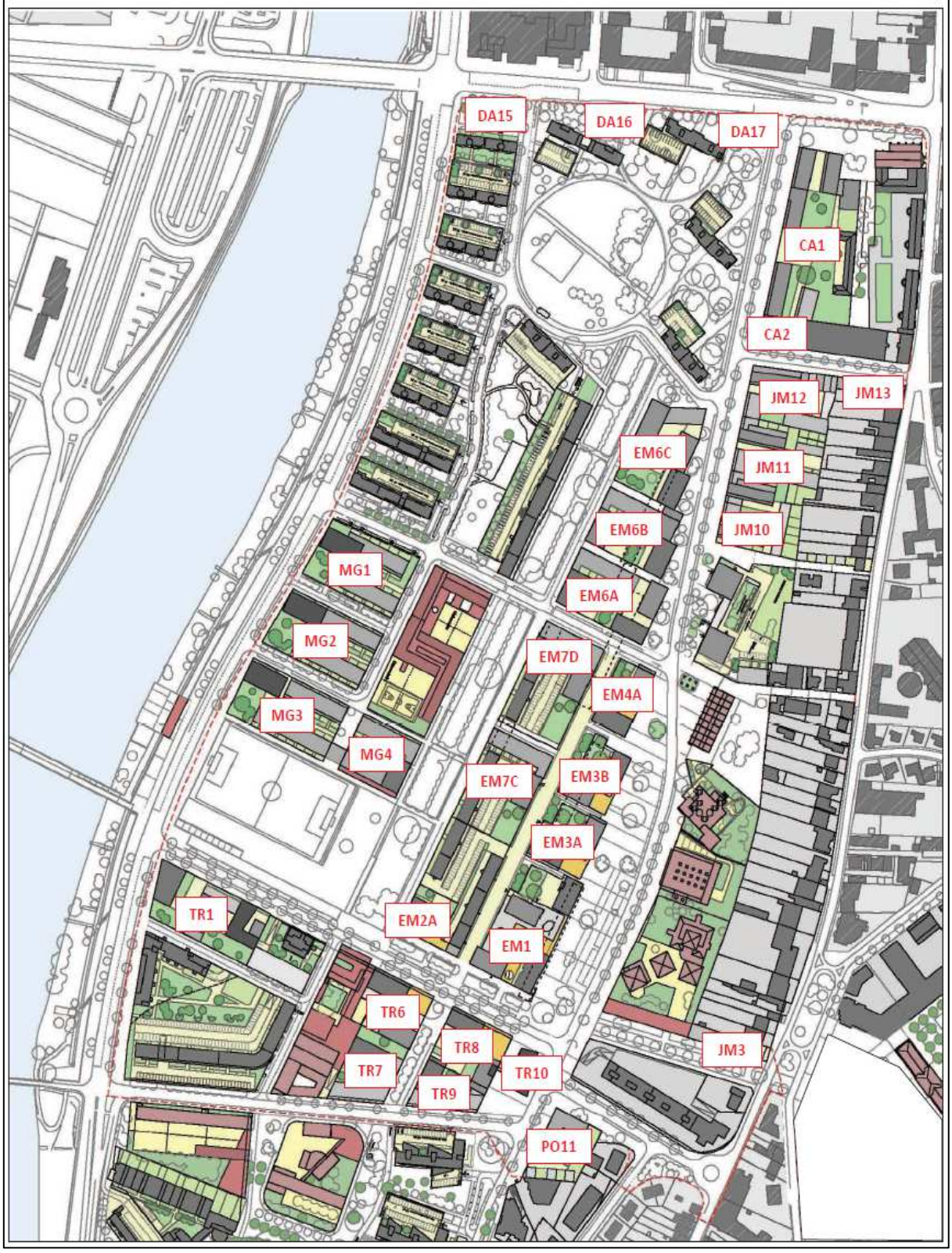
ZAC EMPALOT GARONNE – PERIMETRE APPROUVE – DOSSIER DE CREATION

Le programme global des constructions de la ZAC Empalot-Garonne prévoit la réalisation d'environ 144 447 m² de Surface de Plancher (SP) répartis de la manière suivante :

- 130 310 m² de SP dédiés à de l'habitat (environ 1 800 logements) répondant aux critères de mixité sociale en proposant différents types de logements, dans des îlots mixtes.
- 6 937 m² de SP dédiés à des activités de commerces/services, notamment la reconstruction et la relocalisation du centre commercial du quartier.
- 7 200 m² de SP dédiés à la construction d'équipements d'intérêt collectif de superstructure au titre du programme des équipements publics.

Pour permettre la viabilisation des futurs îlots de constructions et l'aménagement de nouveaux espaces publics, il faudra procéder à la démolition de bâtiments dont ceux du centre commercial actuel.

Programme Global des Constructions - plan des ilots cessibles



Le dossier de réalisation de la ZAC Empalot-Garonne approuvé par le conseil métropolitain du 7 novembre 2013 présente le programme des Equipements Publics ainsi qu'un plan des périmètres des opérations.

Ce programme est la traduction opérationnelle du projet de renouvellement urbain d'Empalot défini en 2011 après concertation.

Programme des Equipements Publics

INFRASTRUCTURES ESPACES PUBLICS	MAITRE D'OUVRAGE	FINANCEMENT	GESTIONNAIRE
Voiries secondaires et tertiaires, places et parvis	Aménageur	ZAC	Toulouse Métropole
Assainissement E.U.	Aménageur	ZAC	Toulouse Métropole
Assainissement E.P.	Aménageur	ZAC	Toulouse Métropole
Ouvrages hydrauliques	Aménageur	ZAC	Toulouse Métropole
Adduction Eau Potable	Aménageur	ZAC	Toulouse Métropole
Alimentation électrique	Aménageur	ZAC	ERDF
GAZ	Aménageur	ZAC	GRDF
Télécommunications	Aménageur	ZAC	Toulouse Métropole
Colonnes enterrées	Aménageur	ZAC	Toulouse Métropole
Espaces verts (Rond Daste, Mail, Prairie et pôle de loisirs...)	Aménageur	ZAC + Ville de toulouse (1 958 850 €)	Ville de Toulouse

SUPERSTRUCTURES	MAITRE D'OUVRAGE	FINANCEMENT	GESTIONNAIRE
JM6 - Centre Social	Ville de Toulouse	Ville de Toulouse	Ville de Toulouse
TR5 - Equipement de quartier	Ville de Toulouse	Ville de Toulouse	Ville de Toulouse
MG5 - Groupe Scolaire	Ville de Toulouse	Ville de Toulouse	Ville de Toulouse

Pour mettre en œuvre l'ensemble du programme et les opérations qui en découlent, la procédure de ZAC a conduit à définir des phasages d'aménagements et d'opérations.

Le phasage du projet s'articule selon les principes suivants :

- au centre, à court terme le cœur de quartier (renouvellement urbain de l'îlot Empalot avec la création d'un nouveau centre commercial et de sa place, la liaison Garonne),
- et à moyen terme le front de Garonne (aménagement d'une grande prairie et îlots de reconstruction en bord de Garonne)
- au nord, à court terme, la résidentialisation de l'immeuble Toulon et la valorisation des espaces extérieurs définis comme publics dans le cadre du plan directeur
- au sud, à court terme l'équipement de quartier (comprenant salle polyvalente, Point Information Mairie et locaux de la MJC), et à moyen terme, la reconstruction de l'îlot du centre commercial actuel et de l'îlot au sud de la prairie
- à l'est, à moyen terme, le renouvellement urbain du secteur Calvaire et le retraitement de la rue Jean Moulin

Entre 2009, définition du plan directeur, et 2013 définition des programmes de la ZAC Empalot-Garonne, le plan directeur a été mis à jour notamment sur le programme des démolitions de bâtiments qui conduit à modifier le PLU de la commune de Toulouse.

La Mise en compatibilité du PLU permet ainsi des règles d'urbanisme « compatibles » avec le projet urbain consolidé et retranscrit en 2013.

Cf. Plan directeur du projet de renouvellement urbain d'Empalot (page suivante)
En rouge : les équipements publics
En jaune : les rez-de-chaussée dédiés à de l'activité économiques (commerces, services)
En gris clair : bâti de logements
En gris foncé : bâti de logements les plus élevés

EMPALOT - PLAN DIRECTEUR
Ech : 1/1000e
Rond Darte
Berge d'Empalot
Plage d'Empalot
Le mail
Prairie de jeux
Parvis Niel
germe&JAM
Projet de renouvellement urbain du quartier Empalot - Avril 2013
Toulouse Métropole

C – ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PLU

1. Le projet dans le PLU opposable

Le PLU opposable de la ville de Toulouse a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 27 juin 2013, mis à jour par arrêté du Président de Toulouse Métropole du 4 novembre 2013, du 15 mars 2016 et par arrêté du Préfet du 26 janvier 2015, et mis en compatibilité par arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique du 13 Octobre 2015 dans le cadre de la ZAC de Montaudran.

Pour permettre la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain d'Empalot, tel que présenté précédemment, le PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse, nécessite de faire l'objet d'une mise en compatibilité dans le cadre de la présente procédure de Déclaration d'Utilité Publique.

En effet, la liste des Servitudes d'Equipements Publics sera modifiée pour permettre l'aménagement des espaces publics en cohérence avec le plan directeur et le foncier. Le projet d'espaces publics se dessine et s'affine avec par exemple le dessin des profils (largeur) des futures voies ou les implantations des nouvelles voies de dessertes au cœur des futurs îlots.
Les précisions du projet d'espaces publics conduisent également à modifier les Espaces Boisés Classés (EBC) pour décliner les nouveaux espaces réaménagés comme le Mail ou le parc de Daste en Espaces Verts Protégés. En effet, l'EBC et sa réglementation, ne sont pas compatibles avec ces aménagements (nouveau revêtement de sol, éclaircissement des plantations et alignements d'arbres, nouveaux cheminements piétons, autres usages).
Mais surtout, le programme global des constructions et les plans sectoriels détaillés du projet urbain a été précisé et nécessite de ce fait d'ajuster et de clarifier les règles liées aux « espaces constructibles A » inscrits au Document Graphique du Règlement. Ces évolutions sont rendues nécessaires pour assurer la cohérence règlementaire entre les îlots constructibles, mais aussi entre les différentes opérations de constructions au sein d'un même îlot.

Concomitamment, Le PLU de la commune de Toulouse fait l'objet d'autres procédures :

- mise en compatibilité dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique relative au projet d'Aménagement Ferroviaire au Nord de Toulouse (AFNT),
- modification du PLU de la commune de Toulouse lancée par arrêté du 16 avril 2015

2. Le projet au regard du rapport de présentation

Le projet urbain et sa mise en œuvre, *via* notamment la procédure de mise en compatibilité du PLU, conduit à des compléments/ajustements de certaines pièces constitutives du rapport de présentation.

Les données du chapitre de l'analyse des incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'Environnement (Pièce 1C) seront modifiées et complétées selon les impacts sur l'environnement des modifications présentées dans la mise en compatibilité du PLU.

Les parties descriptives du projet de renouvellement urbain d'Empalot ainsi que les dispositions réglementaires liées au projet de renouvellement urbain seront actualisées en cohérence avec le projet, objet de la procédure de mise en compatibilité du PLU (Pièce 1D2 du rapport de présentation du PLU).

Il est précisé que le projet de mise en compatibilité du PLU et les modifications apportées dans le cadre de cette procédure nécessaire au projet urbain fait l'objet d'une analyse des impacts du projet sur l'environnement.

Dans le présent dossier, ces éléments sont mentionnés dans la pièce dénommée « évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU de Toulouse », en annexe 1.

3. Le projet au regard des orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)

Le projet de renouvellement urbain d'Empalot, tel que présenté, a été fondé sur les grandes orientations générales d'urbanisme et d'aménagement du PADD du PLU à l'échelle de la commune de Toulouse :

- **Toulouse accueillante :** offrir des logements aux toulousains et aux nouveaux arrivants, production de logements diversifiés
- **Toulouse responsable :** l'intensification de certains quartiers, la poursuite ou l'engagement de renouvellement des quartiers dont les territoires du Grand Projet de Ville
- **Toulouse valorisée :** renforcer la qualité de l'espace public et garantir un cadre bâti de qualité

Le projet urbain est compatible avec le PADD du PLU de Toulouse. Les modifications nécessaires à la mise en œuvre du projet ne porte pas atteinte à l'économie générale de ce dernier. Le projet est donc sans incidence sur le PADD du PLU.

4. Analyse des pièces règlementaires du PLU

Le secteur de projet (périmètre de la ZAC) est concerné par les dispositions réglementaires suivantes :

- dispositions générales et dispositions communes applicables à l'ensemble du territoire de la commune de Toulouse (pièce 4A du PLU),
- dispositions spécifiques liées à la zone UI14 et UI14c, propres au projet urbain d'Empalot (pièce 4A du PLU),
- dispositions particulières inscrites au Document graphique du Règlement (pièces 4B1 et 4B2 du PLU)
- la liste des Emplacements Réservés, Servitudes pour Équipement Public (pièce 4C)
- la liste des Espaces verts Protégés (pièce 4E).

En rouge, sont mentionnées les pièces concernées par la procédure de mise en compatibilité.

Dans le cadre de la présente procédure, seules les dispositions inscrites au Document Graphiques du Règlement seront modifiées. Les dispositions spécifiques applicables sur le secteur Empalot (zones UI14 et UI14c) demeurent identiques (pièce 4A inchangée).

Le projet de la ZAC Empalot nécessite la modification des pièces du PLU de Toulouse suivantes :

- le rapport de présentation:

Pièce 1C - Analyse des incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement : Cette pièce, qui fait partie de l'évaluation environnementale du PLU, est modifiée et complétée en fonction des impacts des modifications présentées dans ce dossier de mise en compatibilité,

Pièce 1D2 - Explication des choix retenus pour établir les zones, le règlement, les OAP et les changements apportés : La présentation du projet ainsi que les changements apportés sur Empalot seront complétés,

- les pièces réglementaires listées ci-après :

Pièce 4B1 - Plan au 1/15000e : Ajouts des évolutions règlementaires liées à la présente mise en compatibilité du PLU,

Pièce 4B2 - Cahier au 1/2500e : Ajouts des évolutions règlementaires liées à la présente mise en compatibilité du PLU,

Pièce 4C - Liste des Emplacements Réserves et des Servitudes (ER) pour Equipements Publics (SEP) : Sont intégrées les modifications créations et suppressions de SEP.

Pièce 4E - Liste des Espaces Verts Protégés (EVP): Sont ajoutés les EVP créés.

Aucune modification des pièces annexes du PLU de la commune de Toulouse n'est nécessaire dans le cadre de la présente mise en comptabilité.

L'évaluation environnementale de la mise en œuvre de la mise en compatibilité (annexe 1) conclut à l'absence d'incidences notables sur le milieu naturel et sur le site Natura 2000.

La procédure de Mise en Compatibilité du PLU propose une modification ou des compléments des pièces suivantes du PLU (mentionnées en rouge dans le bordereau de pièces en suivant).

PLAN LOCAL D'URBANISME DE TOULOUSE METROPOLE,

COMMUNE DE TOULOUSE

Procédure de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU

Bordereau des pièces (*)

0 – Documents relatifs à la procédure

/

1 – Rapport de Présentation

1A – Diagnostic
1B – Etat initial de l'Environnement
1C – Analyse des incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement
1D – Explication des choix retenus …
1D1 – pour établir le PADD
1D2 – pour établir les Zones, le Règlement, les OAP et les changements apportés
1E - Présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement
1F – Résumé non technique

2 – Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD)

2A – PADD communautaire
2B – PADD communal

3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

3A – OAP thématiques
3B – OAP de type aménagement

4 – Pièces réglementaires

4A – Règlement
4B – Document Graphique du Règlement (DGR)
4B1 – Plan Zonage au 1/15000e
4B2 – Cahier au 1/2500e
4B3 – Plan au 1/15000e : Zones d'Influence TCSP et des territoires de diversité sociale
4C – Liste des Emplacements réservés, servitudes pour équipements publics
4D – Liste des Eléments Bâtis Protégés (EBP)
4E – Liste des Espaces Verts Protégés (EVP)

5 - Annexes

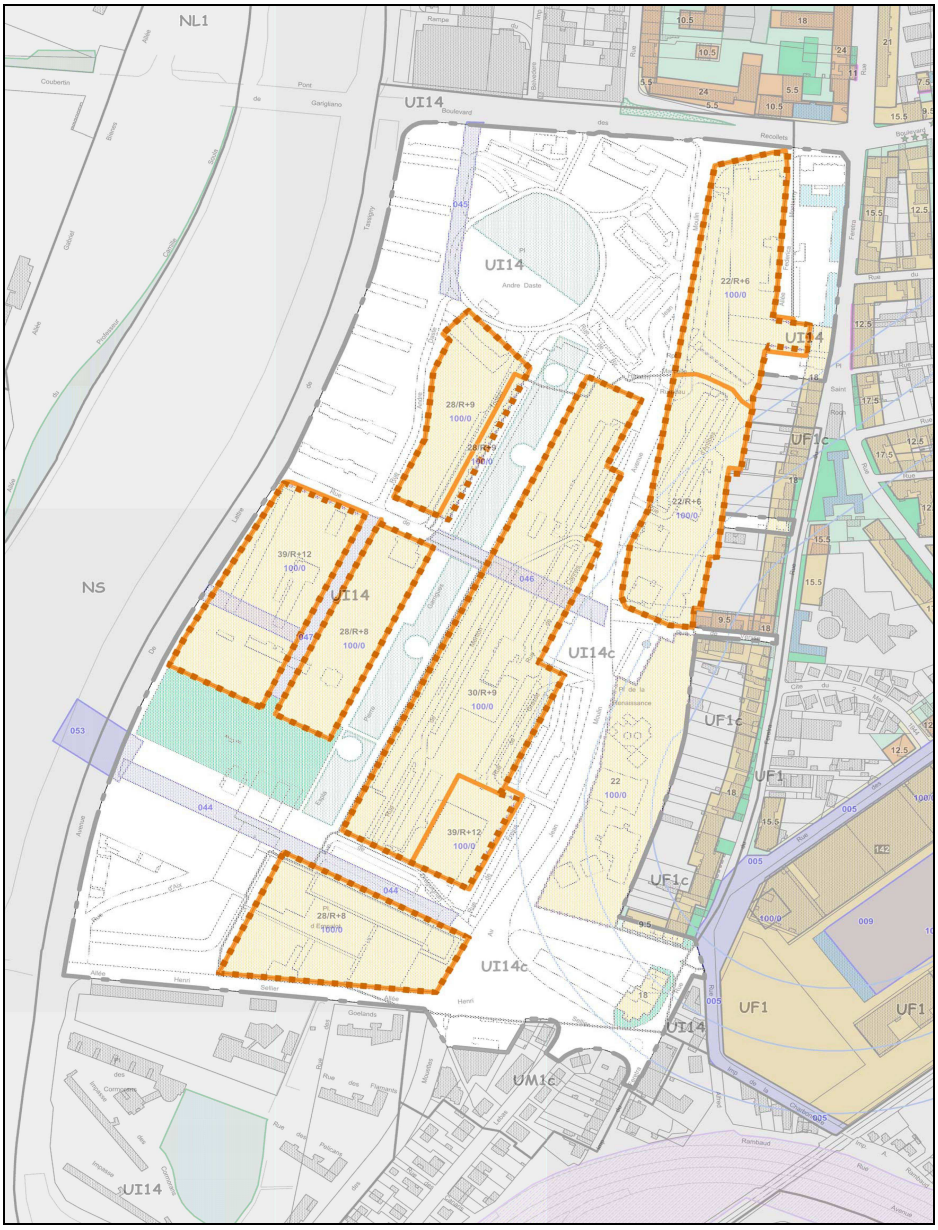
5A - Servitudes d'Utilités Publiques (SUP)
5A1 - Liste des SUP
5A2 - Plan des SUP au 1/15000e
5A3 - Plans de Préventions des Risques Naturels (PPRN)
5A3a - Inondation (PPRNi)
5A3b - Sécheresse (PPRNS)
5A3c - Mouvements de Terrain (PPRNMT)
5A4 - Plans de Préventions des Risques Technologiques (PPRT)
- sans objet
5A5 - Plans d'Exposition au Bruit (PEB)
5A5a – PEB Toulouse-Blagnac
5A5b – PEB Toulouse-Francazal
5A5c – PEB Toulouse-Lasbordes
5A6 - Secteur sauvegardé – Monuments Historiques et Sites classés ou inscrits
5A6a - Liste
5A6b - Plan
5B - Annexes sanitaires
5B1 - Réseau d'assainissement
5B1a - Notice « Eaux Usées et Eaux Pluviales »
5B1b - Plan - « Eaux Usées »
5B1c - Plan - « Assainissement Non Collectif »
5B1d - Plan - « Eaux Pluviales »
5B1e - Notice et plan - « Eaux potables »
5B2 - Notice sur l'élimination des déchets
5C - Graphiques d'information
- ZAC, PAE
- DPU et DPUR
- DPC (Droit de Préemption Commercial)
- Périmètre de sursis à statuer
5D - Périmètres liés à l'environnement
5D1 - Bruit des infrastructures de transport
5D2 - Publicité
5E - Autres annexes
5E1 - Liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues
5E2 - Zones à l'intérieur desquelles s'applique le Permis de Démolir
5E3 – Zones d'archéologie préventive
5E4 - Secteurs d'application de la taxe d'aménagement et de la taxe d'aménagement majorée

(*) A ces parties du sommaire, seuls sont listés en rouge les documents mis à jour et/ou créés dans le cadre de cette procédure

D – MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE TOULOUSE

1. Modifications des dispositions particulières du Document Graphique du Règlement relatives aux « espaces constructibles A » et à la hauteur sur voie

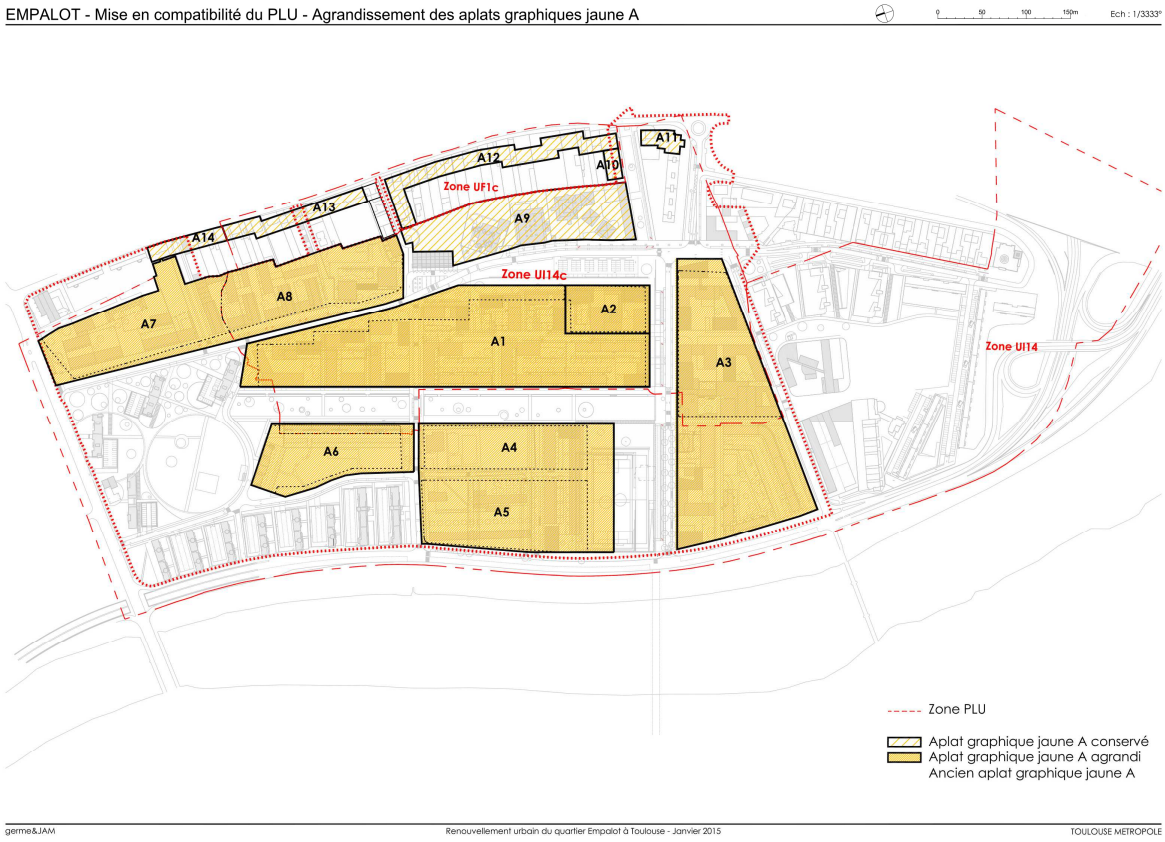
La mise en compatibilité porte sur les dispositions particulières relatives aux « espaces constructibles A » (aplats jaunes) ainsi qu'aux hauteurs sur voies (pointillés bistres), telles qu'identifiées sur l'extrait du Document Graphique du Règlement ci-dessous.



PLU DE TOULOUSE OPPOSABLE : « espaces constructibles A » en jaune

La mise en œuvre du projet urbain et la définition du plan directeur sur des secteurs, comme le nouveau cœur de quartier d'Empalot, démontrent la nécessité de « penser et concevoir » ces secteurs de manière homogène en terme de hauteurs et d'alignements des futures constructions.

Les limites des espaces constructibles A actuels sont quant à eux très découpés et très détourés, sans véritablement mise en cohérence avec le futur projet d'espaces publics. Ces aplats ne traitent pas l'interface entre les constructions et les futurs espaces publics (place commerciale, voies prolongés ou nouvelles voies/venelles piétonnes).



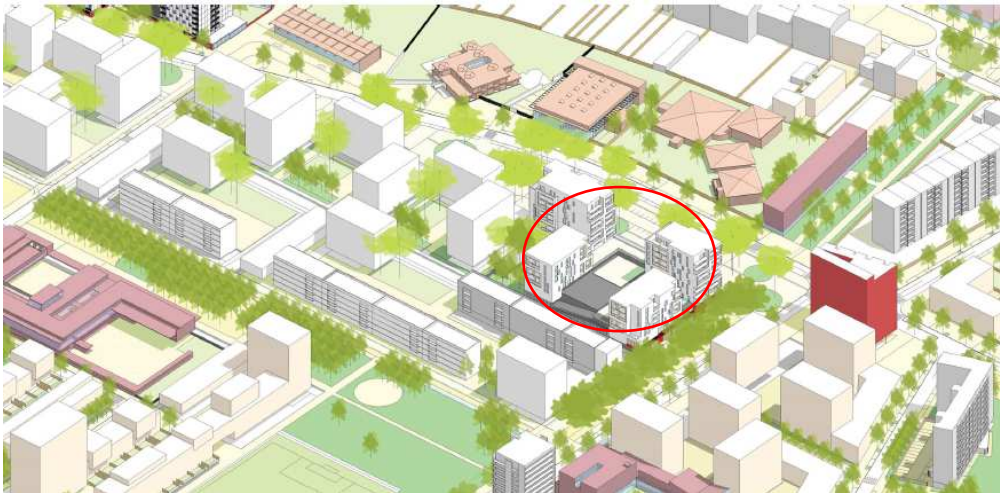
Cartographie de repérage des « espaces constructibles A » numérotés

Plus précisément, les « espaces constructibles A » existants sont modifiés sur les secteurs suivants :

- **<u>cœur de quartier : au droit de la rue Jean Moulin jusqu'à la rue Henri Sellier (A1 et A2)</u>**

Ce secteur de projet est actuellement régi par ~~3~~ des dispositions règlementaires distinctes :

- en partie Est : les dispositions communes et les dispositions spécifiques liées à la zone UI14c,
- en partie Ouest : les dispositions communes et les dispositions spécifiques liées à la zone UI14c, ainsi que les dispositions mentionnées au Document Graphique du Règlement qui leur sont différentes (mentions dérogatoires liées aux « espaces constructibles » A1 et A2).



Illustrations du projet Cœur de quartier et nouveau pôle commercial (Germe&JAM)

Illustrations du projet Cœur de quartier et nouveau pôle commercial (Germe&JAM)

Le programme a été ajusté sur ce secteur *via* la déclinaison du projet urbain sur le secteur « Cœur de quartier » et la politique patrimoniale du bailleur social, notamment sur le bâtiment n°23 Grasse.

En l'état, les règles de la zone UI14c ne permettent pas d'engager la réalisation des constructions de la 2ème phase du pôle commercial au cœur de quartier, qui doit s'inscrire dans la continuité de la 1ère construction livrée en 2017. En effet, ces opérations de constructions sont situées à cheval sur ces deux secteurs dont les règlementations différent. Il apparait nécessaire que la règlementation applicable sur ce secteur soit uniformisée afin de permettre la mise en œuvre opérationnelle des orientations déclinées dans le projet urbain.

Ainsi, il est proposé de modifier dispositions particulières existantes et relatives aux espaces constructibles A et aux hauteurs sur voies de la manière suivante :

- **Aplat A1 : Agrandissement de l'espace constructible A1 ainsi que du pointillé bistre relatif à la hauteur sur voie qui lui est lié.**

L'agrandissement porte sur 6 758 m² et s'étend désormais au droit de l'avenue Jean Moulin et de la future place commerciale (aplat A2, cf. ci-après) pour permettre une continuité et une homogénéité des dispositions règlementaires applicables à chaque lot constructible sur ce secteur.

Les mentions dérogatoires aux règles applicables sur ce dernier (dispositions communes et spécifiques), portées au Document Graphique du Règlement en vigueur, restent inchangées dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU, à savoir une hauteur maximale autorisée de 30m avec un bâti à R+9, un coefficient d'emprise au sol de 100% et aucune obligation de % en pleine terre.

- **Aplat A2 : Suppression de l'espace constructible A2 au profit de l'agrandissement de l'espace constructible A1.**

Cette modification est proposée pour avoir une cohérence quant à la réglementation applicable à l'échelle du nouveau cœur de quartier et ainsi ne pas différencier les lots et les projets de constructions au sein d'un même secteur de projet. Ceci n'empêche pas pour autant la diversité des projets, des formes urbaines, des densités et des hauteurs.

Ainsi, les mentions dérogatoires renseignées aux Document Graphique du Règlement sur l'aplat graphique A1 ne sont pas conservées (39m de hauteur autorisée avec un bâti à R+12, coefficient de 100% d'emprise au sol autorisée et aucune obligation de % en pleine terre) au profit de celles applicables à ce jour à l'ilot A1.

Après la mise en compatibilité du PLU, la règle applicable aux opérations incluses dans le périmètre de cet espace constructible A unique et commun aux îlots A1 et A2 sera la suivante : **30m de hauteur autorisée avec un bâti à R+9, avec un coefficient de 100% d'emprise au sol autorisé et aucune obligation de % en pleine terre.**

SURFACES en m²	AVANT mise en compatibilité	APRES mise en compatibilité
Espace constructible **A1**	31 804	38 562
Espace constructible **A2**	4 535	5 255
Total des surfaces	**36 339**	**43 817**

- **secteur Triangle (A3)**

Ce secteur de projet est actuellement régi par ~~3~~ des dispositions règlementaires distinctes :

- en partie Ouest : les dispositions communes et les dispositions spécifiques liées aux zones UI14 et UI14c,
- en partie Est : les dispositions communes et les dispositions spécifiques liées à la zone UI14c, ainsi que les dispositions mentionnées au Document Graphique du Règlement qui leur sont différentes (mentions dérogatoires liées à l'espace constructible A3).

Il est proposé d'agrandir l'espace constructible A3 existant, et les dispositions particulières relatives aux hauteurs sur voies qui lui sont liées, afin d'uniformiser les règles applicables au secteur dénommé « Triangle » et ce en s'étendant jusqu'au boulevard de Lattre de Tassigny (des immeubles existants : immeuble Garonne, résidence Tour d'Aix, immeuble Tassigny et de nouveaux lots constructibles le long de la nouvelle liaison Garonne).

Ce nouveau périmètre permet également de structurer l'axe Est-Ouest *via* la nouvelle liaison Garonne. Une densité suffisante équivalente à celle de l'îlot Cœur de quartier (secteurs A1 et A2) est donc nécessaire.

Les limites sont mises en cohérence avec les emprises des futures voies, voies existantes et carrefour réaménagé. Ainsi les nouvelles constructions pourront s'implanter en alignement des espaces publics existants ou créés, dans la continuité du bâti existant, notamment du nouvel équipement de quartier en cours de construction et du gymnase actuel de la MJC.

Le secteur Triangle est ainsi régi par des règles unifiées et cohérentes déjà applicables en partie Est du secteur soit une hauteur maximale de 28 m en R+8 étages maximum, avec une emprise au sol de 100% sans aucune obligation de réalisation d'espace de pleine terre.

SURFACES en m^2	**AVANT mise en compatibilité**	**APRES mise en compatibilité**
Espace constructible **A3**	13 923	33 444

- **<u>secteur Garonne (A4 et A5)</u>**

Le secteur Garonne, est actuellement régi par deux espaces constructibles A distincts (aplats graphiques A4 et A5), dont les dispositions dérogatoires respectivement inscrites au Document Graphique du Règlement sont :

- A4 : Hauteur maximale autorisée de 28m avec un bâti à R+8, un coefficient d'emprise au sol de 100% et aucune obligation de % en pleine terre,
- A5 : Hauteur maximale autorisée de 39m avec un bâti à R+12, un coefficient d'emprise au sol de 100% et aucune obligation de % en pleine terre.

Dans le cadre de la présente mise en compatibilité du PLU, il est proposé d'inscrire au Document Graphique du Règlement un « espace constructible A » unique et commun sur l'emprise des actuels aplats A4 et A5, qui ne prédéfinit pas la localisation de la trame viaire et permet la réalisation de l'ensemble des éléments de programme déclinés dans le plan directeur (constructions, nouvelles voiries, nouveau groupe scolaire). Leur localisation précise sera étudiée lors de la définition détaillée de ces programmes.

Pour ce faire, l'espace constructible A5 au PLU en vigueur est étendu à l'aplat A4 (vers la liaison Garonne) pour permettre de développer des programmes de constructions compatibles avec un projet de réhabilitation du groupe scolaire Daste qui doit accueillir à court terme l'école maternelle Jean Moulin (localisée actuellement au Nord du Mail dans des préfabriqués dont la démolition est programmée).

Suite à la mise en compatibilité du PLU, l'espace constructible A4 applicable jusqu'alors sera supprimé au profit de l'extension de l'espace constructible A5. Ainsi, le secteur Garonne sera régi par des règles unifiées et cohérentes (hauteur maximale autorisée de 39m avec un bâti à R+12, un coefficient d'emprise au sil de 100% et aucune obligation de % en pleine terre).

Cette proposition est compatible avec la réalisation à terme des programmes suivants : nouveau groupe scolaire le long du mail, prairie de jeux et nouvelles voiries de desserte interne au secteur Garonne.

SURFACES en m^2	AVANT mise en compatibilité	APRES mise en compatibilité
Espace constructible **A4**	8 924	31 203
Espace constructible **A5**	14 256	
Total des surfaces	**23 180**	**31 203**

- **secteur Toulon-Daste (entre le mail et la rue André Daste) (A6)**

Les limites de l'espace constructible A6 sont légèrement étendues en limite de la voie existante André Daste ainsi qu'en partie sud vers la rue de Toulon afin d'avoir un périmètre en cohérence avec le programme des équipements publics de la ZAC qui mentionne la reprise et le prolongement de la rue André Daste.

Les mentions dérogatoires aux règles applicables sur ce dernier (dispositions communes et spécifiques), portées au Document Graphique du Règlement en vigueur, restent inchangées dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU, à savoir une hauteur maximale autorisée de 28m avec un bâti à R+9, un coefficient d'emprise au sol de 100% et aucune obligation de % en pleine terre.

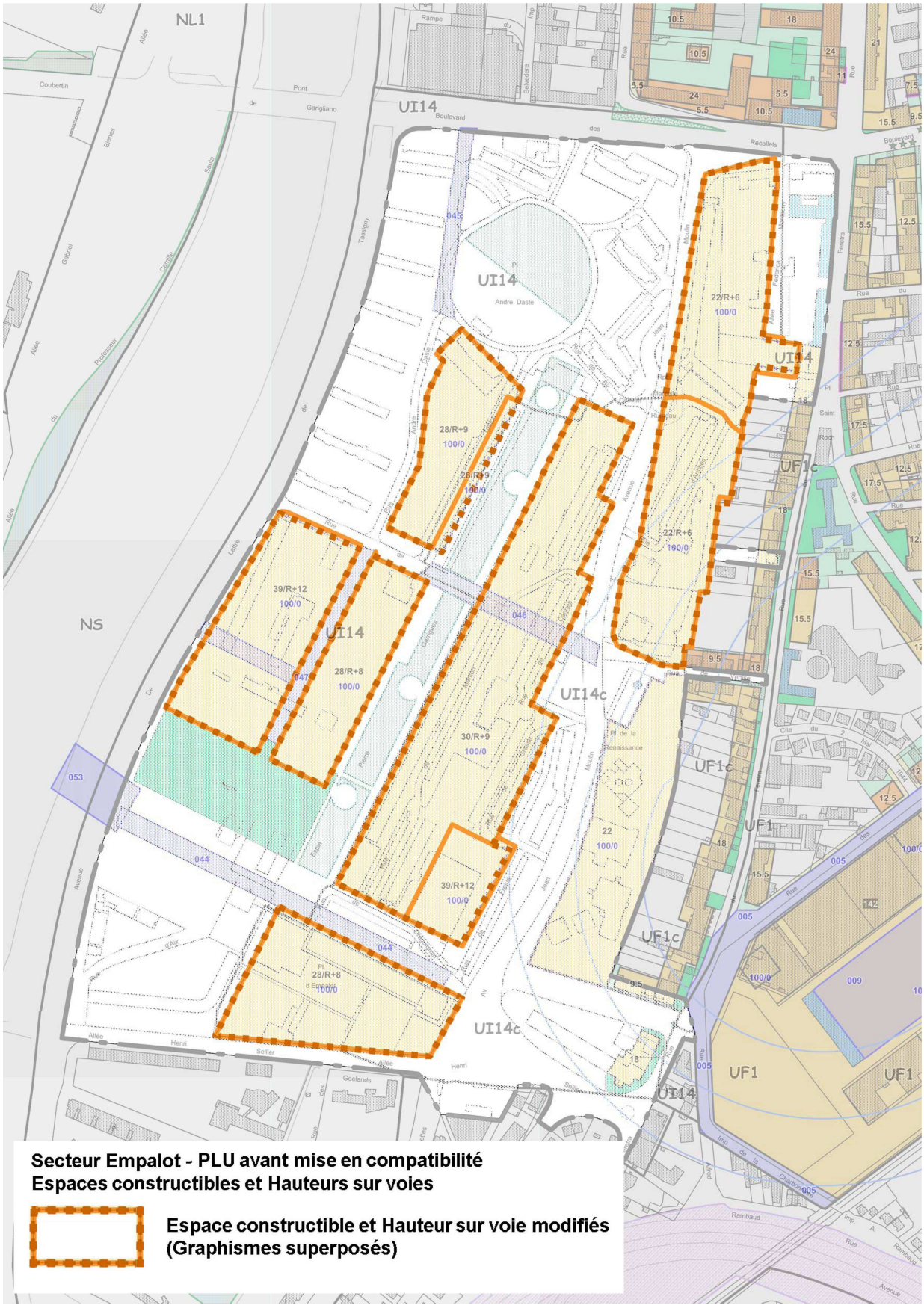
SURFACES en m^2	AVANT mise en compatibilité	APRES mise en compatibilité
Espace constructible **A6**	9 253	11 157

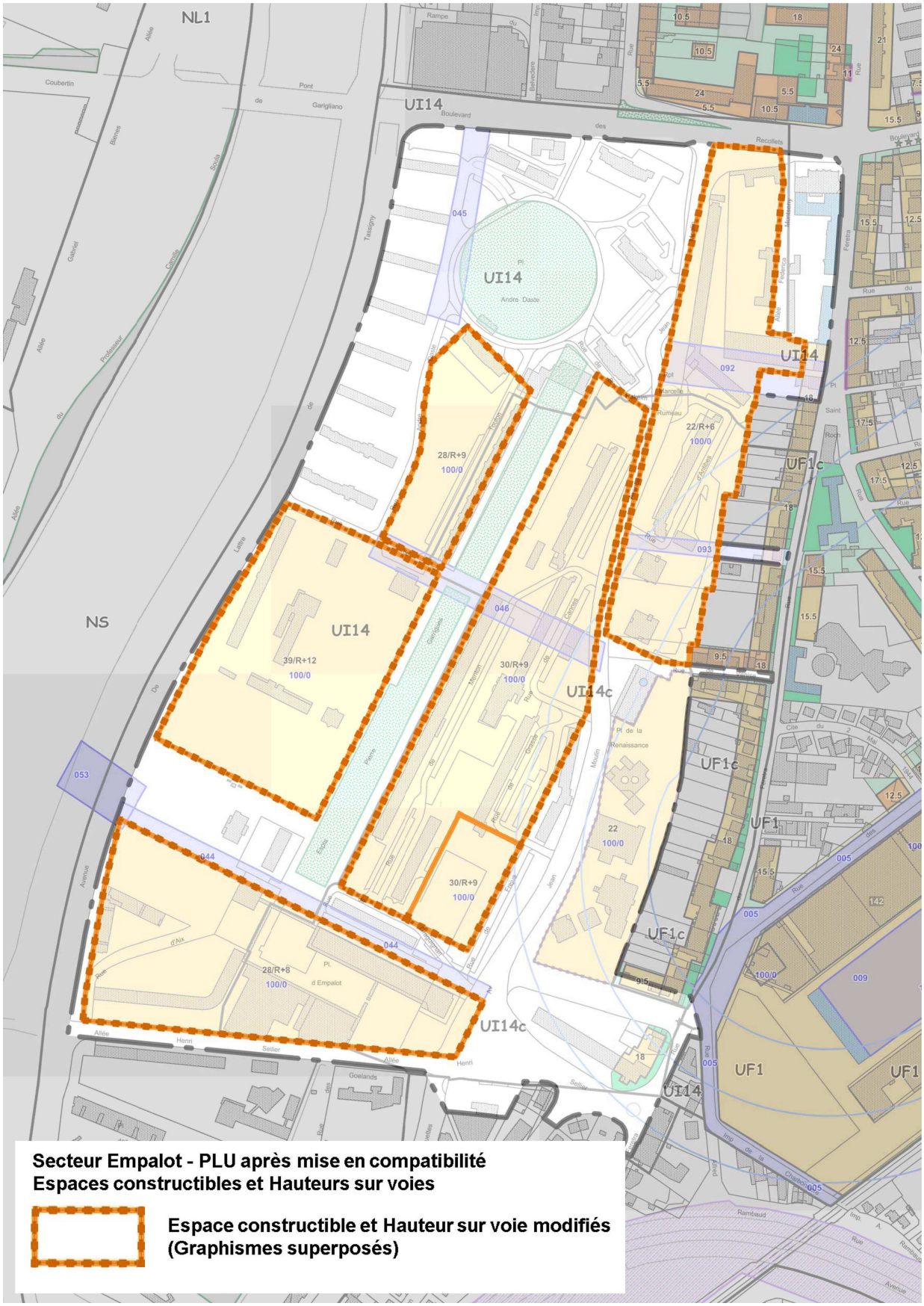
- **secteur Calvaire (A7)**

Les limites de l'espace constructible A7 sont légèrement étendues en parties Nord et Ouest en cohérence avec le programme des équipements publics de la ZAC (projet d'espaces publics) qui mentionne un projet de redressement de l'avenue Jean Moulin dans son tronçon Nord, un réaménagement des carrefours existants (rond-point Mariel Rumeau et débouché Jean Moulin sur le boulevard des Récollets).

Les mentions dérogatoires aux règles applicables sur ce dernier (dispositions communes et spécifiques), portées au Document Graphique du Règlement en vigueur, restent inchangées dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU, à savoir une hauteur maximale autorisée de 22m avec un bâti à R+6, un coefficient d'emprise au sol de 100% et aucune obligation de % en pleine terre.

SURFACES en m^2	AVANT mise en compatibilité	APRES mise en compatibilité
Espace constructible **A7**	26 821	31 222


NL1
NS
UI14
UI14c
UF1
UF1c
22/R+6
100/0
28/R+9
100/0
39/R+12
100/0
28/R+8
100/0
30/R+9
100/0
22
100/0
Secteur Empalot - PLU avant mise en compatibilité
Espaces constructibles et Hauteurs sur voies
Espace constructible et Hauteur sur voie modifiés
(Graphismes superposés)


NL1
NS
UI14
UI14c
UF1c
UF1
28/R+9
100/0
39/R+12
100/0
30/R+9
100/0
22/R+6
100/0
22
100/0
28/R+8
100/0
Secteur Empalot - PLU après mise en compatibilité
Espaces constructibles et Hauteurs sur voies
Espace constructible et Hauteur sur voie modifiés
(Graphismes superposés)

2. Suppression des dispositions particulières du Document Graphique du Règlement relatives à l'aplat « espace vert » sur la prairie

La mise en compatibilité du PLU prévoit la suppression de l'aplat "espace vert" localisé sur la prairie au Document Graphique du Règlement. Le projet urbain prévoit l'aménagement d'une prairie de jeux, dont un terrain de football synthétique, le long de la liaison Garonne et du boulevard de Lattre de Tassigny en accompagnement du programme de constructions de logements et du nouvel équipement comme un nouveau groupe scolaire.

Ces éléments du projet urbain ont été retranscrits sous forme de programme qui reste à localiser précisément sur le secteur Garonne.

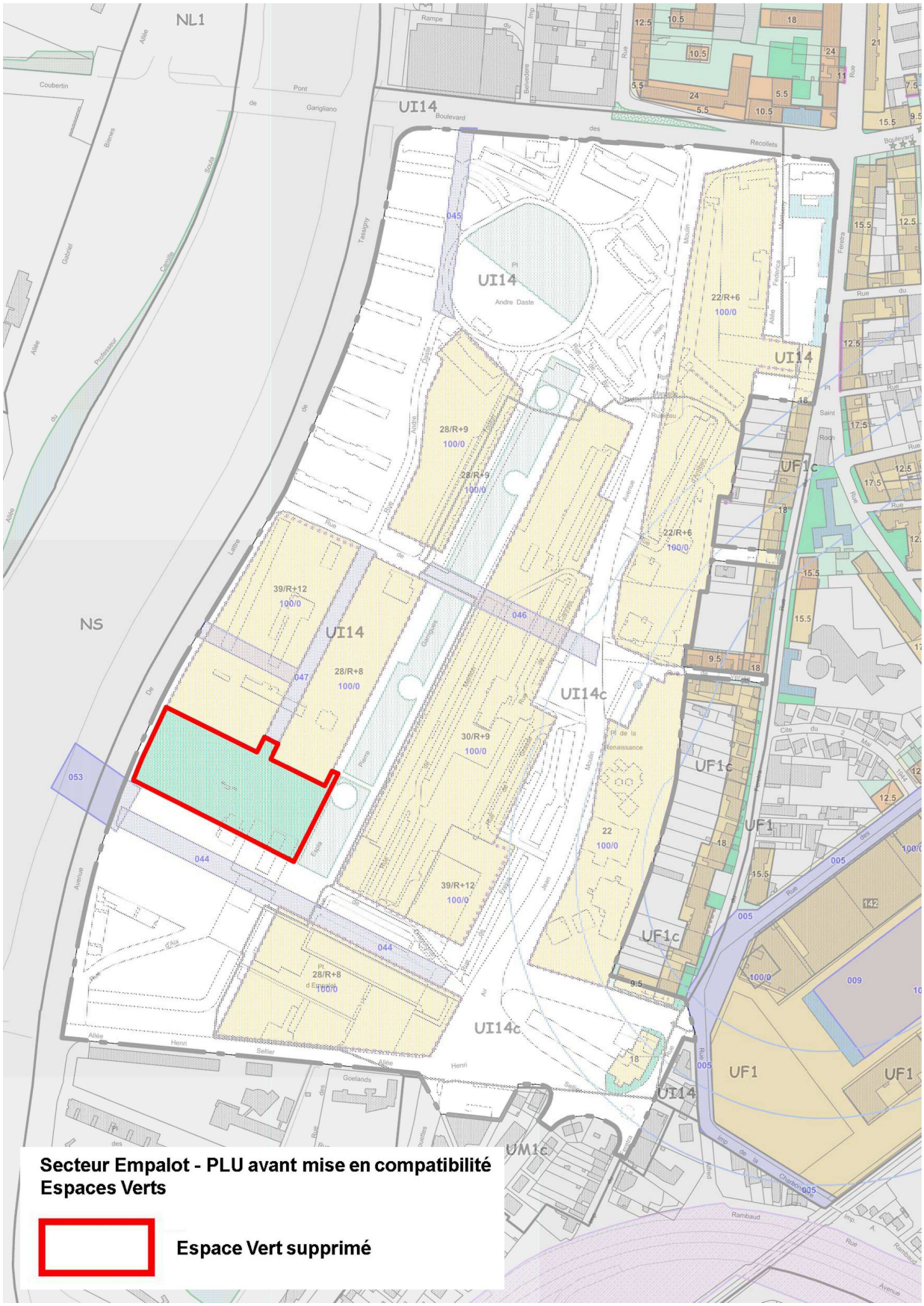
L'outil règlementaire « espace vert » est défini au lexique du règlement écrit du PLU (pièce A4) comme *une partie ou des parties de l'unité foncière, libres de toute construction en surface comme en sous-sol, constituées par de la terre meuble, engazonnées et plantées et traitées en matériaux perméables pour les parvis, les allées et les accès nécessaires.*

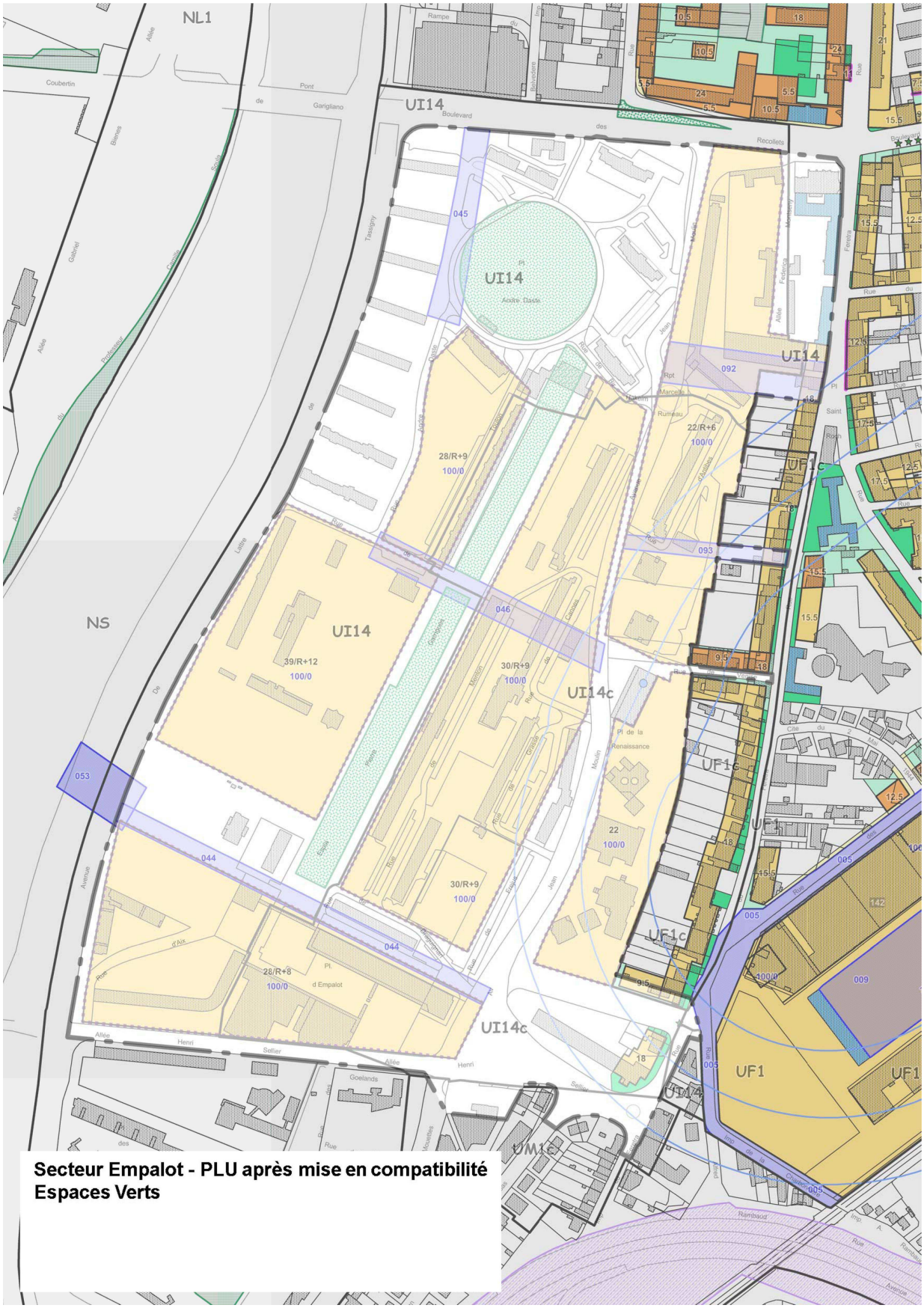
Ainsi, l'aplat « espace vert », d'une surface de 9 843 m², n'est pas approprié sur ce secteur du projet urbain d'autant plus qu'il ne permet pas l'aménagement d'un terrain de football synthétique.

Dans le cadre de la présente mise en compatibilité du PLU, il est proposé de supprimer cet espace vert inscrit au Document Graphique du Règlement. De ce fait, la règlementation applicable sur ce

secteur sera celles définies aux dispositions réglementaires spécifiques de la zone UI14 (zone sur le quartier d'Empalot), règlementation qui permettra la réalisation du programme du projet urbain et notamment la réalisation d'un nouveau terrain sportif en synthétique.

SURFACES en m^2	**AVANT mise en compatibilité**	**APRES mise en compatibilité**
Espace vert	9 843	0


NL1
UI14
UI14c
UF1c
UF1
UM1c
NS
Secteur Empalot - PLU avant mise en compatibilité
Espaces Verts
Espace Vert supprimé



Secteur Empalot - PLU après mise en compatibilité
Espaces Verts

3. Modifications relatives aux outils de protection et de mise en valeur de la nature en ville (Espaces Boisés Classés et Espaces Verts Protégés)

Le projet urbain ambitionne d'ouvrir le quartier sur ses franges et son environnement mais aussi d'améliorer le cadre de vie des habitants. Cela se traduit par un projet d'ensemble de nouveaux espaces publics aménagés ou réaménagés à l'échelle du quartier d'Empalot.

Le programme des espaces publics prévoit l'aménagement :

- d'une nouvelle place commerciale au cœur du quartier, en vis-à-vis du parvis et des équipements actuels,
- du parc Daste,
- et du mail existant,
- de nouveaux équipements publics, liaisons piétonnes et de circulations.

Ces aménagements sont proposés sont envisagés afin de répondre à deux des 5 objectifs du projet urbain, à savoir :

- favoriser au sein du quartier les accès et circulations Est/ouest et Nord/Sud
- améliorer les liens entre le secteur d'Empalot et les faubourgs adjacents (Saint-Agne/Saint Michel), l'Ile du Ramier (plaine de sports et loisirs)et le nouveau quartier de Niel (Maison des Associations, Maison de la Citoyenneté, jardin public).

Au PLU en vigueur, le mail situé au cœur du projet Empalot ainsi qu'une partie du rond-point Daste sont classés en Espaces Boisés Classés (EBC). Selon l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui régit cet outil, le classement au titre des EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

La révision du PLU de Toulouse, approuvée par délibération du 27 Juin 2013, a introduit un nouvel outil réglementaire dénommé Espace Vert Protégé (EVP) qui permet d'identifier un ensemble végétal existant de qualité sans toutefois interdire les aménagements légers, dès lors qu'ils n'impactent pas son unité générale (protection au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme).

Compte tenu des nombreux usages présents et projetés au sein de ces espaces publics fréquentés et situés au cœur d'un quartier amené à se densifier dans le cadre du projet urbain, il est donc proposé de modifier les outils de protection et de mise en valeur de la nature en ville sur ces secteurs.

3.1 Le déclassement des Espaces Boisés Classés (EBC)

Afin d'autoriser les aménagements liés à ces espaces verts, supports d'usages et vecteurs de lien social, sont proposés au déclassement les Espaces Boisés Classés :

- le rond André Daste (partie Nord) devant accueillir des usages pour les boulodromes, le réaménagement des espaces extérieurs des immeubles de Daste, la dépose de la voie circulée au pied des logements.
- l'esplanade Pierre Garrigues (mail) pour l'aménagement de cheminements piétons qualitatifs, lisibles, l'aménagement de parvis, de la prairie de jeux et contribuer à l'ouverture du quartier de l'Ouest à l'Est.

Toutefois, le projet prévoit des mesures compensatoires, notamment par :

- l'aménagement paysager de nouveaux espaces,
- une mise en valeur accrue des espaces existants,
- le reclassement en EVP des anciens espaces verts classés au titre des EBC.

SURFACES en m^2	**AVANT mise en compatibilité**	**APRES mise en compatibilité**
EBC Rond Daste Nord	5 372	0
EBC Esplanade Pierre Garrigues (mail nord)	4 327	0
EBC Esplanade Pierre Garrigues (mail sud)	5 273	0
Total des surfaces EBC	**14 972**	**0**

3.2 La création d'Espaces Verts Protégés (EVP)

Comme énoncé ci-dessus, l'outil Espace Vert Protégé (EVP) définit un ensemble végétal d'intérêt existant sur un ou plusieurs terrains. Plus souple que l'outil EBC, l'EVP assure la protection des espaces verts repérés, généralement plus communs (nature « ordinaire », du quotidien) qu'en EBC, tout en admettant certains aménagements et constructions d'impacts modérés (cheminements piétons, éléments décoratifs, kiosques, ...).

La modification complète des EBC existants en semble cohérente à la fois avec :

- la volonté de préserver le patrimoine arboré existant,
- la nécessité d'intervenir sur le patrimoine arboré pour assurer son développement et sa valorisation,
- l'ambition de proposer un projet impliquant une intervention sur les aménagements des sols cohérente avec la vocation des espaces urbains sur les secteurs concernés.

Le phasage et la bonne marche des opérations d'aménagement nécessitent une utilisation des sols spécifiques. Une prescription en EVP permettrait d'admettre des certains aménagements ou autre utilisation du sol.

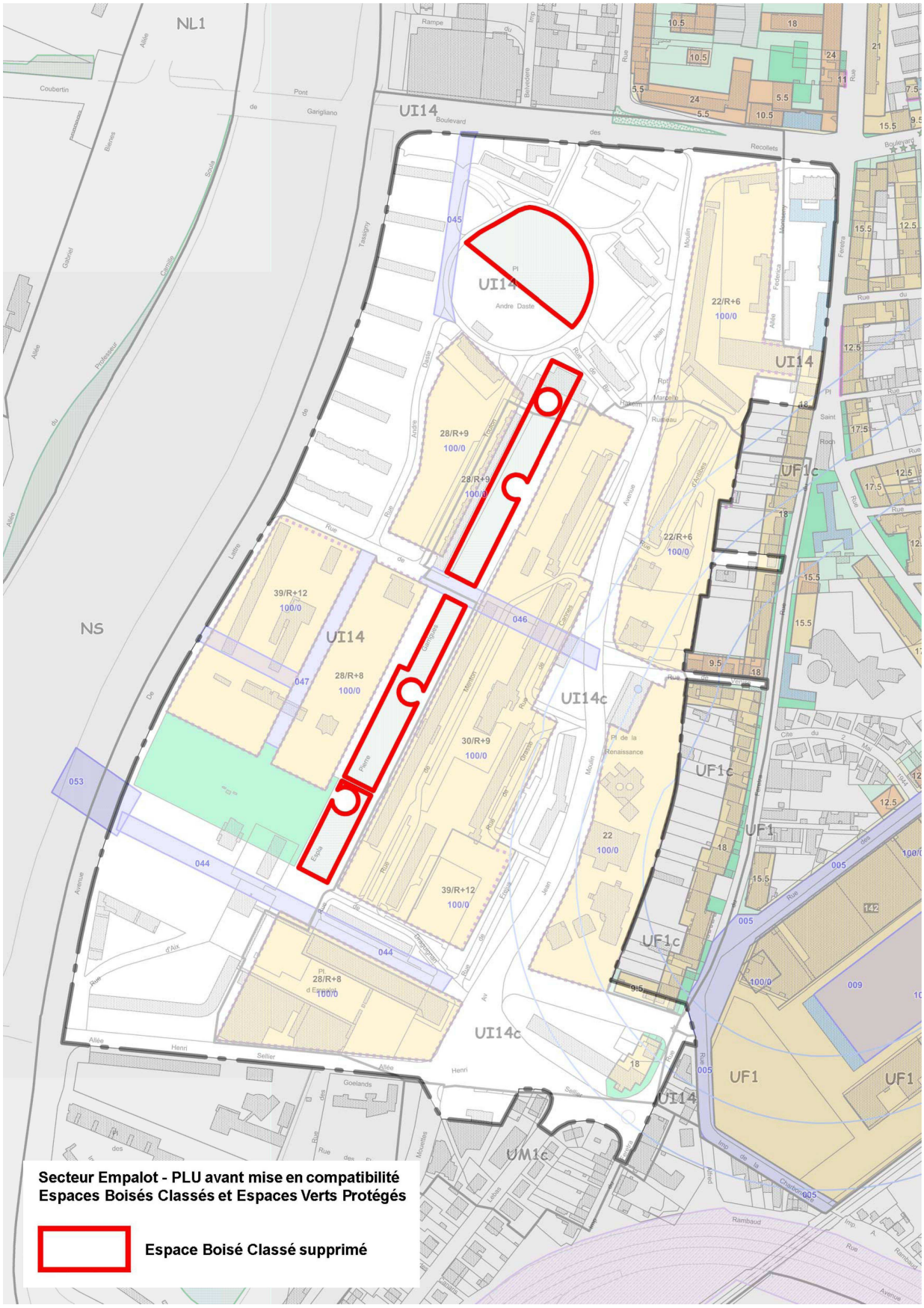
Le phasage et la bonne marche des opérations d'aménagement nécessitent une utilisation des sols spécifiques. Ainsi, une prescription en EVP permettrait d'admettre certains aménagements ou une autre utilisation du sol.

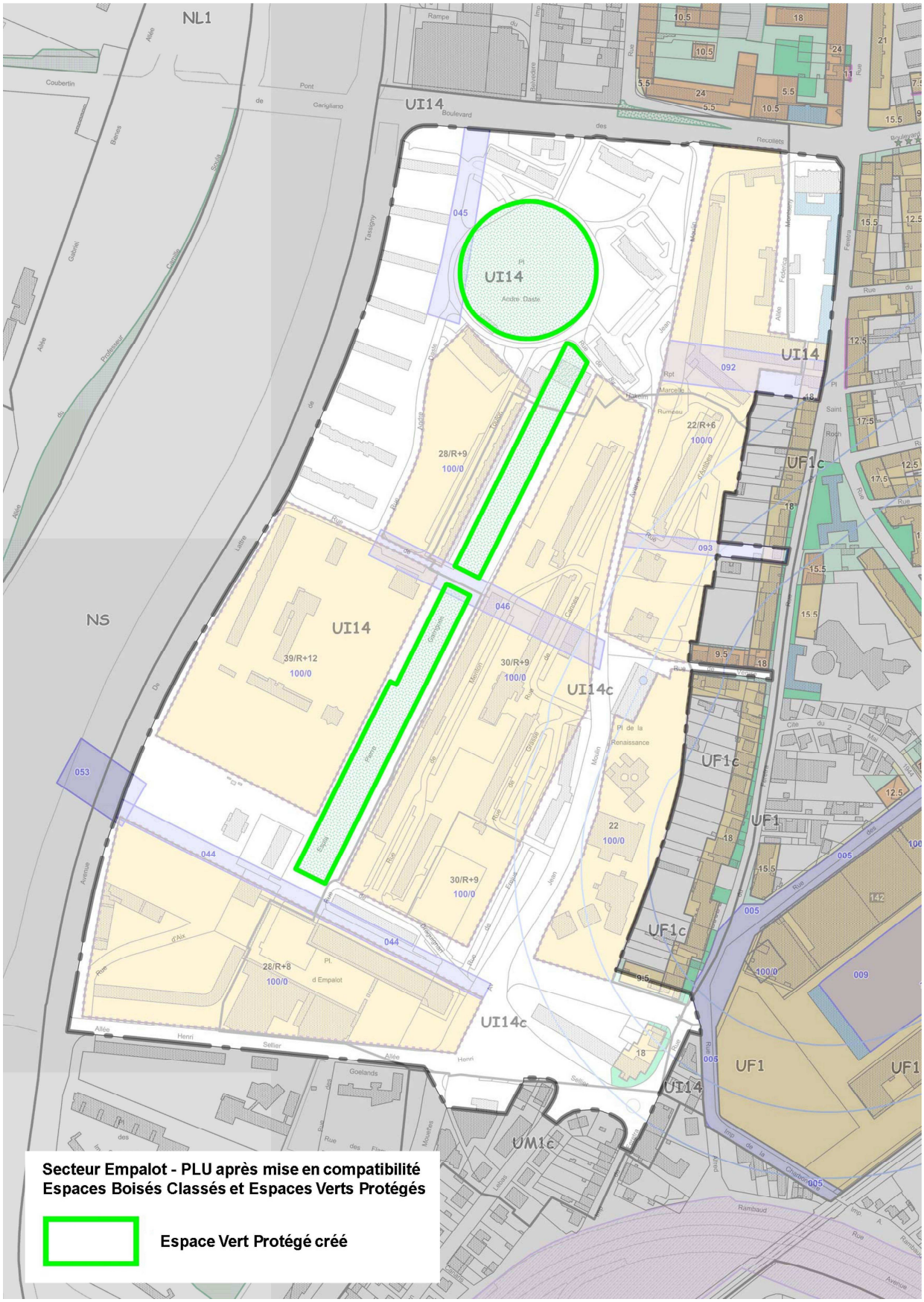
Les secteurs suivants sont donc proposés au classement au titre des Espaces Verts Protégés (EVP) :

- le rond Daste : En plus de la partie Nord, qui jusqu'alors était classée au titre des EBC, il est proposé d'inscrire en EVP la partie sud pour un projet d'aménagement cohérent et homogène à l'échelle de l'ensemble du parc de Daste (EVP dénommé Rond Daste « place André Daste »)
- l'esplanade Pierre Garrigues : L'ensemble du mail, anciennement classé en EBC, est reclassé au titre des EVP sous la dénomination suivante « Esplanade Pierre Garrigues, de la rue de Toulon prolongée à la rue Bir Hakeim » en partie Nord, et « Esplanade Pierre Garrigues, de l'équipement de quartier *La Brique Rouge* jusqu'à la rue de Toulon prolongée » en partie Sud.

Au final, dans le cadre de la présente procédure de mise en compatibilité, l'ensemble des surfaces proposées au déclassement Espaces Boisés Classées (EBC) sont reclassées en Espaces Verts Protégés (EVP), mais certains espaces verts voisins, jusqu'alors non protégés, le deviennent à leur tour. En procédant ainsi, le projet d'aménagement tient compte du patrimoine végétal existant tout en y intégrant de nouveaux usages au service de la valorisation des lieux.

SURFACES en m^2	**AVANT mise en compatibilité**	**APRES mise en compatibilité**
EVP Rond Daste (nord et sud)	0	9 664
EVP Esplanade Pierre Garrigues (mail nord)	0	4 388
EVP Esplanade Pierre Garrigues (mail sud)	0	6 449
Total des surfaces EVP	**0**	**20 501**


NL1
UI14
NS
UI14c
UF1c
UF1
UM1c
045
046
047
044
053
005
009
142
22/R+6
100/0
28/R+9
100/0
39/R+12
100/0
30/R+9
100/0
28/R+8
100/0
22
100/0
Secteur Empalot - PLU avant mise en compatibilité
Espaces Boisés Classés et Espaces Verts Protégés
Espace Boisé Classé supprimé


NL1
UI14
UI14
UI14
UI14
UI14c
UI14c
UI14
NS
UF1c
UF1c
UF1c
UF1
UF1
UF1
UM1c
045
092
093
046
053
044
044
005
005
005
009
28/R+9
100/0
22/R+6
100/0
39/R+12
100/0
30/R+9
100/0
30/R+9
100/0
22
100/0
28/R+8
100/0
Secteur Empalot - PLU après mise en compatibilité
Espace Vert Protégé créé

La pièce « 4E – Liste des Espaces Verts Protégés (EVP) » est modifiée afin d'intégrer les modifications présentées ci-dessus :

Liste des Espaces Verts Protégés (EVP)

Planche du RG	Adresse	Surface (en m²)
137	101 Avenue Antoine de Saint-Exupery	2370
144	11 Impasse du Bachaga Boualam (petit bois de Bagatelle)	7462
144	Rue de la Faourette	26732
147	56 Avenue de l'URSS	1763
147	23 et 27 Rue Desmoulins, 47 Avenue Aristide Briand	678
147	9, 11 et 13 Rue Devic, 4 et 6 Impasse Moulive	1199
147	29 Rue Maran	650
147	42 Rue Maran, 51 et 53 Avenue de l'URSS	1036
147	30 et 32 Rue Devic	220
147	18 Rue Colbert, 38 Rue Georges Sand	1222
147	34 Impasse Moulive	1678
147	33 Rue Aristide Briand, 1 Rue de l'écureuil	240
147	25 Rue Aristide Briand	266
147	3 rue Desarnauts	269

Extrait de la pièce 4E du PLU de Toulouse AVANT mise en compatibilité

Liste des Espaces Verts Protégés (EVP)

Planche du RG	Adresse	Surface (en m²)
137	101 Avenue Antoine de Saint-Exupery	2370
144	11 Impasse du Bachaga Boualam (petit bois de Bagatelle)	7462
144	Rue de la Faourette	26732
146	Esplanade Pierre Garrigues, de l'équipement de quartier « la Brique Rouge » jusqu'à la rue de Toulon prolongée	6449
146	Esplanade Pierre Garrigues, de la rue de Toulon prolongée à la rue Bir Hakeim	4388
146	Rond Daste « place André Daste »	9664
147	56 Avenue de l'URSS	1763
147	23 et 27 Rue Desmoulins, 47 Avenue Aristide Briand	678
147	9, 11 et 13 Rue Devic, 4 et 6 Impasse Moulive	1199
147	29 Rue Maran	650
147	42 Rue Maran, 51 et 53 Avenue de l'URSS	1036
147	30 et 32 Rue Devic	220
147	18 Rue Colbert, 38 Rue Georges Sand	1222
147	34 Impasse Moulive	1678
147	33 Rue Aristide Briand, 1 Rue de l'écureuil	240
147	25 Rue Aristide Briand	266
147	3 rue Desarnauts	269

Extrait de la pièce 4E du PLU de Toulouse APRES mise en compatibilité

4. Créations, modifications et suppression de Servitudes pour Equipements Publics (SEP)

Le projet urbain prévoit d'organiser la circulation au sein du quartier et de permettre la perméabilité de ce dernier vers les faubourgs environnants par l'aménagement de nouvelles voies de circulations et de nouvelles voies piétonnes orientées Est-Ouest et Nord-Sud.

Ces intentions se traduisent par :
- le prolongement de la liaison Garonne Est-Ouest le long du nouveau cœur de quartier, de la prairie et de la copropriété de la Tour d'Aix,
- le prolongement de la rue de Menton jusqu'à l'avenue Jean Moulin,
- la création de nouvelles liaisons vers le faubourg Férétra,
- la création d'une ouverture du secteur Daste vers le boulevard des Récollets,
- l'organisation d'une desserte interne du secteur Garonne en lien avec le projet de nouvelles constructions et un nouveau groupe scolaire au bord du mail.

4.1 Modifications des Servitudes pour Equipements Publics

Au regard du programme des équipements publics de la ZAC, et plus précisément du projet des espaces publics, les SEP suivantes sont réajustées pour permettre l'aménagement de ces espaces en cohérence avec le plan directeur et la maîtrise du foncier :

- **la SEP n°044 relative à la » nouvelle liaison Garonne »** est prolongée jusqu'au droit de l'avenue Jean Moulin.
  Son prolongement est ainsi en cohérence avec le linéaire proposé par le plan directeur. La SEP est prolongée pour intégrer l'ensemble du linéaire de la nouvelle liaison mais aussi élargie pour permettre l'aménagement de trottoirs, de pistes cyclables et de stationnements pour des événements sur le quartier.

- **la SEP n°045 relative au « prolongement de la rue André Daste »** est élargie pour avoir un profil de voirie « confortable » permettant l'aménagement des accès véhicules des immeubles existants de Daste et l'aménagement de parcours piétons.

- **la SEP n°046 relative au « prolongement de la rue de Toulon »** vers la rue André Daste est élargie et étendue jusqu'à l'intersection avec la rue André Daste.

SURFACES en m^2	**AVANT mise en compatibilité**	**APRES mise en compatibilité**
SEP n° 44	4 480	4 940
SEP n° 45	1 850	3 420
SEP n° 46	2 530	4 660
Total des surfaces en SEP	**8 860**	**13 020**

4.2 Créations de Servitudes pour Equipements Publics

Deux nouvelles Servitudes pour Équipements Publics sont proposées à la création afin de permettre la mise en œuvre du programme des équipements publics qui prévoit l'ouverture du quartier sur le secteur Férétra par des voies nouvelles et des venelles piétonnes :

- **la SEP n°92 pour la « rue Nouvelle du Calvaire » :**

La création de la rue Nouvelle du Calvaire permet d'ouvrir le secteur Calvaire et plus largement le quartier Empalot sur la frange Est du tissu Férétra vers Niel tel que qu'affiché dans les grandes orientations d'aménagement du schéma directeur. Ce nouvel accès circulé permet de redistribuer les circulations routières entre le quartier d'Empalot et le quartier de Niel en proposant une alternative au carrefour existant Henri Sellier/Jean Moulin.
Afin de traduire cette intention, il est proposé de créer une Servitude pour Equipement Public au bénéfice de Toulouse Métropole d'une surface de 4 441 m^2.

- **la SEP n°93 pour la « liaison/venelle Férétra »** coté 30-32 Jean Moulin :

La création de cette nouvelle liaison piétonne s'inscrit en réponse à l'objectif d'ouverture du quartier sur ses franges et les quartiers périphériques.
L'instauration de cette nouvelle servitude, d'une surface totale de 1 590 m2 au bénéfice de Toulouse Métropole, se justifie par la non maîtrise du foncier et la présence de bâtis voués à être démolis.

4.3 Suppression de Servitude pour Equipements Publics

Il est proposé la suppression de la SEP n°47 relative à la création dune « voie de desserte des îlots de construction en bordure de Garonne et du mail planté » sur le secteur du futur groupe scolaire. En effet, le secteur Garonne dans ses composantes restent à stabiliser et les implantations des programmes à confirmer.
Ainsi cette servitude ne se justifie plus d'autant que de nombreuses acquisitions foncières ont été opérées par la collectivité.

La pièce « 4C – Liste des Emplacements Réservés (ER) et des Servitudes pour Equipements Publics (SEP) » est modifiée afin d'intégrer les modifications présentées ci-dessus :

LISTE DES SERVITUDES POUR EQUIPEMENTS PUBLICS (S.E.P.)

1/ - VOIES ET OUVRAGES PUBLICS

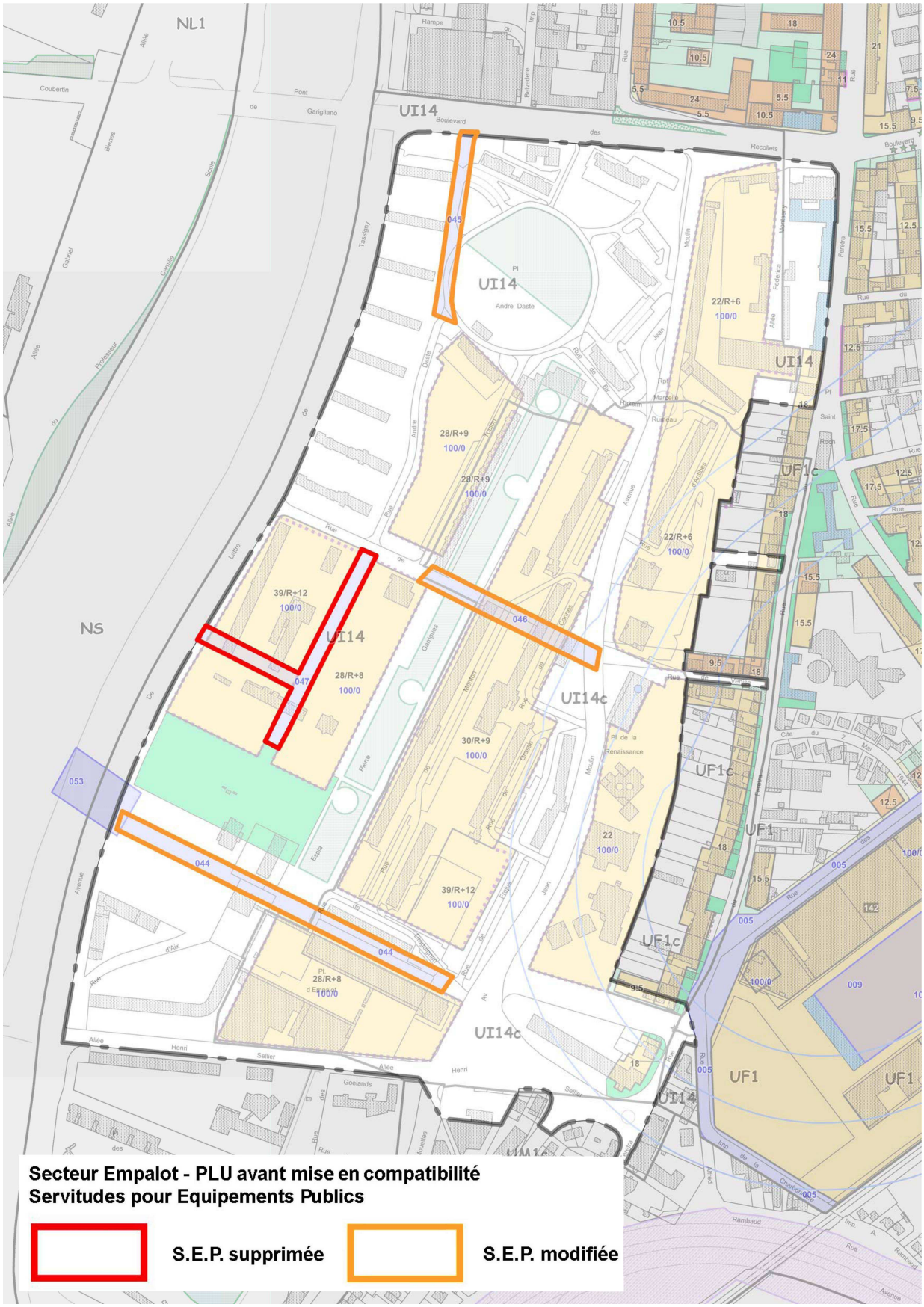
Num	Destination	Bénéficiaire	Surface (env)	Planche RG
43	Voies et ouvrages publics - ZAC Montaudran Aerospace	TOULOUSE METROPOLE	5810	162
44	Voies et ouvrages publics –Nouvelle liaison Garonne - Empalot	TOULOUSE METROPOLE	4480	146
45	Voies et ouvrages publics – prolongement rue André Daste - Empalot	TOULOUSE METROPOLE	1850	146
46	Voies et ouvrages publics – prolongement de la rue de Toulon - Empalot	TOULOUSE METROPOLE	2530	146
47	Voie de desserte des îlots de construction en bordure de Garonne et du mail planté	TOULOUSE METROPOLE	3390	146
48	Voies et ouvrages publics - ZAC Cartoucherie	TOULOUSE METROPOLE	102680	97
89	Aménagement de la rue du Cher et prolongement jusqu'à l'impasse du Bachaga Boualam	TOULOUSE METROPOLE	1140	143
91	Aménagement des accès à la ZAC Toulouse Montaudran Aerospace	TOULOUSE METROPOLE	2380	189,190

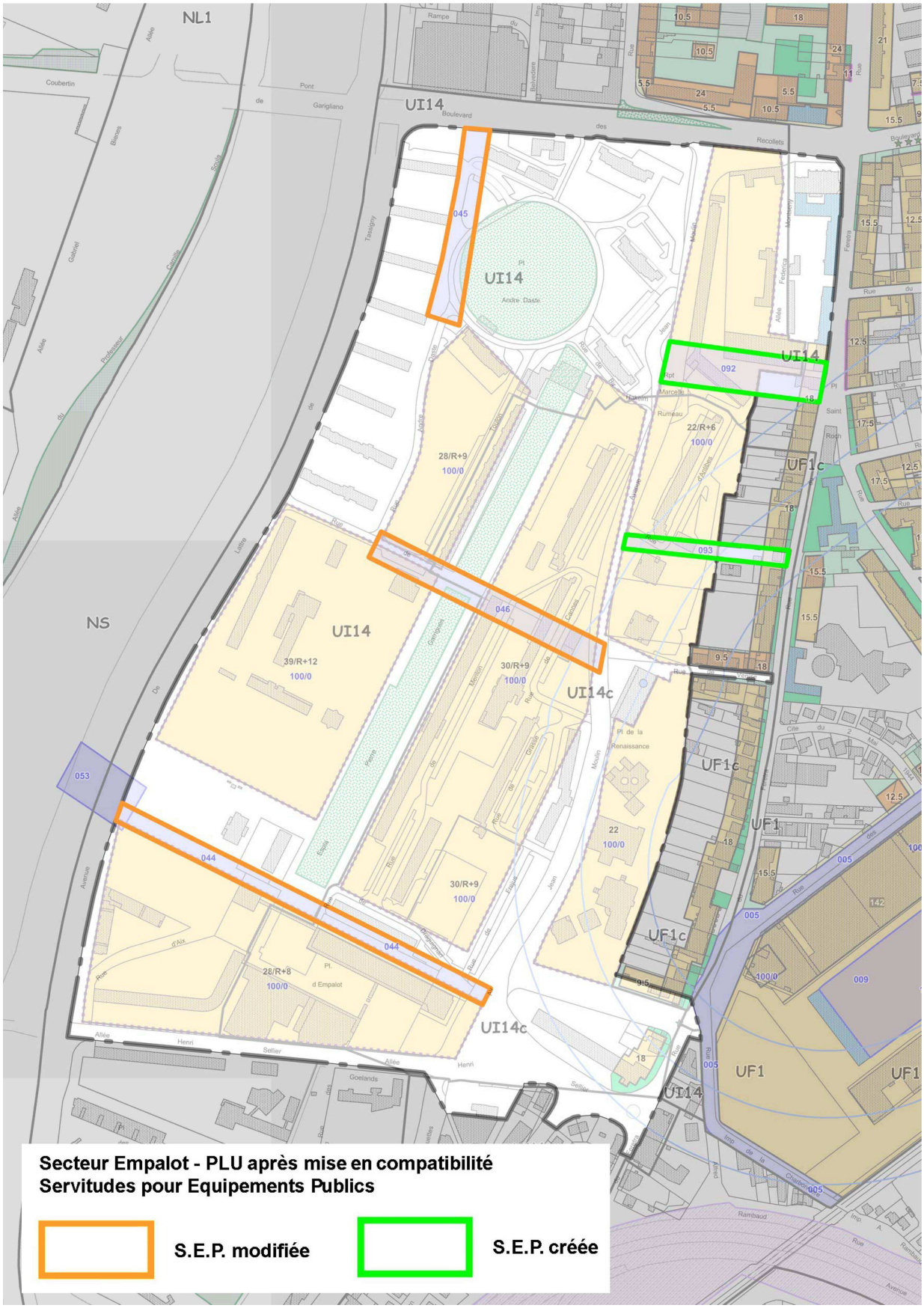
Extrait de la pièce 4C du PLU de Toulouse AVANT mise en compatibilité

1/ - VOIES ET OUVRAGES PUBLICS

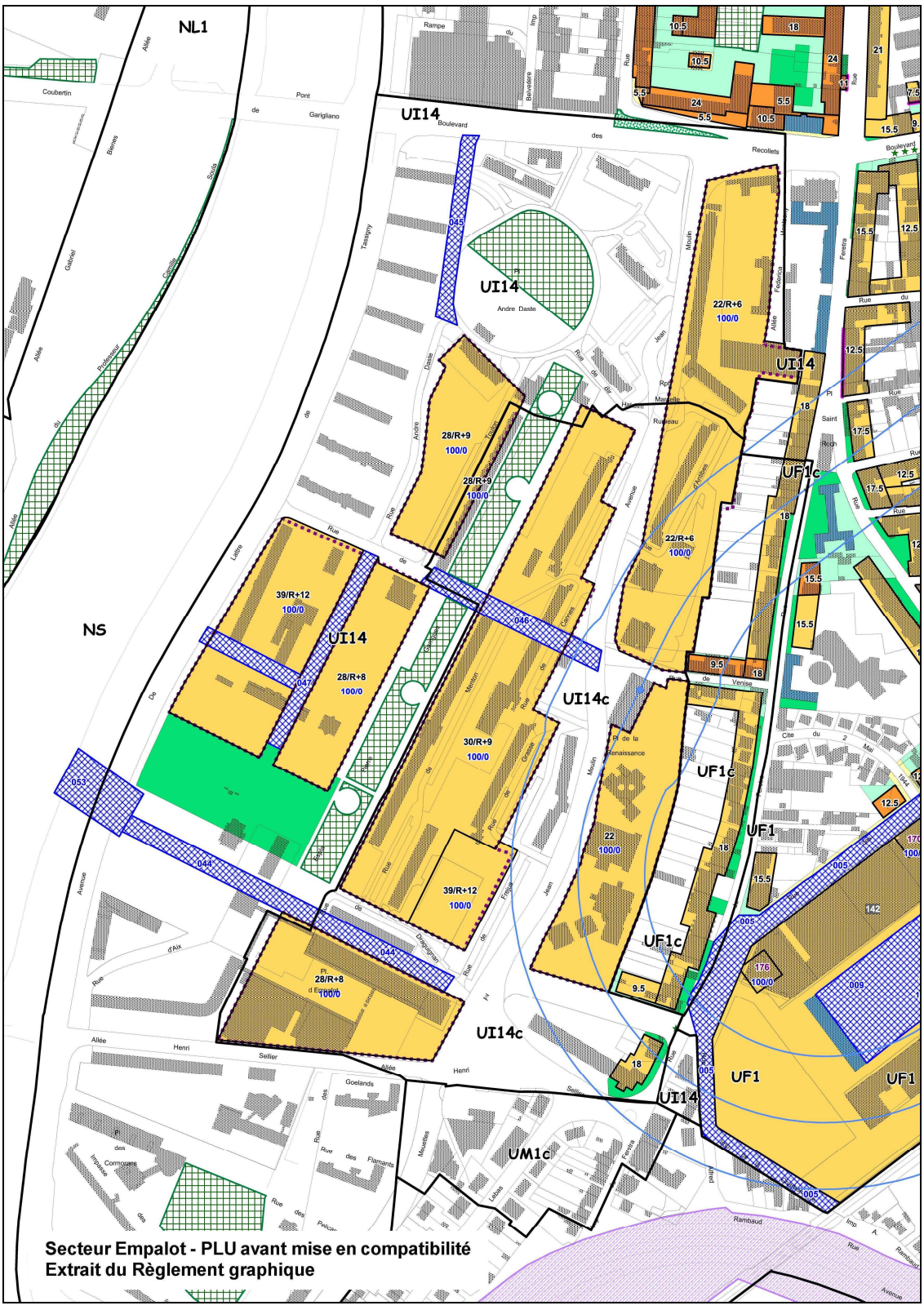
Num	Destination	Bénéficiaire	Surface (env)	Planche RG
43	Voies et ouvrages publics - ZAC Montaudran Aerospace	TOULOUSE METROPOLE	5810	162
44	Voies et ouvrages publics –Nouvelle liaison Garonne - Empalot	TOULOUSE METROPOLE	4940	146
45	Voies et ouvrages publics – prolongement rue André Daste - Empalot	TOULOUSE METROPOLE	3420	146
46	Voies et ouvrages publics – prolongement de la rue de Toulon - Empalot	TOULOUSE METROPOLE	4660	146
48	Voies et ouvrages publics - ZAC Cartoucherie	TOULOUSE METROPOLE	102680	97
91	Aménagement des accès à la ZAC Toulouse Montaudran Aerospace	TOULOUSE METROPOLE	2380	189,190
92	Voies et ouvrages publics - Création de la Rue Nouvelle du Calvaire - Empalot	TOULOUSE METROPOLE	4 240	146
93	Voies et ouvrages publics - Création de la Liaison/venelle Férétra - Empalot	TOULOUSE METROPOLE	1590	146

Extrait de la pièce 4C du PLU de Toulouse APRES mise en compatibilité

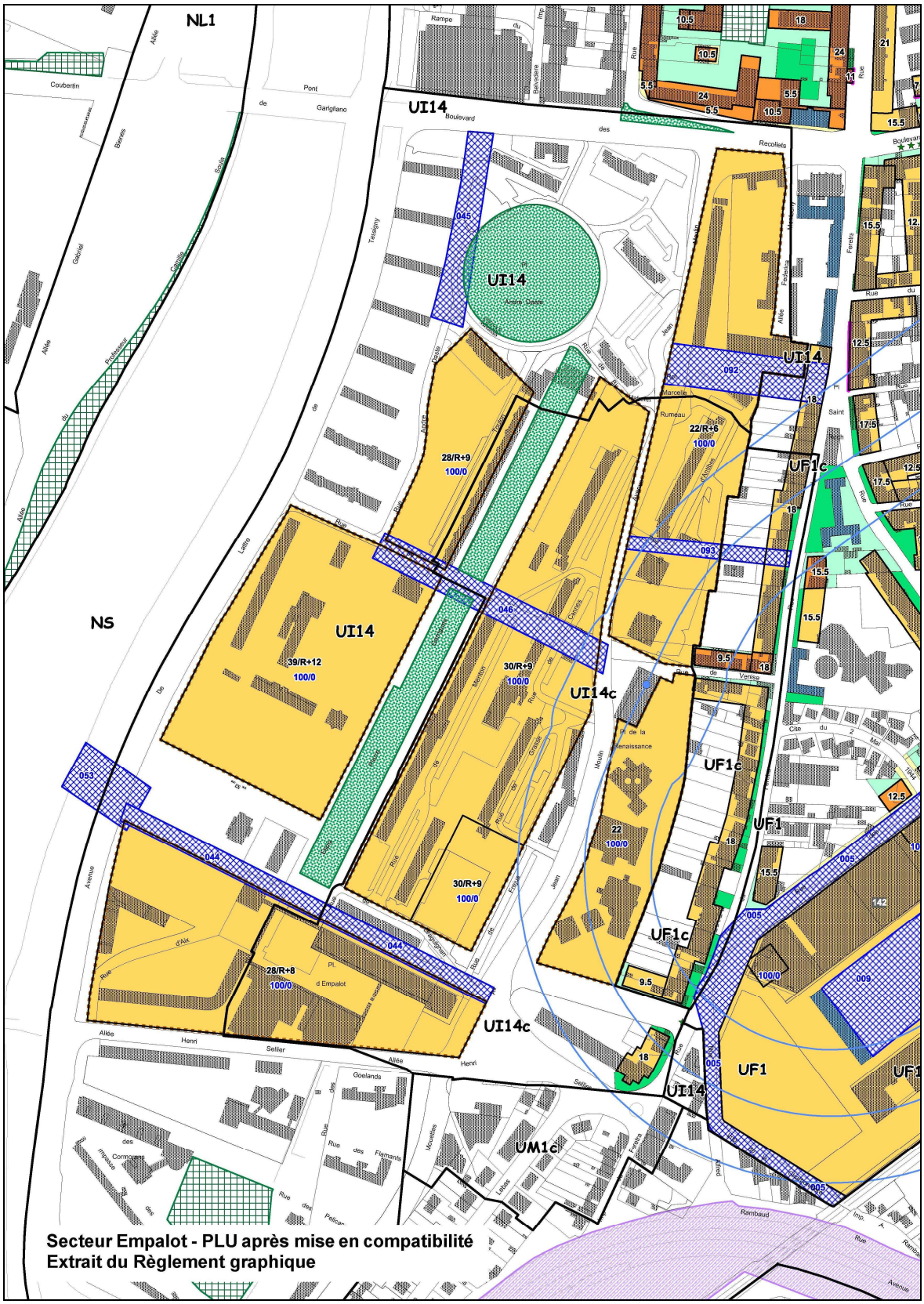

NL1
NS
UI14
UI14c
UF1c
UF1
045
046
047
044
053
28/R+9
100/0
39/R+12
100/0
28/R+8
100/0
30/R+9
100/0
22/R+6
100/0
22
100/0
Secteur Empalot - PLU avant mise en compatibilité
Servitudes pour Equipements Publics
S.E.P. supprimée
S.E.P. modifiée


NL1
UI14
045
UI14
092
UI14
28/R+9
100/0
22/R+6
100/0
UF1c
093
NS
UI14
046
39/R+12
100/0
30/R+9
100/0
UI14c
053
UF1c
UF1
044
30/R+9
100/0
22
100/0
UF1c
28/R+8
100/0
UI14c
UF1
UF1
UI14
Secteur Empalot - PLU après mise en compatibilité
Servitudes pour Equipements Publics
S.E.P. modifiée
S.E.P. créée

DOCUMENTS DE SYNTHESE
DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE TOULOUSE



Document Graphique du Règlement AVANT mise en compatibilité



Document Graphique du Règlement APRES mise en compatibilité

Direction de la Planification et de l'Urbanisme
Service de la Réglementation Urbaine

Plan Local d'Urbanisme

- Révision Générale du PLU : DCC du 27/06/2013
- Mise à jour de la Révision Générale du PLU : arrêté du 04/11/2013
- 2e Mise à jour de la Révision Générale du PLU : arrêté du 26/01/2015
- 1e Mise en Compatibilité du PLU (ZAC Toulouse Montaudran Aerospace) : arrêté du 13/10/2015
- 3e Mise à jour de la Révision Générale du PLU : arrêté du 04/12/2015

Grand Projet Ferroviaire du Sud-Ouest (GPSO)

2e Mise en Compatibilité du PLU par arrêté du 04/01/2016

1 – Rapport de présentation

1D – Explication des choix retenus …

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

toulouse métropole

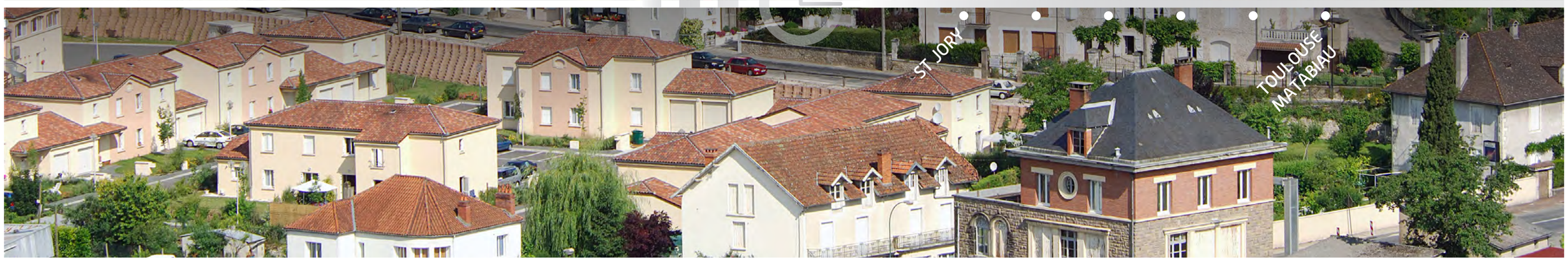
Toulouse Métropole
6, Rue René Leduc - B.P. 35 821
31505 Toulouse Cedex 5
t. 05 81 91 72 00 - f. 05 81 91 72 01
www.toulouse-metropole.fr

RÉSEAU FERRÉ DE FRANCE

Aménagements ferroviaires
au nord de Toulouse
GRAND PROJET FERROVIAIRE DU SUD-OUEST

PIÈCE I

MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE TOULOUSE (31)



ENQUÊTE PRÉALABLE
À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

ÉDITION AOÛT 2014

Sommaire

1. Les généralités sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme 3

1.1. La mise en compatibilité 4
1.1.1. La définition 4
1.1.2. Le champ d'application 4
1.2. La mise en compatibilité d'un PLU 4
1.3. L'objet du présent dossier 4
1.4. Le déroulement de la procédure et textes réglementaires 4
1.4.1. Une procédure en cinq étapes 4
1.4.2. Les textes réglementaires régissant la procédure de mise en compatibilité 5

2. La présentation du projet 7

2.1. Le contexte et les objectifs du programme du GPSO 8
2.2. Les caractéristiques générales des aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse 10
2.3. Les caractéristiques de la section du projet traversant la commune de Toulouse 11
2.3.1. Le territoire communal 11
2.3.2. Le projet sur le territoire communal 11

3. L'analyse de la compatibilité du PLU de Toulouse 15

3.1. Les principes généraux 16
3.2. Incidences du projet sur le rapport de présentation 16
3.3. Incidences du projet sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable 16
3.4. Les orientations d'aménagement et de programmation 17
3.5. Les dispositions communes 17
3.6. Le zonage et le règlement 17
3.7. Les emplacements réservés 18
3.8. Les Espaces Boisés Classés 18
3.9. Les éléments de valeur à protéger au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme 18
3.10. Les règlements de lotissements (article L.442-13 du Code de l'urbanisme) 18
3.11. Les éléments de la pièce 4B2 : Cahier au 1/2500ème 18
3.11.1. La servitude pour équipement public (SEP) 18
3.11.2. L'espace d'application des dispositions liées au métro 18
3.11.3. La zone de recul minimale par rapport aux infrastructures routières 18
3.12. Les éléments de la pièce 5C : Graphiques d'information 19
3.12.1. Les plans d'aménagement de ZAC (article L.311-7 du Code de l'urbanisme) 19
3.12.2. Le Plan d'aménagement d'ensemble (PAE) 19
3.12.3. Le droit de préemption urbain renforcé (DPUR) 19
3.12.4. Les périmètres de sursis à statuer 19

4. L'analyse des incidences de la mise en compatibilité sur le réseau Natura 2000 21

4.1. Le réseau Natura 2000 22
4.2. Le site de la « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac » 22
4.3. Le site « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste » 22
4.4. Les incidences de la mise en compatibilité du PLU sur les sites Natura 2000 22

5. Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU de Toulouse 23

5.1. Le plan de zonage 24
5.2. Le cahier au 1/2500ème 32
5.3. Les extraits du règlement d'urbanisme 52
5.4. La liste des emplacements réservés 59

6. L'évaluation environnementale de la mise en compatibilité 61

6.1. Cadre réglementaire de l'évaluation environnementale 62
6.2. Contenu de l'évaluation environnementale et avis de l'Autorité environnementale 62
6.2.1. Contenu de l'évaluation environnementale 62
6.2.2. Avis de l'Autorité environnementale 63

6.3. Analyse de l'état initial de l'environnement 64
6.3.1. L'environnement humain 64
6.3.2. Les activités agricoles et sylvicoles 66
6.3.3. L'environnement physique 67
6.3.4. L'environnement naturel et biologique 68
6.3.5. Le patrimoine, tourisme et loisirs 70
6.3.6. Le paysage 71
6.3.7. Synthèse des enjeux 72
6.4. Raisons du choix du projet retenu 75
6.4.1. Les étapes d'études et de concertation 75
6.4.2. Les décisions ministérielles du 30 mars 2012 et du 23 octobre 2013 76
6.4.3. Les variantes étudiées 76
6.4.4. La solution retenue 76
6.5. Incidences attendues de la mise en compatibilité sur l'environnement et mesures proposées 78
6.5.1. L'environnement humain 79
6.5.2. Les activités agricoles et sylvicoles 80
6.5.3. L'environnement physique 80
6.5.4. L'environnement naturel et biologique 82
6.5.5. Patrimoine tourisme et loisirs 83
6.5.6. Paysage 83
6.5.7. Synthèse des effets de la mise en compatibilité sur le plan de zonage et sur les enjeux et équilibres définis dans le PLU de Toulouse 84
6.6. Critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets de la mise en compatibilité sur l'environnement 85
6.7. Méthodologie, difficultés et limites 85
6.8. Cartographie de synthèse des effets et mesures à l'échelle de la commune de Toulouse 85
6.9. Résumé non technique 98

7. Annexe : Avis de l'autorité environnementale 105

8. Annexe : PV Examen conjoint 107

1. LES GENERALITES SUR LA MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

1.1. La mise en compatibilité

1.1.1. La définition

La mise en compatibilité est une procédure régie par le code de l'urbanisme.

Lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un document d'urbanisme (schéma de cohérence territoriale ou plan local d'urbanisme), ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique.

Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du document d'urbanisme qui en est la conséquence.

La déclaration d'utilité publique ou la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un document d'urbanisme ne peut intervenir qu'au terme de la procédure prévue aux articles :

- L.122-15 et suivants (SCoT) ;
- L.123-14-2 et suivants (POS/PLU).

Une jurisprudence[1] définit la notion de compatibilité comme « *la non contrariété avec les options fondamentales du document d'urbanisme* ».

1.1.2. Le champ d'application

La procédure de mise en compatibilité est applicable pour :

- un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ;
- un Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal ou intercommunal ;
- un Plan d'Occupation des Sols (POS) soumis au régime juridique des PLU.

Elle ne s'applique pas aux Cartes Communales.

La commune de Toulouse est intégrée au périmètre du SCoT Centre de la grande agglomération toulousaine, document piloté par le Syndicat mixte d'études de l'agglomération toulousaine (SMEAT) et approuvé le 16 mars 2012, et complété le 15 juin 2012.

L'analyse de la compatibilité de l'opération, objet de la demande de Déclaration d'Utilité Publique, avec le SCoT précité relève d'une analyse spécifique indépendante du présent dossier.

[1] Jurisprudence du Conseil d'Etat de 1998 concernant la commune de Balma (10 juin 1998, SA Leroy-Merlin)

1.2. La mise en compatibilité d'un PLU

Un PLU est un document de gestion et de planification de l'occupation des sols qui s'applique, selon les cas, à un territoire communal ou intercommunal. Parmi ses principales fonctions, il :

- définit le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de son territoire d'application;
- découpe ce territoire en zones d'affectation gérées par un règlement spécifique ;
- prévoit les futurs équipements publics ;
- fixe les règles pour les constructions ;
- …

La mise en compatibilité d'un PLU a pour objet d'adapter le contenu de ce document afin de permettre, sur son périmètre d'application, la réalisation de l'opération dont la Déclaration d'Utilité Publique est envisagée.

1.3. L'objet du présent dossier

Le présent dossier, établi conformément aux articles L.123-14 et L.123-14-2 du code de l'urbanisme, traite de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Toulouse dans le département de la Haute-Garonne. L'opération visée est le projet d'Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse dans le cadre du programme du Grand Projet ferroviaire du Sud-Ouest (GPSO).

La commune de Toulouse est uniquement concernée par les Aménagements ferroviaires de la ligne existante au Nord de Toulouse.

La mise en compatibilité du PLU de Toulouse doit permettre la réalisation de l'opération avec :

- la section courante de ligne ferroviaire proprement dite (incluant les ouvrages en terre et les ouvrages d'art, les équipements ferroviaires : voies, caténaires, signalisation, télécommunications, commandes, etc.) ;
- les principaux éléments connexes permettant l'insertion de la ou des nouvelles voies dans leur environnement, ainsi que les rétablissements de voirie ;
- pour les communes concernées, les gares nouvelles et haltes ferroviaires, les raccordements au réseau ferroviaire existant, incluant les portions de ligne nouvelle constituant le raccordement proprement dit ;
- pour les communes concernées, les installations permettant la construction et l'exploitation de la ligne (base travaux, base maintenance, voies d'accès aux ouvrages et équipements, sous-stations électriques, etc.).

1.4. Le déroulement de la procédure et textes réglementaires

1.4.1. Une procédure en cinq étapes

1 - L'examen du dossier par le préfet

La procédure prévue à l'article L.123-14-2 du code de l'urbanisme relève de la compétence de l'État. Le préfet apprécie, sur la base d'un dossier transmis par le Maître d'Ouvrage, dans le cadre de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique de l'opération projetée, la compatibilité des dispositions du POS / PLU avec ladite opération.

En l'absence de compatibilité, il engage la procédure régie par l'article L.123-14-2 du code de l'urbanisme.

2 - L'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées avant ouverture de l'enquête publique

Selon les articles L.123-14-2 du code de l'urbanisme, les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet, à l'initiative du préfet, d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et de la commune, et des personnes publiques associées, soit :

- des régions ;
- des départements ;
- des autorités compétentes en matière d'organisation des transports urbains ;
- de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat ;
- des organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux ;
- des syndicats d'agglomération nouvelle ;
- de l'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma ;
- des établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes du territoire objet du plan, lorsque ce territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale.

3 - L'enquête publique

L'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique du projet et conjointement sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

L'article L.123-14-2 stipule que le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée par le préfet, conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

4 - L'avis de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité du document d'urbanisme, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis, par le préfet, à l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou à la commune. L'établissement consulté dispose alors d'un délai de deux mois pour émettre un avis. À défaut, ce dernier sera réputé favorable.

Le ministre chargé de l'urbanisme contresigne ou cosigne la Déclaration d'Utilité Publique emportant approbation des nouvelles dispositions du PLU lorsque cette déclaration ne relève pas de la compétence du préfet.

A noter que le Plan Local d'Urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et l'adoption de la Déclaration d'Utilité Publique.

5 - La Déclaration d'Utilité Publique

La Déclaration d'Utilité Publique emporte mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié au préalable afin de tenir compte des avis qui ont été joints et du résultat de l'enquête publique.

1.4.2. Les textes réglementaires régissant la procédure de mise en compatibilité

La procédure de mise en compatibilité des documents d'urbanisme est élaborée conformément aux articles L.123-14, L.123-14-2 et R.123-23-1 du code de l'urbanisme.

Article L.123-14

« *Lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet.*

Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

La déclaration d'utilité publique ou la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir qu'au terme de la procédure prévue par l'article L. 123-14-2. ».

Article L.123-14-2

« *Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4.*

Lorsque la mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal est nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet, le maire de la ou des communes intéressées par ce projet est invité à participer à cet examen conjoint.

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par le préfet lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la mise en compatibilité est nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ainsi que dans le cas prévu au dernier alinéa de l'article L. 123-14-1 ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le maire, dans les autres cas.

Lorsque le projet nécessitant la mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et l'adoption de la déclaration d'utilité publique.

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

À l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune :

1° Émet un avis lorsque la décision est de la compétence de l'État. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

2° Décide la mise en compatibilité du plan, lorsque la décision relève d'une personne publique autre que l'État.

La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l'enquête, est approuvée :

1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;

2° Par arrêté préfectoral dans le cas prévu au dernier alinéa de l'article L. 123-14-1, lorsque la déclaration de projet est de la compétence d'une autre personne publique que l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune et que la décision de mise en compatibilité prévue au onzième alinéa du présent article n'est pas intervenue dans le délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ;

3° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est prise par l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, par la commune, dans les autres cas.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs mises en compatibilité peuvent être menées conjointement. ».

Article R.123-23-1

« Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme.

L'examen conjoint prévu au b de l'article L.123-16 [devenu alinéa 1 de l'article L.123-14-2 depuis le 01/01/2013] *a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique à l'initiative du préfet. Lorsqu'une association mentionnée à l'article L. 121-5 demande à être consultée, son président adresse la demande au préfet.*

L'enquête publique est organisée dans les formes prévues par les articles R.11-14-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal. Si ceux-ci ne se sont pas prononcés dans un délai de deux mois, ils sont réputés avoir donné un avis favorable.

Le ministre chargé de l'urbanisme contresigne ou cosigne la déclaration d'utilité publique emportant approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme lorsque cette déclaration ne relève pas de la compétence du préfet. ».

****

Ainsi, selon les modalités du code de l'urbanisme, le présent dossier a pour objet de mettre en enquête publique, conjointe à l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique pour les Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse, la mise en compatibilité du PLU de la commune de Toulouse.

2. LA PRESENTATION DU PROJET

Les aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse constituent une des trois opérations de la première phase du programme du Grand Projet ferroviaire du Sud-Ouest (GPSO) qui regroupe par ailleurs deux autres opérations :

- *les aménagements ferroviaires au Sud de Bordeaux ;*
- *les lignes nouvelles Bordeaux – Toulouse et Bordeaux – Dax.*

Ces deux dernières opérations font l'objet chacune d'une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, distincte de celle des aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse, portant en tant que de besoin simultanément sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme concernés.

La ligne nouvelle Dax-Espagne, constituant la seconde phase du programme du GPSO, fera ultérieurement l'objet d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, portant simultanément sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme.

Conçu pour répondre à plusieurs objectifs stratégiques à l'échelle du grand Sud-Ouest, le programme du GPSO doit permettre une amélioration globale des services ferroviaires à travers :

- *de meilleures performances pour les voyageurs, par l'apport de la grande vitesse (lignes nouvelles) relayée ensuite par la complémentarité trains à grande vitesse/TER ;*
- *la mise en place de nouvelles capacités pour le fret ferroviaire pour accompagner son développement sur l'axe péninsule ibérique/Europe du Nord-Ouest (ligne nouvelle mixte Dax-Espagne) ;*
- *le renforcement des transports du quotidien au droit des deux métropoles (ligne existante au sud de Bordeaux et au nord de Toulouse).*

Pour une présentation plus complète du programme du GPSO et des trois opérations constituant sa première phase, il convient de se reporter aux dossiers d'enquête préalable à la DUP. Ces dossiers comportent une étude d'impact unique pour les trois opérations de la première phase du GPSO.

Le présent dossier porte sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Toulouse avec le projet des aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse.

2.1. Le contexte et les objectifs du programme du GPSO

Le contour du programme a été précisé par la décision ministérielle du 30 mars 2012. Il comporte :

- la réalisation des lignes nouvelles, entre Bordeaux et Toulouse, et entre Bordeaux et l'Espagne sur 418 km environ, dont 327 km pour Bordeaux-Toulouse et Bordeaux-Dax, incluant un tronc commun entre Bordeaux et le Sud Gironde de 55 km et un raccordement entre les deux lignes nouvelles au niveau de leur bifurcation pour une liaison directe entre les deux branches (raccordement dit « Sud-Sud ») de 5,3 km. Elle s'accompagne de la création de 39 km de raccordements entre les lignes nouvelles et le réseau ferroviaire existant pour desservir les gares de Bordeaux, Toulouse, Dax, et Bayonne au cœur des villes, ainsi que des gares et haltes nouvelles et liaisons intergares.
- les aménagements ferroviaires de la ligne existante Bordeaux-Sète, au Sud de Bordeaux sur 12 km,
- les aménagements ferroviaires de la ligne existante Bordeaux-Sète, au Nord de Toulouse sur 19 km.

La décision ministérielle du 23 octobre 2013 prévoit que les projets les plus prioritaires, à savoir **les lignes nouvelles Bordeaux-Toulouse/Bordeaux-Dax, ainsi que les aménagements ferroviaires au sud de Bordeaux et au Nord de Toulouse, seront soumis à enquête d'utilité publique en 2014** (la section Dax-Espagne faisant l'objet d'une enquête ultérieurement) : ils constituent ainsi la première phase du programme du GPSO.

Les projets de lignes nouvelles et les aménagements de la ligne existante au Sud de Bordeaux et au Nord de Toulouse répondent à des objectifs et à des fonctionnalités distinctes, du fait de la fonctionnalité TER des aménagements de la ligne existante (d'où la distinction en plusieurs opérations). Compte tenu des interrelations liées à la constitution du réseau ferroviaire, au cadre géographique et temporel dans lesquels ils se situent, ils ont été regroupés au sein d'un même programme, le GPSO.

Ce programme, inscrit à l'article 12 de la loi de programmation du 3 août 2009 (Grenelle I) et au projet de Schéma National des Infrastructures de Transport d'octobre 2011, et retenu dans les priorités suite aux travaux de la Commission Mobilité 21 (juin 2013) a été conçu pour répondre à plusieurs objectifs stratégiques à l'échelle du grand Sud-Ouest, Aquitaine et Midi-Pyrénées.

Il a pour ambitions :

- **d'apporter, pour les déplacements dans le Sud-Ouest, une réponse aux attentes de mobilité croissante de la société, tout en favorisant une mobilité durable ;**
- **de renforcer le maillage du réseau ferroviaire structurant au niveau national et européen, tant pour les liaisons Nord-Sud qu'entre les façades atlantique et méditerranéenne :**
  Il s'articule au Nord avec la LGV Tours-Bordeaux actuellement en construction dans le prolongement de la LGV atlantique en service depuis 1989 entre Paris et Tours. Il s'articule ensuite :
  - avec le réseau ferroviaire de l'arc méditerranéen ;
  - avec le futur réseau ferré espagnol au Sud – et plus particulièrement avec le projet de ligne nouvelle Irun/Bilbao/Vitoria, dit « Y basque » en construction. Constituant un axe ferroviaire performant entre la France et l'Espagne, c'est ainsi un **projet prioritaire au niveau européen,** inscrit de longue date dans la politique européenne de transport (axe prioritaire n°3 du RTE-T).
- **d'apporter un saut qualitatif majeur pour l'offre de services ferroviaires, tant pour le transport de voyageurs que pour le transport de marchandises :**
  Sur les principales relations voyageurs, tant nationales qu'internationales ou régionales, la mise en service du programme GPSO s'accompagnera d'une amélioration très importante des performances de transport avec des gains de près d'une heure dans la plupart des cas, et d'une augmentation des dessertes.
  Pour le transport de marchandises, le GPSO apportera la capacité nécessaire au développement des trafics transpyrénéens par le mode ferroviaire.
  Le programme comporte enfin une forte composante d'amélioration des transports du quotidien avec les améliorations de la ligne existante au Sud de Bordeaux et au Nord de Toulouse.
- **de favoriser le développement des territoires :**

  L'amélioration des services ferroviaires rendue possible par le GPSO renforcera **l'accessibilité et donc l'attractivité des territoires (activités économiques, tourisme…)** au bénéfice de leurs habitants, avec des effets attendus, directs et indirects, à différentes échelles :
  - l'Europe, la France et l'Espagne: c'est l'échelle du grand territoire et de la zone d'influence du projet ;
  - les régions, départements, intercommunalités et communes : c'est l'échelle des bassins de vie des populations et des espaces irrigués (sans oublier l'Euro-Région Aquitaine- Euskadi compte tenu de la dimension transfrontalière) ;
  - les quartiers : c'est l'échelle des gares et de la mobilité quotidienne des populations.

  S'agissant de territoires parmi les plus dynamiques au niveau national, l'enjeu est de conforter et de contribuer à pérenniser cette dynamique, face aux défis qu'ils devront relever.
- **de contribuer à l'équilibre entre territoires et à la cohésion régionale**
  La mise en place de liaisons plus performantes au sein d'un triangle Bordeaux-Toulouse-Bilbao rétablit les solidarités entre les territoires économiquement attractifs et ceux qui le sont moins.

La première phase du GPSO (jusqu'à Dax) s'inscrit dans cette perspective, avec les mêmes effets pour les transports du quotidien au droit des deux métropoles et sur la branche Bordeaux-Toulouse.

La branche Bordeaux-Dax permet un gain de temps de 20 minutes sur l'ensemble des liaisons jusqu'à Dax et au-delà ; cette amélioration est un peu inférieure à celle attendue sur Bayonne avec le programme complet (30 minutes) mais n'en est pas moins significative. Elle correspond à celle obtenue avec le programme global pour Pau, Lourdes et Tarbes (villes dont la desserte intervient par la ligne à grande vitesse jusqu'à Dax). La mise en service du raccordement « Sud-Sud » entre les deux lignes nouvelles permettra d'envisager des relations nouvelles avec des temps de parcours compétitifs entre l'arc méditerranéen et le Pays basque ou l'Espagne, quasiment dans les mêmes conditions que le programme complet pour les liaisons nationales.

Les liaisons voyageurs vers l'Espagne bénéficieront également de ce gain de temps de 20 minutes, participant ainsi à l'amélioration des services ferroviaires sur cet axe prioritaire pour la politique européenne des transports, sans bénéficier cependant du gain de temps permis par la ligne nouvelle Dax-Espagne. De même, la fonctionnalité fret de désaturation de la ligne actuelle est liée à la réalisation de cette section mixte de ligne nouvelle.

Le programme du GPSO (Source RFF)

2.2. Les caractéristiques générales des aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse

Le projet s'étend entre les communes de Castelnau d'Estrétefonds et de Toulouse, du PK 234+300 au Pk 257+200. Il traverse successivement cinq communes : Castelnau d'Estrétefonds, Saint-Jory, Lespinasse, Fenouillet, Toulouse.

Le tracé de la ligne nouvelle se raccordera au Nord de la commune de Saint-Jory, au Pk 239+800.

Les aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse concernent un linéaire de 19 km de ligne existante. Ils consistent en :

- **la mise à quatre voies de tout le linéaire** allant du raccordement de la ligne nouvelle Bordeaux-Toulouse du GPSO sur Saint-Jory, à la gare de Toulouse-Matabiau ;
- **la création d'un terminus TER partiel à Castelnau d'Estrétefonds :** modification de la voie 2 pour créer une voie terminus en impasse et création d'une nouvelle voie 2 pour assurer la continuité de Toulouse vers Bordeaux ;
- **la création d'une interconnexion fer/métro**, entre la halte de Route de Launaguet et la station de métro La Vache ;
- **le réaménagement des points d'arrêts du linéaire** suivants : Castelnau d'Estrétefonds, Saint-Jory, Fenouillet / Saint-Alban, Lacourtensourt, Lalande-l'Eglise, Route de Launaguet.
  La halte de Lacourtensourt sera déplacée vers le Sud afin de favoriser son insertion et son usage dans le cadre plus large du développement urbain, tandis que la halte de Route de Launaguet sera déplacée vers le Nord, favorisant l'interconnexion avec la station « La Vache » de la ligne B du métro ;
- **des aménagements en gare de Toulouse-Matabiau**, du plan de voies, des souterrains et des accès.

Ces aménagements de l'infrastructure actuelle nécessitent :

- des travaux sur la majorité des ouvrages d'art (pont-route et pont-rail) jalonnant le linéaire ;
- des travaux d'assainissement, de terrassement, de voie et caténaire pour la création des voies nouvelles et l'aménagement des voies existantes ;
- la création d'ouvrages de protection vis-à-vis des sites Total Raffinage Marketing et Total Gaz, afin de respecter les Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de ces 2 sites SEVESO seuil haut, opposables ou en projet ;
- l'adaptation de l'infrastructure ferroviaire existante : modification de la signalisation et des postes signalisation, reprise de la caténaire,… ;
- la reprise de la berge Est du Canal latéral à la Garonne sur un linéaire de 2,7 km environ, et la réalisation d'un traitement paysager de cette berge sur tout le linéaire du projet.

*Grand Projet ferroviaire du Sud-Ouest : projet de ligne à grande vitesse entre Bordeaux et Toulouse.

2.3. Les caractéristiques de la section du projet traversant la commune de Toulouse

Les études liées au programme du GPSO ont abouti à un découpage de la zone d'études en 15 secteurs.

La commune de Toulouse est incluse dans le secteur n°12 (voir la carte ci-après : « Localisation générale du secteur géographique »).

Pour l'analyse territoriale, on pourra donc se référer au cahier géographique n°12 de l'étude d'impact.

Nota : La description du projet présentée dans les chapitres ci-après s'appuie sur les études environnementales, techniques et fonctionnelles ayant conduit à la définition du tracé proposé à l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique.

Les caractéristiques du projet sont susceptibles d'ajustements lors de la mise au point finale du projet (avant-projet détaillé).

2.3.1. Le territoire communal

La commune de Toulouse est la préfecture du département de la Haute-Garonne. Elle est située à 77 km d'Albi et à 130 kilomètres de Rodez en bordure de la Garonne. L'accès à la commune est facilité par la proximité des autoroutes A61, A62, A64, A68, A621, A624 reliant directement la ville à Limoges, Narbonne, Bordeaux, Tarbes et Albi ainsi que par le périphérique de Toulouse A620 qui fait le tour de Toulouse intra-muros sur 33 km.

D'une superficie d'environ 11 800 ha, la commune compte près de 440 204 habitants en 2009 (INSEE).

La commune se développe dans la plaine et les terrasses de la Garonne, plus basses à l'Ouest. A l'Est et au Sud, se trouvent deux buttes : la butte de Calvinet qui culmine à un peu plus de 200 m et la butte de Pech Davidqui culmine à 260 m.

2.3.2. Le projet sur le territoire communal

Les Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse concernent le secteur Nord-Ouest de la commune de Toulouse avec les quartiers de Lalande, Fondeyre, La Salade, Les Izards, Borderouge, Raynal qu'ils traversent suivant un axe Nord-Sud.

- **L'infrastructure ferroviaire**

Les aménagements ferroviaires de la ligne existante au Nord de Toulouse traversent le territoire communal sur près de 8 200 mètres.

Au Nord de la commune, à Lacourtensourt, l'infrastructure compte trois voies principales de circulation et le projet prévoit l'insertion d'une voie supplémentaire à l'Est des voies existantes.

Les haltes de Lacourtensourt, Lalande l'Eglise et Route de Launaguet seront aménagées avec des traversées dénivelées des voies et des parvis multimodaux, accueillant bus, vélos et véhicules particuliers.

La halte de Lacourtensourt sera relocalisée au droit de l'avenue Salvador Allende (D64), 500 mètres plus au Sud que sa position actuelle.

La halte de Route de Launaguet sera déplacée de 150 m vers le Nord afin de faciliter la liaison vers la station de la ligne B du métro « La Vache ».

Un pont-rail sera créé route de Launaguet pour accueillir la voie nouvelle, au Sud de la nouvelle halte.

Il est prévu également la reconstruction, en lieu et place de l'ouvrage existant, d'un saut de mouton permettant à une voie ferrée de franchir deux autres voies ferrées.

Au niveau de la gare de Matabiau, les installations de la gare devront être aménagés afin de réponde aux perspectives de croissance des flux de voyageurs.

- **Les rétablissements de voirie**

Des adaptations sur le pont-route du chemin du pont de Rupé, le pont-route de l'A 620, le pont-route de la RD 820 et le pont-route de la RD 4 seront nécessaires pour permettre l'insertion de la voie nouvelle.

Le chemin du pont de Rupé

Cette voie de communication franchit la voie ferrée par un pont-route à environ 700 m au Nord de la rocade Toulousaine.

Un nouveau pont-route sera mis en œuvre pour permettre le franchissement de la voie nouvelle insérée dans le cadre du projet. L'accès routier à cet ouvrage sera également réaménagé.

L'A 620

L'A 620 franchit la voie ferrée par un pont-route qui permet l'insertion du projet sans adaptation, hormis un renforcement de ses piles aux chocs ferroviaires.

La RD 820

La RD 820 franchit la voie ferrée par un pont-route qui permet l'insertion du projet sans adaptation, hormis un renforcement de ses piles au choc ferroviaire.

La RD 4, avenue de Fronton

Cette voie de communication franchit la voie ferrée par un pont-route à environ 600 m au Sud de la halte de Lalande l'Eglise.

Un nouveau pont-route sera mis en œuvre pour permettre le franchissement de la voie nouvelle insérée dans le cadre du projet.

Dans le cadre d'un dialogue avec les gestionnaires, RFF peut être amené à adapter la conception des ouvrages de rétablissements afin qu'ils puissent intégrer des évolutions de fonctionnalités, et ainsi préserver l'avenir.

Outre les franchissements de la voie ferrée, plusieurs routes longeant la voie seront modifiées : la rampe d'accès au nouvel ouvrage sur le chemin du pont de Rupé, la rue de Lalande (longeant la voie ferrée à hauteur du pont-route de l'A620), le chemin de l'Eglise de Lalande (à l'est des voies ferrées au droit de la halte de Lalande Eglise).

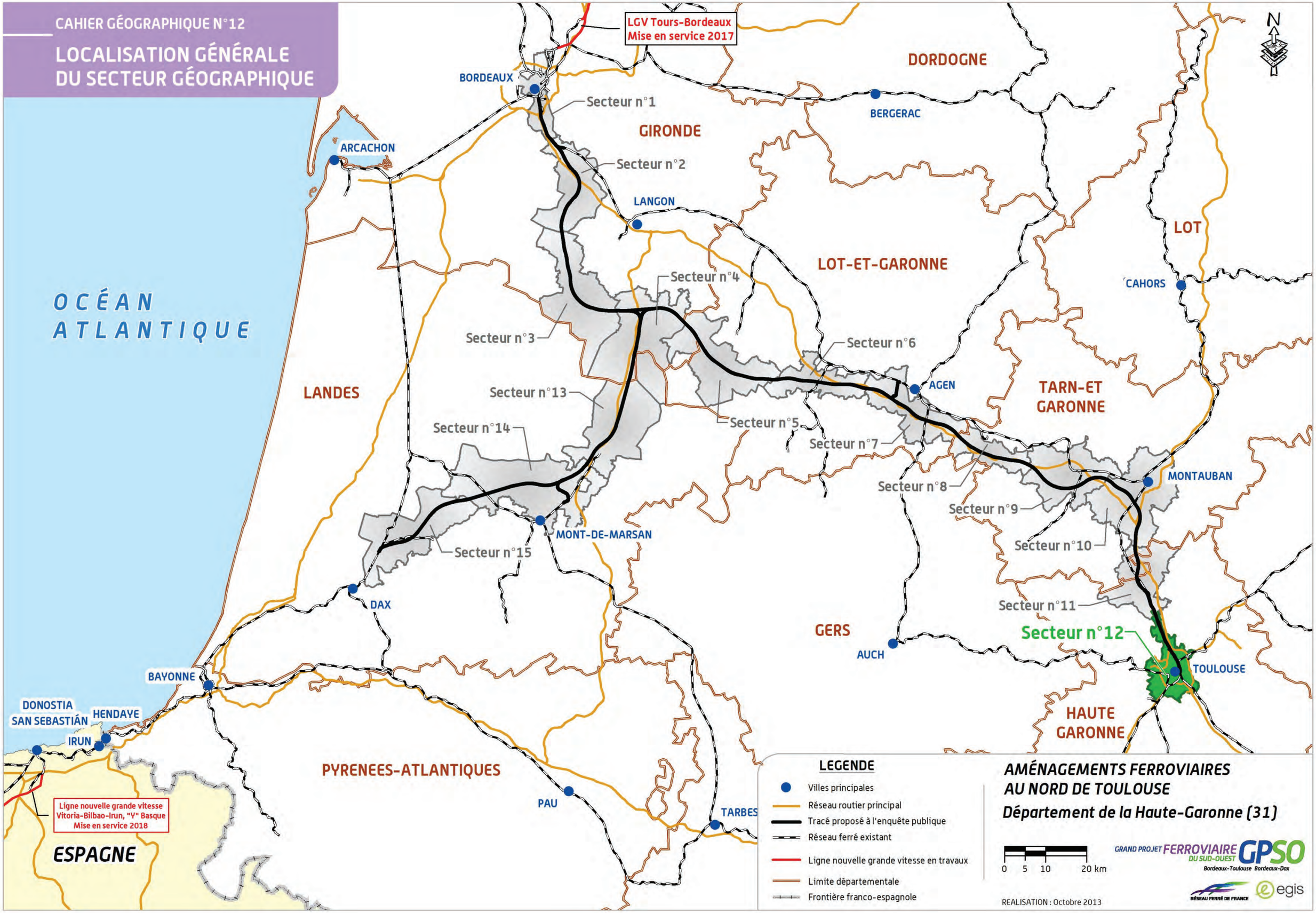
- **Les installations connexes (bases travaux, sous-stations-électriques, postes de sectionnement, …)**

Le projet prévoit le remaniement du poste d'aiguillage 1 situé sur le linéaire du projet entre l'espace des 3 voies existantes au niveau de l'impasse Gaston Planté, soit un kilomètre plus au Nord que le poste 1 actuel. Il sera remplacé et relocalisé pour permettre notamment d'y intégrer la gestion de l'ensemble des installations qui doivent être mises en œuvre au droit de l'ITE (Installation terminale embranchée) de Magasins Généraux de France et de conserver les accès au site du triage de Saint-Jory.

La carte ci-après situe les Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse sur le territoire de Toulouse.

CAHIER GÉOGRAPHIQUE N°12

LOCALISATION GÉNÉRALE DU SECTEUR GÉOGRAPHIQUE



AMÉNAGEMENTS FERROVIAIRES AU NORD DE TOULOUSE

Département de la Haute-Garonne (31)

GRAND PROJET FERROVIAIRE DU SUD-OUEST GPSO
Bordeaux-Toulouse Bordeaux-Dax

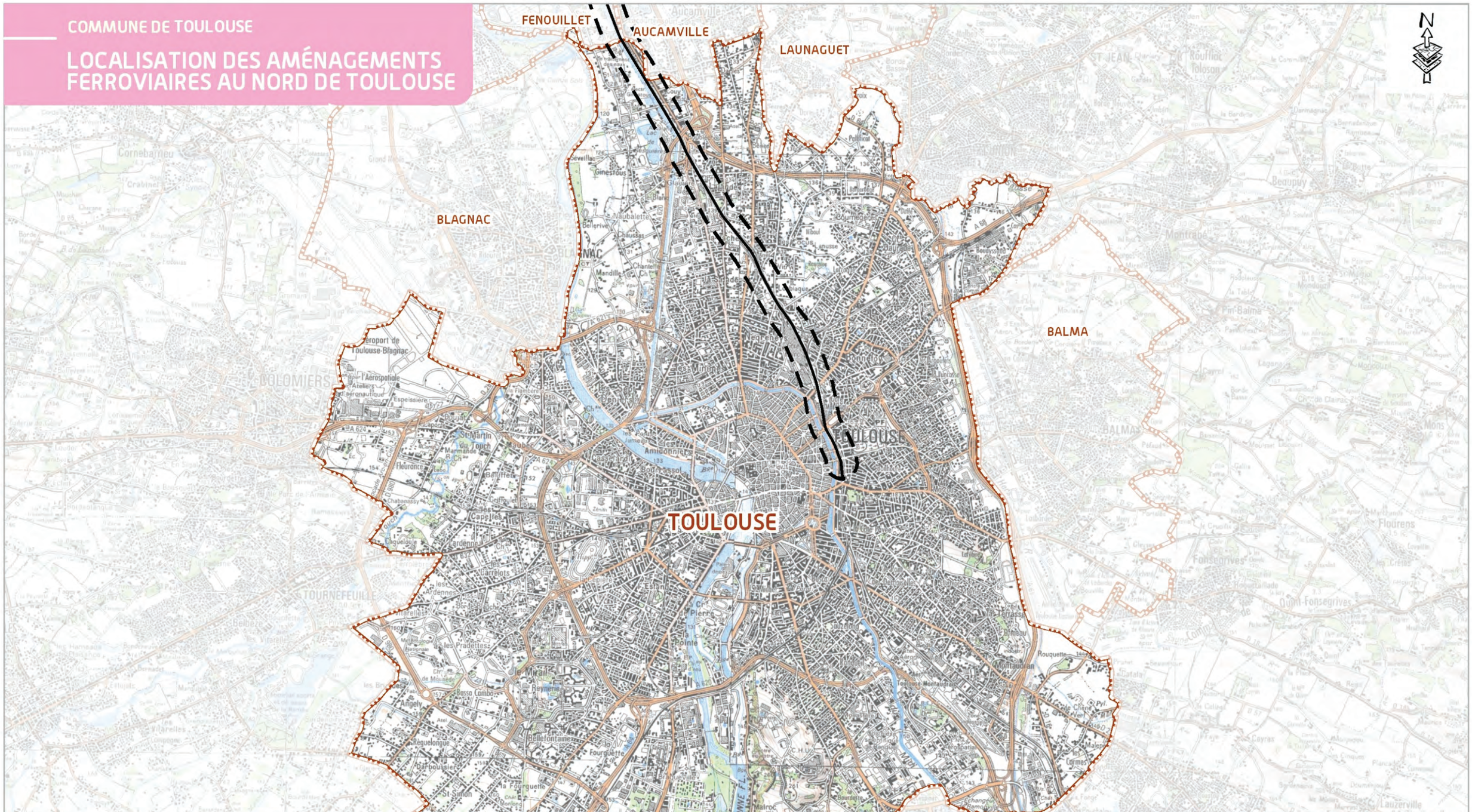
RÉSEAU FERRÉ DE FRANCE

egis

REALISATION : Octobre 2013

COMMUNE DE TOULOUSE

LOCALISATION DES AMÉNAGEMENTS FERROVIAIRES AU NORD DE TOULOUSE



LEGENDE

Tracé du projet proposé à l'enquête publique

Bande d'étude nécessaire à l'identification des zonages faisant l'objet d'une éventuelle mise en compatibilité

Limite communale

AMÉNAGEMENTS FERROVIAIRES AU NORD DE TOULOUSE
Département de la Haute-Garonne (31)
Mise en compatibilité du PLU de TOULOUSE

0 0.75 1.5 3 Km

RÉALISATION : JANVIER 2013
SOURCE : © IGN - SCAN 25

GRAND PROJET FERROVIAIRE DU SUD-OUEST GPSO
Bordeaux-Toulouse Bordeaux-Espagne

RÉSEAU FERRÉ DE FRANCE SYSTRA

3. L’ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PLU DE TOULOUSE

Le Maître d'ouvrage du Grand Projet ferroviaire du Sud-Ouest est Réseau Ferré de France (RFF), établissement public à caractère industriel et commercial, créé par la loi du 13 février 1997 relative au renouveau du transport ferroviaire français. Le projet fait l'objet d'une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, mais les dispositions du Plan Local d'Urbanisme ne permettent pas sa réalisation en l'état et doivent être revues pour être mises en compatibilité avec le projet, conformément aux articles L.123-14 et L.123-14-2 du code de l'urbanisme.

Le tableau ci-dessous rappelle les principales étapes d'avancement du document en vigueur.

PLU de Toulouse		
Date de prescription	**Date d'arrêt du projet**	**Date d'approbation**
27/06/2003	19/11/2004	17/02/2006
Mise à jour arrêtée le 15/11/2011		
Modification n°5 approuvée le 19/12/2011		
Dernière révision générale du PLU approuvée le 27 juin 2013		
Mise à jour de la révision générale du PLU, approuvée par Arrêté du 04/11/2013 (mise à jour portant sur les servitudes d'utilité publique)		

3.1. Les principes généraux

La mise en compatibilité porte sur l'ensemble des pièces du PLU dont les dispositions n'assureraient pas la réalisation du projet : rapport de présentation, règlement graphique et écrit (plan de zonage) et liste des emplacements réservés.

Elle se traduira principalement par :

- la modification du plan de zonage :
  - création d'un emplacement réservé à l'opération relative aux Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse et à ses aménagements connexes dont le bénéficiaire sera Réseau Ferré de France ;
  - suppression des emplacements réservés pré-existants recoupés par l'emplacement réservé au projet et dont les affectations ne seraient pas compatibles avec celles de l'opération relative aux Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse.
- la mise en compatibilité des règlements de zones recoupées par les emprises du projet, élargies de 2 à 3 mètres de part et d'autre de celles-ci afin de réserver une marge de manœuvre pour la mise au point finale du projet. La mise en compatibilité ne sera pas systématique dans cette bande, elle concernera exclusivement les règlements dont les dispositions ne permettraient pas la réalisation et l'exploitation du projet ;
- la modification de la liste des emplacements réservés avec ajout de l'emplacement réservé aux Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse et suppression éventuelle d'emplacements réservés pré-existants dont les affectations ne seraient pas compatibles avec celles du projet.

Les emprises prévisionnelles du projet des aménagements ferroviaires de la ligne existante au Nord de Toulouse correspondent aux emprises ferroviaires actuelles augmentées des emprises nécessaires pour l'insertion d'une à deux voies nouvelles suivant le secteur concerné.

L'emplacement réservé présenté dans le présent dossier correspond aux emprises prévisionnelles du projet, augmentées de 2 à 3m de part et d'autre.

Les éléments analysés sont ceux présents sous l'emprise de l'emplacement réservé ainsi présenté.

Le classement sonore de l'infrastructure, en application des articles L.571-10 et R.571-32 à 43 du code de l'environnement, et la définition des secteurs affectés par le bruit feront l'objet d'un arrêté préfectoral ultérieur. Cet arrêté sera pris en compte par une mise à jour du document d'urbanisme (procédure réservée à la mise à jour des annexes du PLU).

3.2. Incidences du projet sur le rapport de présentation

Le rapport de présentation sert de base à la définition des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement d'urbanisme. Il permet également l'évaluation des incidences des orientations urbanistiques du PLU sur l'environnement.

Cette pièce non opposable du Plan Local d'Urbanisme s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durable au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Le rapport de présentation du PLU de Toulouse est compatible avec l'opération relative aux Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse.

3.3. Incidences du projet sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est une pièce non opposable exposant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme à l'échelle de la commune, avec lesquelles les autres pièces du PLU devront être cohérentes.

Le PADD se décompose en deux parties : une à l'échelle communautaire et l'autre à celle de la ville.

Le PADD communautaire s'articule autour de trois axes. Seules les thématiques en relation avec le projet seront analysées :

- **PARTIE II : une métropole innovante et dynamique**

Optimiser le positionnement de la métropole

L'objectif étant de prévoir les infrastructures de transport nécessaires au regard de la croissance de l'agglomération et de la performance de l'accessibilité.

➢ Développer l'accessibilité ferroviaire de l'agglomération

L'étoile ferroviaire toulousaine va connaître d'importantes évolutions. Ainsi, parmi les deux projets principaux, l'aménagement de la ligne ferroviaire entre Saint-Jory et Toulouse-Matabiau est cité. Le raccordement de la Ligne à Grande Vitesse au nord de Saint-Jory constitue une opportunité pour repenser l'ensemble des services ferroviaires au nord de Toulouse, accroître la desserte des différentes gares.

- **PARTIE III : Une métropole à vivre**

Assurer la protection et la santé des habitants

➢ Lutter contre les nuisances sonores et favorises les zones calmes

La lutte contre les nuisances sonores repose sur l'identification sur le territoire communautaire des sources (aéroport, aérodromes, voies ferrées et routières) et leur traitement. Il s'agit aussi de prévenir leurs bruits par leur prise en compte en amont, dans les choix d'aménagements urbains.

L'opération des Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse prévoit 140 isolations de façade et 3 écrans acoustiques sur la commune de Toulouse.

Le PADD communal s'articule autour de 3 axes déclinés sous forme de thématiques. Seuls les axes et thématiques en relation avec le projet sont évoqués ci-après :

- **PARTIE II : TOULOUSE, innovante et dynamique**

TOULOUSE, ville ouverte

- Une accessibilité ferrée nationale et régionale à renforcer

Le projet prévoit une amélioration voire une croissance de la desserte régionale avec le développement de l'offre en Transport Express Régional avec notamment la mise à 4 voies de la ligne SNCF liée à l'arrivée de la LGV entre Matabiau et Saint-Jory. Elle doit notamment permettre la création ou le développement des gares positionnées le long de cette infrastructure (Saint-Jory, Fenouillet – Saint-Alban, Lacourtensourt, Lalande Église, Route de Launaguet), améliorer l'intermodalité avec le réseau de transport en commun urbain (Route de Launaguet / station du métro de La Vache) et étudier la création d'une nouvelle gare à Lespinasse.

Ainsi, au vu des considérations précédentes, il apparaît que les Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse sont clairement identifiés et ne remettent pas en cause les orientations du PADD.

3.4. Les orientations d'aménagement et de programmation

Les PLU peuvent comporter une pièce opposable relative aux orientations d'aménagement.

Cette pièce a été introduite par la loi urbanisme et habitat de 2003 (article L.123-1 du code de l'environnement au 03/07/2003). Alors facultative, appelée « Orientations d'Aménagement » (OA), elle prévoyait, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations à mener pour une mise en valeur de l'environnement dans sa globalité (paysage, entrée en ville, renouvellement urbain…).

En 2010, cette pièce des PLU, renommée « orientations d'aménagements et de programmation » (OAP) devient obligatoire en application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme. Elle prévoit, comme les OA, les actions et opérations à mener telles que définies à l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme.

Le PLU de Toulouse possède des orientations d'aménagement et de programmation organisées par thématiques d'une part et par secteurs d'autre part. Deux OAP se situent à proximité du projet :

- **Izards Trois Cocus**

L'OAP se situe entre le périphérique (A62) au Nord et la voie ferrée Toulouse-Bordeaux au Sud, le quartier de Lalande à l'Ouest et le quartier de Borderouge à l'Est. Les objectifs de l'OAP sont de :

- Mener un renouvellement urbain ;
- Maintenir et développer une activité agricole urbaine ;
- Relier le quartier et les quartiers avoisinants ;
- Constituer des continuités urbaines ;
- Habiter l'ossature verte ;
- Réaménager un cœur de quartier ;
- Fabriquer un réseau équilibré d'espaces publics passants ;
- Rétablir les types de logements.

Les emprises nécessaires à la réalisation du projet se situent en limite de l'OAP, au droit de la halte de la Route de Launaguet actuelle.

Le volet Déplacement des principes et conditions d'aménagement de la zone intègre la future gare « Route de Launaguet » et prévoit de la signaler en dégageant des espaces publics de type place ou parvis au droit de la route de Launaguet.

Il est également précisé que *« l'attractivité de la future gare « Route de Launaguet » demandera une réflexion particulière à ses abords pour réorganiser son accessibilité (tous modes) et son ouverture sur les quartiers existants. »*

Les Aménagements ferroviaires sont donc intégrés dans les principes d'aménagement de la zone.

- **Lapujade**

Le projet d'OAP se situe entre la voie ferrée à l'Ouest, la rue du Docteur Bouvier au Nord et la rue du Faubourg Bonnefoy à l'Est. Les objectifs sont de :

- Compléter l'organisation actuelle des rues ;
- Créer des espaces verts de proximité ;
- Aménager les axes routiers ;
- Améliorer l'offre de stationnement ;
- Requalifier le chemin Lapujade ;
- Densifier tout en préservant les caractéristiques urbaines et architecturales du quartier ;
- Développer les typologies de logements ;
- Réaliser des logements de qualité ;
- Traiter les espaces verts privatifs ;
- Favoriser l'implantation des services et des activités ;
- Préserver la possibilité d'une implantation commerciale de proximité ;
- Maintenir les emprises foncières pour de l'activité.

Le périmètre de l'OAP se situe au droit de l'emprise des aménagements ferroviaires. Au droit de cette OAP, aucune extension d'emprise ferroviaire n'est envisagée.

L'OAP intègre des préconisations d'insertion visuelle et auditive de la voie ferrée, ces dernières concernent les aménagements strictement encadrés par l'OAP. Par exemple, l'objectif est « d'aménager les différents espaces permettant de créer un recul des habitations par rapport aux emprises ferroviaires et de générer des usages et pratiques sur les espaces interstitiels ».

Les Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse sont compatibles avec l'OAP Lapujade.

3.5. Les dispositions communes

Les dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune de Toulouse. Aucune interdiction spécifique ne s'applique aux Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse.

3.6. Le zonage et le règlement

Selon l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, « *le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.* ».

Le dossier présente les extraits du règlement d'urbanisme portant sur les zones traversées par le projet, avec la version initiale du document d'urbanisme et en vis-à-vis la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet.

Sont particulièrement analysés les libellés des articles suivants, pour toutes les zones traversées par le projet :

- occupations et utilisation du sol interdites ;
- occupations et utilisation du sol soumises à conditions particulières : toute ambiguïté est levée en autorisant expressément les « constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire, ainsi que les affouillements et exhaussements » ;
- implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- hauteur des constructions, pour exclure les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ;
- raccordements aux réseaux électriques, qu'il est souvent imposé d'enterrer ;
- l'aspect extérieur, notamment concernant les clôtures et leur hauteur.

Les Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse concernent 5 zonages définis par le rapport de présentation et le règlement d'urbanisme du PLU communal :

- Zone UI :

  Il s'agit d'espaces à dominante d'immeubles collectifs disséminés sur l'ensemble du territoire communal et dont la composition urbaine donne une impression de densité importante.

- Zone UM :

  Il s'agit d'un tissu urbain d'habitat diversifié et mixte situé principalement au-delà des faubourgs anciens et donne l'impression d'une urbanisation modérée.

- Zone UL :

  La zone se compose notamment d'habitat pavillonnaire et d'habitat en bande.

- Zones UE :

  Elles correspondent à une zone urbaine économique. Les secteurs UE1 et UE2 différent uniquement au regard de la hauteur des constructions autorisées.

- Zone N : correspondant à une zone naturelle. La zone Ns (nature stricte) répond au souci de protéger de façon rigoureuse les espaces naturels.

3.7. Les emplacements réservés

Un emplacement réservé inscrit au PLU de Toulouse est concerné par l'emplacement réservé aux Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse :

- emplacement réservé n°322 : création d'une voie ferrée SNCF dans la vallée de l'Hers correspondant à une surface de 295 360 m².

L'emplacement réservé n°322 sera redéfini pour tenir compte du tracé de l'opération d'aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse. Le chapitre 5.3 présente la justification de cette redéfinition.

3.8. Les Espaces Boisés Classés

Aucun Espace Boisé Classé (EBC) n'est concerné par les emprises de l'opération d'Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse.

3.9. Les éléments de valeur à protéger au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme

Aucun élément de ce type n'est concerné par les emprises de l'opération d'Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse.

3.10. Les règlements de lotissements (article L.442-13 du Code de l'urbanisme)

Aucun lotissement n'est concerné par les emprises de l'opération d'Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse.

3.11. Les éléments de la pièce 4B2 : Cahier au 1/2500ème

Les éléments analysés sont ceux présents sous l'emprise de l'emplacement réservé.

3.11.1. La servitude pour équipement public (SEP)

Les emprises nécessaires à la réalisation des Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse se situent en limite de la servitude pour équipement public n°27, localisée au sud de la halte de la Route de Launaguet actuelle. Elle correspond à une voie ou ouvrage public prévus dans le cadre de la ZAC de Borderouge (voir paragraphe spécifique).

L'Emplacement réservé pour les Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse ne remet pas en cause la destination de cette servitude.

3.11.2. L'espace d'application des dispositions liées au métro

Les emprises nécessaires à la réalisation des Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse croisent l'espace d'application des dispositions liées au métro à hauteur de la halte de la route de Launaguet actuelle.

Cet espace d'application des dispositions liées au métro s'applique dans une bande de 54 m comptée de part et d'autre de l'axe du tunnel du Métro. Des dispositions particulières peuvent être imposées pour sa préservation à toute occupation et utilisation du sol (décret n° 91-1147 du 14 Octobre 1991 modifié par décret n° 2003-425 du 7 Mai 2003).

Les Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse sont réalisés en surface et ne sont donc pas susceptibles d'intercepter les aménagements liés au métro en profondeur. Néanmoins, les dispositions particulières devront être respectées.

3.11.3. La zone de recul minimale par rapport aux infrastructures routières

Les emprises nécessaires à la réalisation des Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse croisent la zone de recul minimale par rapport aux infrastructures routières, correspondant au passage de la voie ferrée sous l'A62.

Les zones de recul par rapport aux infrastructures routières ou liées à l'amendement Dupont déterminent un recul minimal d'implantation des constructions en substitution de l'article 6 des dispositions spécifiques du règlement.

Les Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse sont conçus en tenant compte des contraintes liées au passage sous l'A62.

3.12. Les éléments de la pièce 5C : Graphiques d'information

Les éléments analysés sont ceux présents sous l'emprise de l'emplacement réservé.

3.12.1. Les plans d'aménagement de ZAC (article L.311-7 du Code de l'urbanisme)

Les emprises nécessaires à la réalisation des Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse se situent au droit de plusieurs ZAC :

- **ZAC de Borderouge**

La ZAC de Borderouge s'étend sur une superficie totale de 141 hectares dont 125 sont commercialisables. L'objectif de la ville est d'y créer un nouveau quartier avec environ 3 500 logements, des zones d'activités (24 hectares), des commerces, des activités tertiaires ainsi que de nombreux équipements publics.

Toutefois, les emprises de la ZAC se situent au droit de celles des Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse, sans pour autant l'interférer.

- **La ZAC de la Vache**

La ZAC de la Vache se situe au Nord de Toulouse. Il s'agit d'une opération à dominante habitat sur une superficie d'environ 12 hectares.

Plus de 700 logements ont déjà été réalisés. La ZAC de la Vache dispose encore de terrains pour environ 60 logements et de 3 700 m² de bureaux côté route de Fronton et de 2 500 m² d'activité côté route de Launaguet.

Toutefois, les emprises de la ZAC se situent au droit de celle des Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse, sans pour autant l'interférer.

3.12.2. Le Plan d'aménagement d'ensemble (PAE)

Le PAE de Borderouge se situe aux abords des emprises ferroviaires. Néanmoins, les aménagements programmés n'interférent pas avec le PAE.

3.12.3. Le droit de préemption urbain renforcé (DPUR)

Les emprises nécessaires à la réalisation des aménagements se situent dans la vue n°4 de l'annexe 5B concernant le droit de préemption urbain renforcé.

La commune sera donc avertie des travaux à réaliser afin qu'elle puisse exercer son droit de préemption urbain renforcé.

3.12.4. Les périmètres de sursis à statuer

Les emprises nécessaires aux Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse se situent à proximité ou dans les périmètres de sursoir à statuer de « Porte Nord, Lalande » et « RN20 ».

La commune sera donc avertie des travaux à réaliser afin qu'elle puisse exercer son droit de sursoir à statuer.

4. L'ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MISE EN COMPATIBILITE SUR LE RESEAU NATURA 2000

Dans le cadre des projets soumis à l'enquête publique, la mise en compatibilité des documents d'urbanisme rend possible, sans l'autoriser par elle-même, « la réalisation de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations » qui sont liés au service public ferroviaire. Au titre de l'article L.414-4, « lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés » les documents de planification (alinéa 1) et les projets de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations (alinéa 2) « doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site dénommée ci-après " Évaluation des incidences Natura 2000 " ».

Le territoire de la commune de Toulouse est concerné par deux sites Natura 2000, qui font donc l'objet de dossiers d'incidence au titre du projet de lignes nouvelles :

- «*Vallée de la Garonne de Muret à Moissac* », non concerné par la bande des 500 mètres du projet des Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse ;

  Et
- «*Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste*», non concerné par la bande des 500 mètres du projet des Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse.

Pour une présentation plus complète des incidences du projet sur le réseau Natura 2000, il convient de se reporter aux dossiers d'incidence présentés dans le cadre de la pièce F Étude d'Impact des projets soumis à l'enquête publique (volume 5 / dossiers d'incidence Natura 2000).

Le présent chapitre s'appuie sur les dossiers d'incidence Natura 2000 réalisés dans le cadre de l'Étude d'Impact, il constitue l'analyse des incidences à mener au titre de la mise en compatibilité, qui se limite à rendre possible le seul aménagement des lignes ferroviaires.

4.1. Le réseau Natura 2000

L'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) présente le réseau Natura 2000 comme suit :

« *Le réseau Natura 2000 s'inscrit au cœur de la politique de conservation de la nature de l'Union européenne et est un élément clé de l'objectif visant à enrayer l'érosion de la biodiversité.*

Ce réseau mis en place en application de la Directive "Oiseaux" datant de 1979 et de la Directive "Habitats" datant de 1992 vise à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe. Il est constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces de la flore et de la faune sauvage et des milieux naturels qu'ils abritent.

La structuration de ce réseau comprend :

- *des Zones de Protection Spéciales (ZPS), visant la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'annexe I de la Directive "Oiseaux" ou qui servent d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zones de relais à des oiseaux migrateurs ;*
- *des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) visant la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive "Habitats".*

Concernant la désignation des ZSC, chaque État membre fait part de ses propositions à la Commission européenne, sous la forme de pSIC (proposition de site d'intérêt communautaire). Après approbation par la Commission, le pSIC est inscrit comme site d'intérêt communautaire (SIC) pour l'Union européenne et est intégré au réseau Natura 2000. Un arrêté ministériel désigne ensuite le site comme ZSC.

La désignation des ZPS relève d'une décision nationale, se traduisant par un arrêté ministériel, sans nécessiter un dialogue préalable avec la Commission européenne.

Au-delà de la mise en œuvre d'un réseau écologique cohérent d'espaces représentatifs, la Directive « Habitats » prévoit :

- *un régime de protection stricte pour les espèces d'intérêt communautaire visées à l'annexe IV ;*
- *une évaluation des incidences des projets de travaux ou d'aménagement au sein du réseau afin d'éviter ou de réduire leurs impacts ;*
- *une évaluation de l'état de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire sur l'ensemble des territoires nationaux de l'Union Européenne (article 17).*

Ce dispositif européen ambitieux vise à préserver des espèces protégées et à conserver des milieux tout en tenant compte des activités humaines et des pratiques qui ont permis de les sauvegarder jusqu'à ce jour

Pour atteindre cet objectif, les États membres peuvent librement utiliser des mesures réglementaires, administratives ou contractuelles selon le principe général de subsidiarité. ».

La commune de Toulouse est concernée par deux sites Natura 2000 :

- « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac » au titre de la Directive Habitats FR7301822;
- « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste » au titre de la Directive Oiseaux, référence n° FR7312014.

Aucun site n'est intercepté par les emprises de l'opération d'Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse sur le territoire de la commune de Toulouse.

4.2. Le site de la « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac »

La commune de Toulouse est concernée par deux sites Natura 2000 :

- « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac » ;
- « Garonne, Ariège, Hers, Salat Pique et Neste ».

En revanche, les aménagements prévus dans le cadre du projet ne sont situés dans aucun de ces deux sites Natura 2000.

Le plus proche est le site de la Vallée de la Garonne de Muret à Moissac – référence, n°FR7312014.

Le site de la « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac » concerne 35 communes riveraines du fleuve situées dans les départements de Haute-Garonne (31) et du Tarn-et-Garonne (82).

Il est désigné Zones de Protection Spéciales (ZPS) par l'arrêté du 7 juin 2006.

Ce site Natura 2000 concerne des portions plus ou moins larges et étendues de la vallée de la Garonne. Sa superficie est de 4 503 ha.

L'évaluation des incidences Natura 2000 réalisée dans le cadre de la ligne nouvelle a permis de démontrer l'absence d'atteinte significative aux espèces d'oiseaux (ainsi qu'à leurs habitats) ayant justifié la désignation de la Zone de Protection Spéciale de la « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac ».

Certaines mesures, en particulier l'adaptation du planning des travaux au cycle biologique des oiseaux (début des travaux et déboisement hors périodes de reproduction), la limitation des emprises et la réhabilitation écologique des terrains touchés par les travaux seront mises en œuvre.

4.3. Le site « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste »

Le site « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste » est localisé sur 277 communes de la Région Midi-Pyrénées, riveraines de la Garonne, de l'Ariège, de l'Hers, du Salat, du Pique et de la Neste, situées dans les départements de l'Ariège (pour 16% d'entre elles), de Haute-Garonne (pour 55%), des Hautes-Pyrénées (pour 2%) et du Tarn-et-Garonne (pour 27%).

Il est désigné Zone Spéciale de Conservation (ZSC) par l'arrêté du 27 mai 2009.

Ce site Natura 2000 comprend l'ensemble du réseau hydrographique de la Garonne, depuis les sources des principaux cours d'eau (Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste) jusqu'à la limite entre les régions Midi-Pyrénées et Aquitaine, à l'aval. La superficie du site Natura 2000 est de 9602 ha.

Le site n'est pas directement concerné par les Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse, allant de Castelnau d'Estrétefonds à Toulouse. En effet, les aménagements prévus dans le cadre du projet sont situés en dehors du périmètre de la ZSC et à plus d'un kilomètre.

Les études et investigations écologiques réalisées sur cette zone ainsi que l'évaluation des incidences Natura 2000 réalisée dans le cadre de la ligne nouvelle ont permis de démontrer l'absence d'atteinte significative aux habitats et espèces inféodées ayant justifiés la désignation de la Zone Spéciale de Conservation « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste»

4.4. Les incidences de la mise en compatibilité du PLU sur les sites Natura 2000

Les compléments et modifications apportés au PLU de Toulouse se limitent strictement à assurer la réalisation des Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse :

- création d'un emplacement réservé ;
- mise en compatibilité des règlements de zonage par des éléments de rédaction spécifiques au projet traité dans le présent dossier.

Les effets du projet en lui-même sur les sites Natura 2000 font l'objet d'une analyse spécifique au titre des dossiers d'incidence Natura 2000, pièce de l'étude d'impact. La présente mise en compatibilité ainsi réalisée n'appelle donc aucune mesure de réduction, de compensation ou de suppression des effets de la mise en compatibilité du POS.

Au vu des conclusions des paragraphes précédents, les Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse n'ont pas d'incidences sur les sites Natura 2000.

La compatibilité du PLU n'autorisant que les Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse, elle n'est donc pas susceptible « *d'affecter de manière significative* » les sites Natura 2000 (au sens de l'article L.414-4 du code de l'environnement.

5. LES DISPOSITIONS PROPOSEES POUR ASSURER LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE TOULOUSE

5.1. Le plan de zonage

Les planches ci-après présentent :

- l'extrait du document graphique de zonage en vigueur concerné par les aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse avant la mise en compatibilité du PLU ;
- l'extrait du document graphique de zonage en vigueur concerné par les aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse après la mise en compatibilité du PLU. Ces planches font apparaître l'emplacement réservé au projet sus-jacent à l'emplacement réservé n°322 (voir chapitre 5.3 - Liste des emplacements réservés).

Chaque planche est présentée en vis-à-vis dans sa version en vigueur (avant mise en compatibilité) et après mise en compatibilité.

Les modifications apportées pour la mise en compatibilité sont indiquées :

- en rouge pour le texte de la légende ;
- avec une trame marron pour l'emplacement réservé des Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse.

La mise en compatibilité du document graphique porte sur :

- le tracé d'un remplacement réservé n°914 pour les Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse,
- l'ajustement de l'ER n°322.

LEGENDE - AVANT MISE EN COMPATIBILITE

Zones urbaines mixtes : UC UF UCQ UI UM UL

Zones urbaines spécifiques : UP UE UIC

Zones naturelles : NS NL NH NJ

Zones agricoles : A

Zones à urbaniser : AU

Périmètres des risques donnés à titre d'information

Inondation

Technologique
T1, T3 : risque létal
T2, T4 : risque non létal

Mouvements de terrain

Sécheresse

Autres Informations

Emplacement Réservé (ER)

Servitude Equipement Public (SEP) : (art. L123.2.c du Code de l'Urbanisme)
Voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts

Espace Vert Protégé (EVP)

Espace Boisé Classé (EBC)

Espace Boisé Classé (EBC) : arbre isolé (représentation symbolisée)

Traçé et stations de METRO

6 Périmètre de constructibilité limitée (art. L123-2a du code de l'urbanisme)
Limite de validité : se référer à la pièce 4B2

1 Brouardel Béarnais
2 Malepère
3 Lalande Nord – Stocco, Alphand, Dortis Gaussen
4 Rostand – Albi
5 Barrière de Paris
6 Pôle multimodal TGV secteur Michel – Ange

LEGENDE - APRES MISE EN COMPATIBILITE

Zones urbaines mixtes : UC UF UCQ UI UM UL

Zones urbaines spécifiques : UP UE UIC

Zones naturelles : NS NL NH NJ

Zones agricoles : A

Zones à urbaniser : AU

Périmètres des risques donnés à titre d'information

Inondation

Technologique
T1, T3 : risque létal
T2, T4 : risque non létal

Mouvements de terrain

Sécheresse

Autres Informations

Emplacement Réservé (ER)

Emplacement Réservé aux Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse

Servitude Equipement Public (SEP) : (art. L123.2.c du Code de l'Urbanisme)
Voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts

Espace Vert Protégé (EVP)

Espace Boisé Classé (EBC)

Espace Boisé Classé (EBC) : arbre isolé (représentation symbolisée)

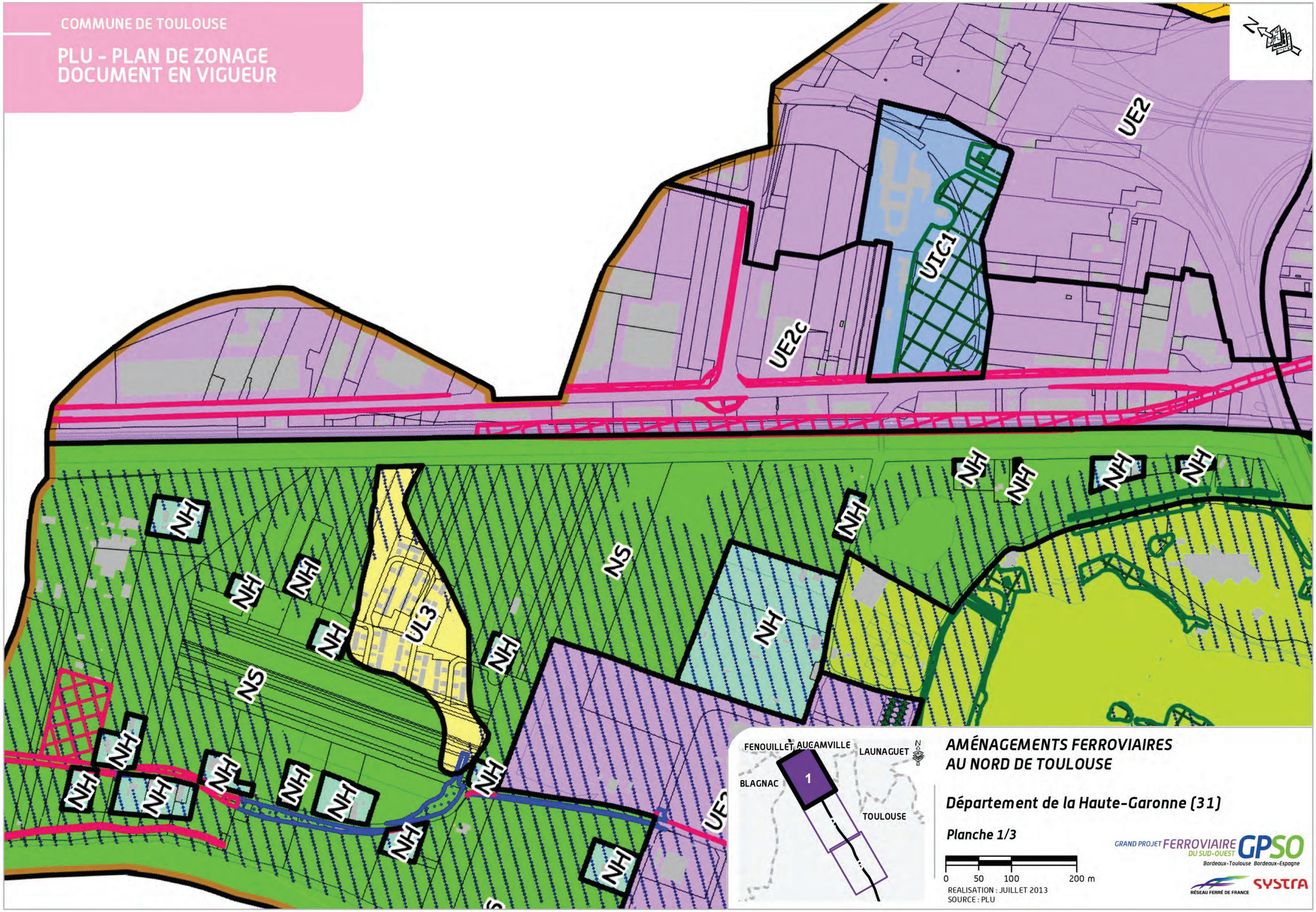
Traçé et stations de METRO

6 Périmètre de constructibilité limitée (art. L123-2a du code de l'urbanisme)
Limite de validité : se référer à la pièce 4B2

1 Brouardel Béarnais
2 Malepère
3 Lalande Nord – Stocco, Alphand, Dortis Gaussen
4 Rostand – Albi
5 Barrière de Paris
6 Pôle multimodal TGV secteur Michel – Ange

COMMUNE DE TOULOUSE

PLU - PLAN DE ZONAGE
DOCUMENT EN VIGUEUR



AMÉNAGEMENTS FERROVIAIRES AU NORD DE TOULOUSE

Département de la Haute-Garonne (31)

Planche 1/3

0 50 100 200 m

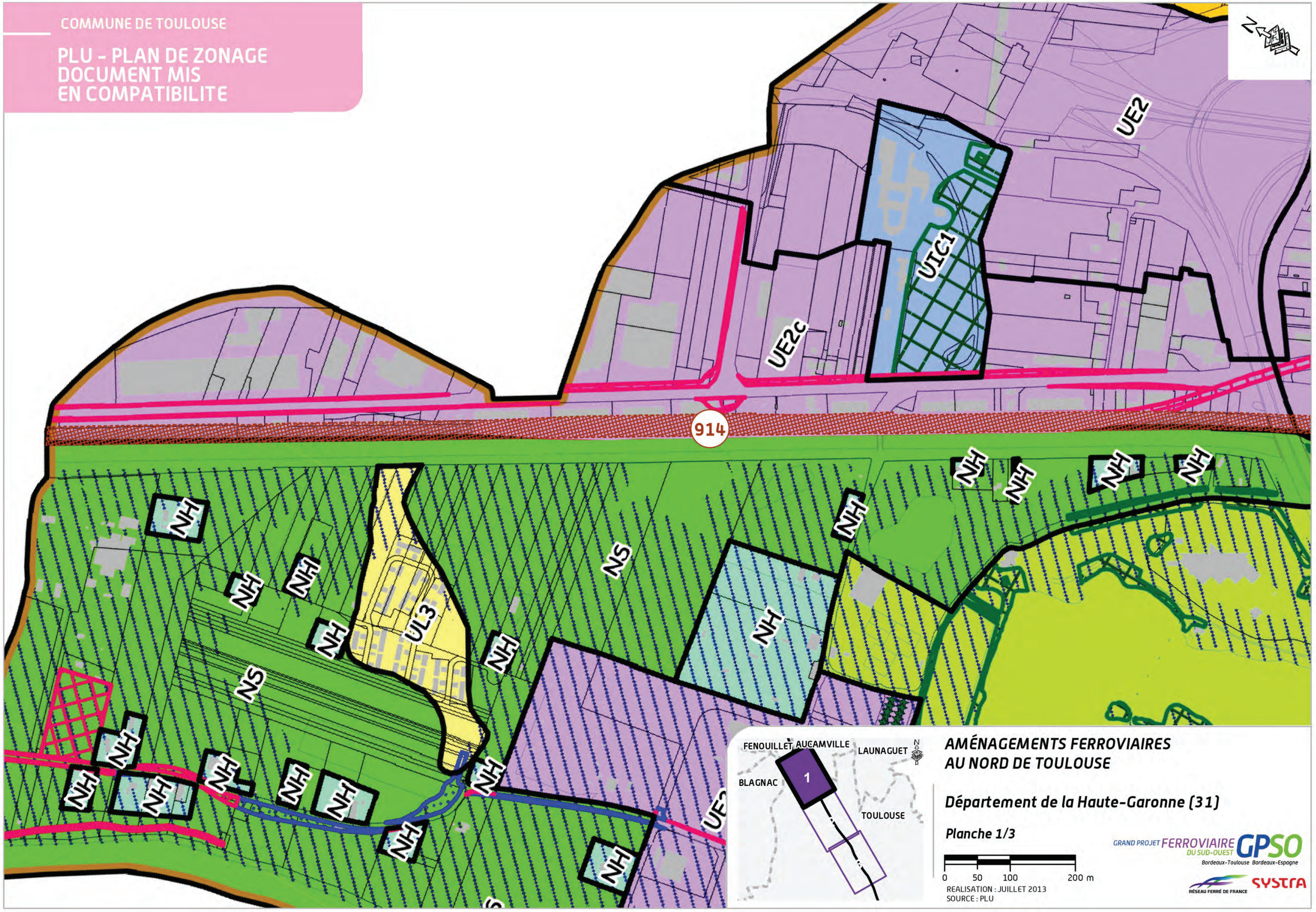
REALISATION : JUILLET 2013
SOURCE : PLU

GRAND PROJET FERROVIAIRE DU SUD-OUEST GPSO
Bordeaux-Toulouse Bordeaux-Espagne

RÉSEAU FERRÉ DE FRANCE SYSTRA

COMMUNE DE TOULOUSE

PLU - PLAN DE ZONAGE DOCUMENT MIS EN COMPATIBILITE



AMÉNAGEMENTS FERROVIAIRES AU NORD DE TOULOUSE

Département de la Haute-Garonne (31)

Planche 1/3

0 50 100 200 m

REALISATION : JUILLET 2013
SOURCE : PLU

GRAND PROJET FERROVIAIRE GPSO DU SUD-OUEST
Bordeaux-Toulouse Bordeaux-Espagne

RÉSEAU FERRÉ DE FRANCE SYSTRA

COMMUNE DE TOULOUSE

PLU - PLAN DE ZONAGE DOCUMENT EN VIGUEUR

UE1
UL1
UcQ3c
UL6
UIC1
UE1c
UE1
UM1
NL3
UM1
UE1
NS
UE2c
UE2
UE2c
N2

FENOUILLET
AUCAMVILLE
LAUNAGUET
BLAGNAC
2
TOULOUSE

AMÉNAGEMENTS FERROVIAIRES AU NORD DE TOULOUSE

Département de la Haute-Garonne (31)

Planche 2/3

0 50 100 200 m

REALISATION : JUILLET 2013
SOURCE : PLU

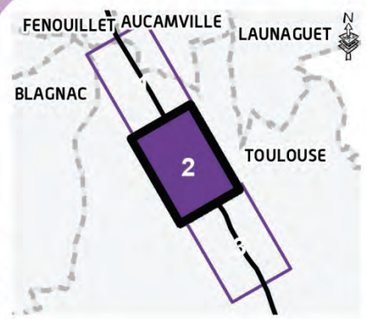
GRAND PROJET FERROVIAIRE DU SUD-OUEST GPSO
Bordeaux-Toulouse Bordeaux-Espagne

RÉSEAU FERRÉ DE FRANCE
SYSTRA

COMMUNE DE TOULOUSE

PLU - PLAN DE ZONAGE DOCUMENT MIS EN COMPATIBILITE

UE1
UL1
UCQ3c
UL6
UIC1
UE1c
UM1
NL3
UM1
UE1
UE1
914
UE2
UE2c
UE2c
NS
T2



AMÉNAGEMENTS FERROVIAIRES AU NORD DE TOULOUSE

Département de la Haute-Garonne (31)

Planche 2/3

0 50 100 200 m

REALISATION : JUILLET 2013
SOURCE : PLU

GRAND PROJET FERROVIAIRE DU SUD-OUEST GPSO
Bordeaux-Toulouse Bordeaux-Espagne

RÉSEAU FERRÉ DE FRANCE
SYSTRA

COMMUNE DE TOULOUSE

PLU - PLAN DE ZONAGE DOCUMENT EN VIGUEUR

UIC1c
UIC1
UM1
UL8
UL6
UL2
UL1
UL1c
UCQ4c
UM1c
UL6
UM1
UE1c
UL1c
UL1
UI1
UI1
NJ
UE1
UI1
UE2
6
UM1
6
UE2
UE2
UI1
UM1
UM1
UIC1
UM1
UM1
UL6
UM1
UP2
UM1
UL6
UM1
UM1c

FENOUILLET
AUCAMVILLE
LAUNAGUET
BLAGNAC
TOULOUSE
3

N

AMÉNAGEMENTS FERROVIAIRES AU NORD DE TOULOUSE

Département de la Haute-Garonne (31)

Planche 3/3

0 50 100 200 m

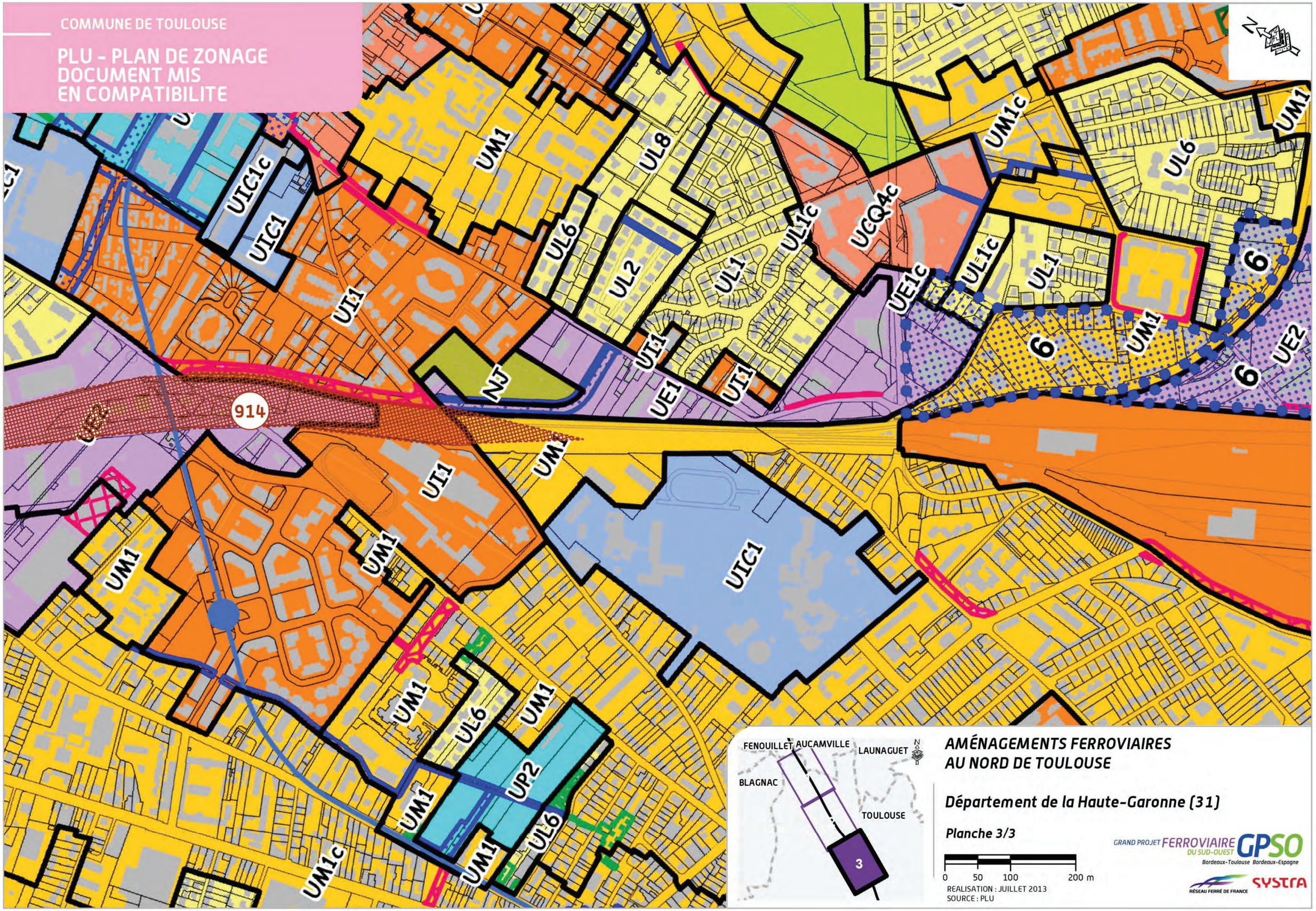
REALISATION : JUILLET 2013
SOURCE : PLU

GRAND PROJET FERROVIAIRE DU SUD-OUEST GPSO
Bordeaux-Toulouse Bordeaux-Espagne

RÉSEAU FERRÉ DE FRANCE
SYSTRA

COMMUNE DE TOULOUSE

PLU - PLAN DE ZONAGE DOCUMENT MIS EN COMPATIBILITE



AMÉNAGEMENTS FERROVIAIRES AU NORD DE TOULOUSE

Département de la Haute-Garonne (31)

Planche 3/3

0 50 100 200 m

REALISATION : JUILLET 2013
SOURCE : PLU

GRAND PROJET FERROVIAIRE GPSO DU SUD-OUEST
Bordeaux-Toulouse Bordeaux-Espagne

RÉSEAU FERRÉ DE FRANCE SYSTRA

5.2. Le cahier au 1/2500ème

Les planches ci-après présentent :

- Les planches du cahier au 1/2500ème (pièce 4B2 du PLU en vigueur) concernées par les aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse avant la mise en compatibilité du PLU ;
- Les planches du cahier au 1/2500ème en vigueur concernées par les aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse après la mise en compatibilité du PLU. Ces planches font apparaître l'emplacement réservé au projet sus-jacent à l'emplacement réservé n°322 (voir chapitre 5.3 - Liste des emplacements réservés).

Chaque planche est présentée en vis-à-vis dans sa version en vigueur (avant mise en compatibilité) et après mise en compatibilité.

Les modifications apportées pour la mise en compatibilité sont indiquées :

- en rouge pour le texte de la légende ;
- avec une trame marron pour l'emplacement réservé des Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse.

La mise en compatibilité du document graphique porte sur :

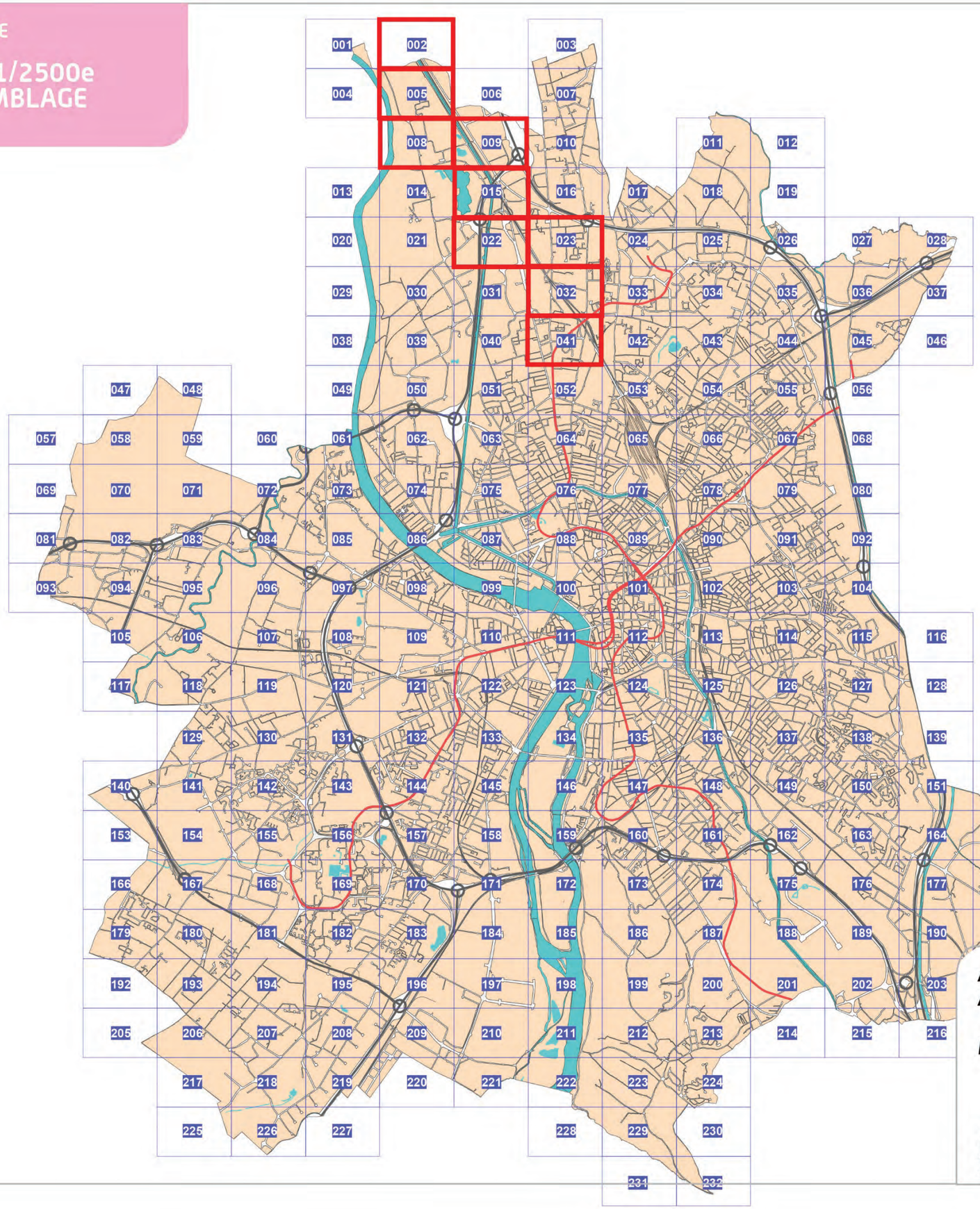
- le tracé d'un remplacement réservé n°914 pour les Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse,
- l'ajustement de l'ER n°322.

LEGENDE - AVANT MISE EN COMPATIBILITE

LEGENDE - APRES MISE EN COMPATIBILITE

COMMUNE DE TOULOUSE

PLU - CAHIER AU 1/2500e
TABLEAU D'ASSEMBLAGE



AMÉNAGEMENTS FERROVIAIRES AU NORD DE TOULOUSE

Département de la Haute-Garonne (31)

N

0 25 50 100 m

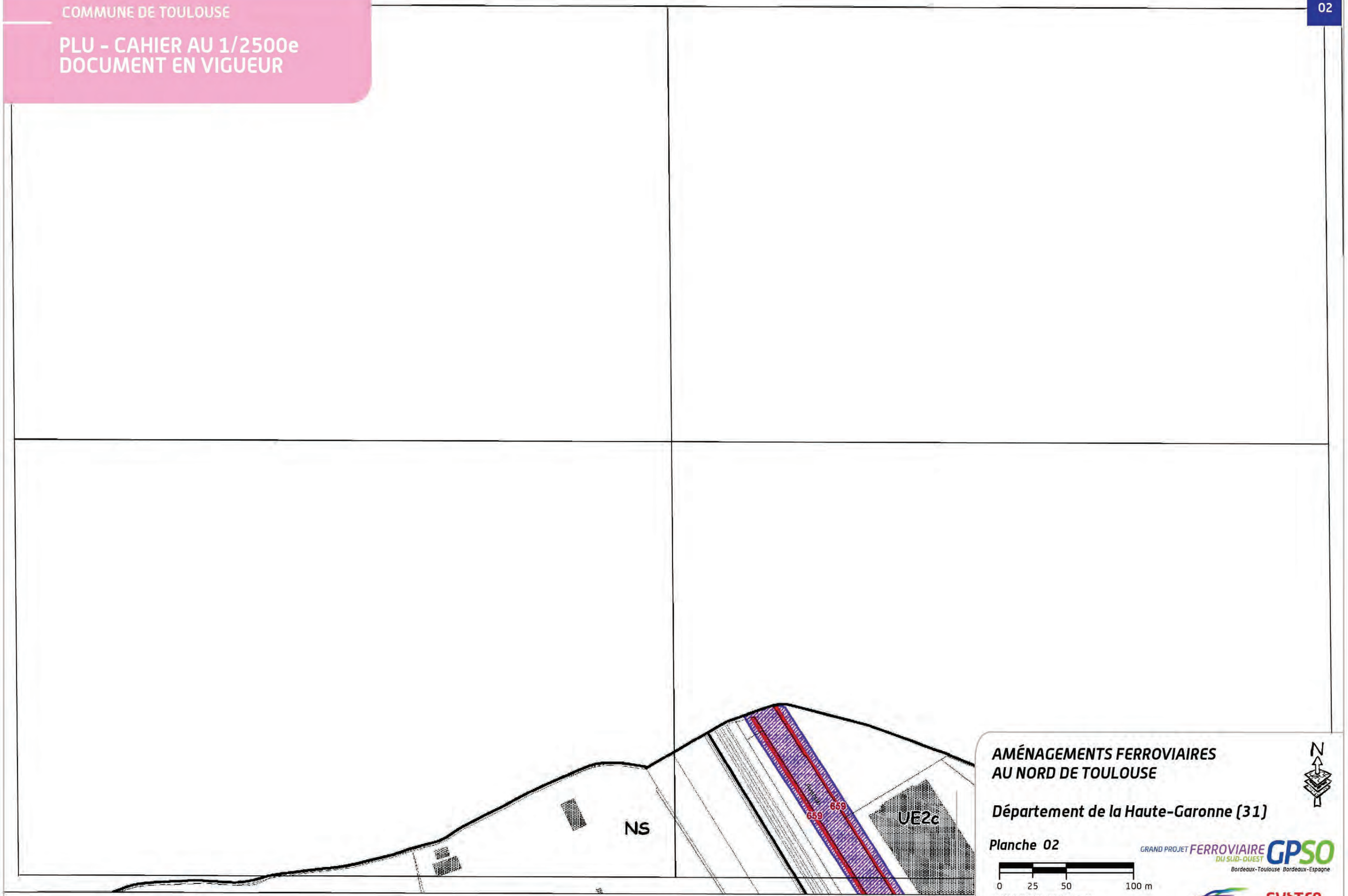
REALISATION : JUILLET 2014
SOURCE : PLU - Pièce 4B2

GRAND PROJET FERROVIAIRE DU SUD-OUEST GPSO
Bordeaux-Toulouse Bordeaux-Espagne

RÉSEAU FERRÉ DE FRANCE

SYSTRA

PLU - CAHIER AU 1/2500e
DOCUMENT EN VIGUEUR



AMÉNAGEMENTS FERROVIAIRES AU NORD DE TOULOUSE

Département de la Haute-Garonne (31)

Planche 02

0 25 50 100 m

REALISATION : JUILLET 2014
SOURCE : PLU - Pièce 4B2

GRAND PROJET FERROVIAIRE DU SUD-OUEST GPSO
Bordeaux-Toulouse Bordeaux-Espagne

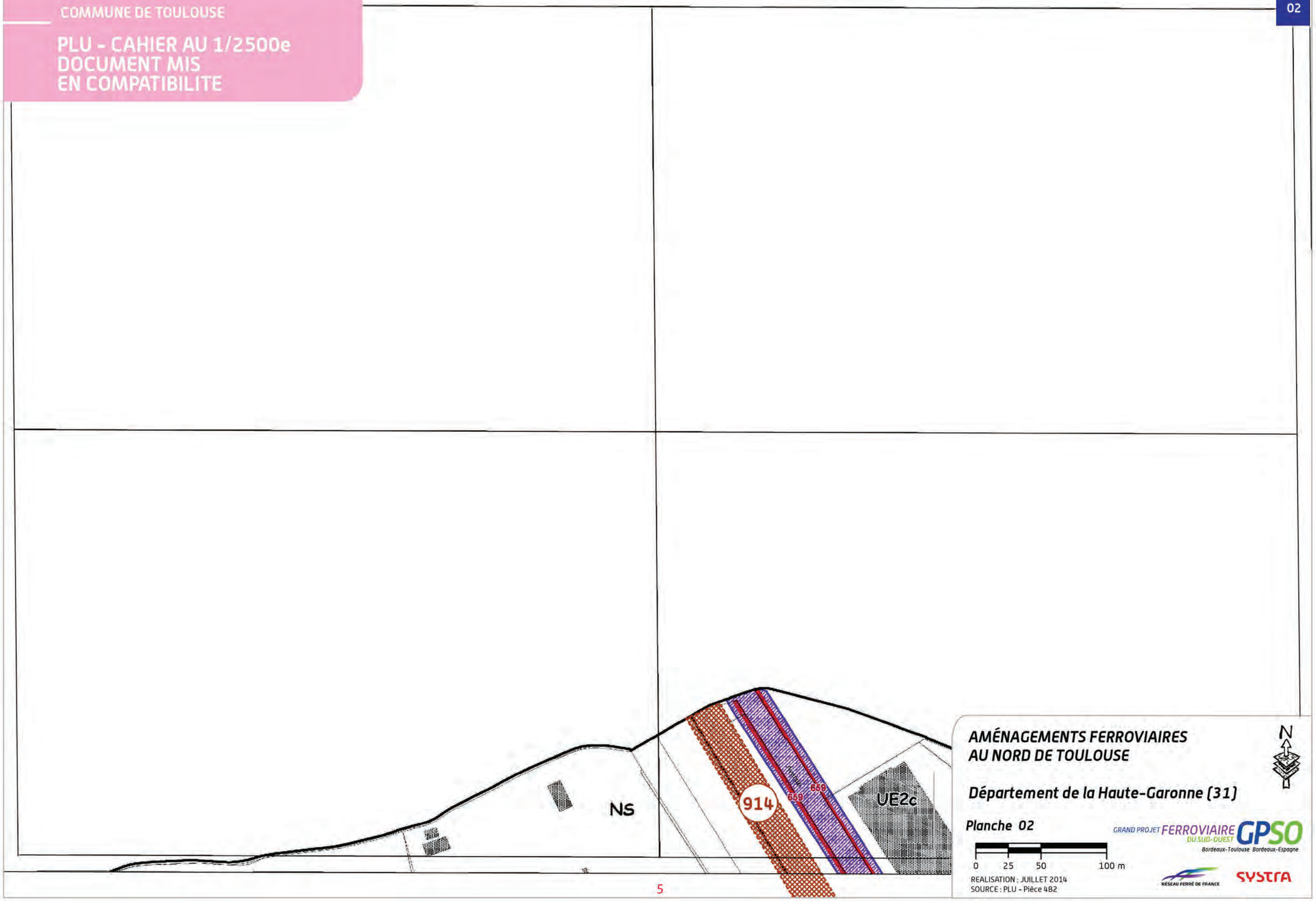
RÉSEAU FERRÉ DE FRANCE

SYSTRA

COMMUNE DE TOULOUSE

PLU - CAHIER AU 1/2500e DOCUMENT MIS EN COMPATIBILITE

02



AMÉNAGEMENTS FERROVIAIRES AU NORD DE TOULOUSE

Département de la Haute-Garonne (31)

Planche 02

0 25 50 100 m

REALISATION : JUILLET 2014
SOURCE : PLU - Pièce 4B2

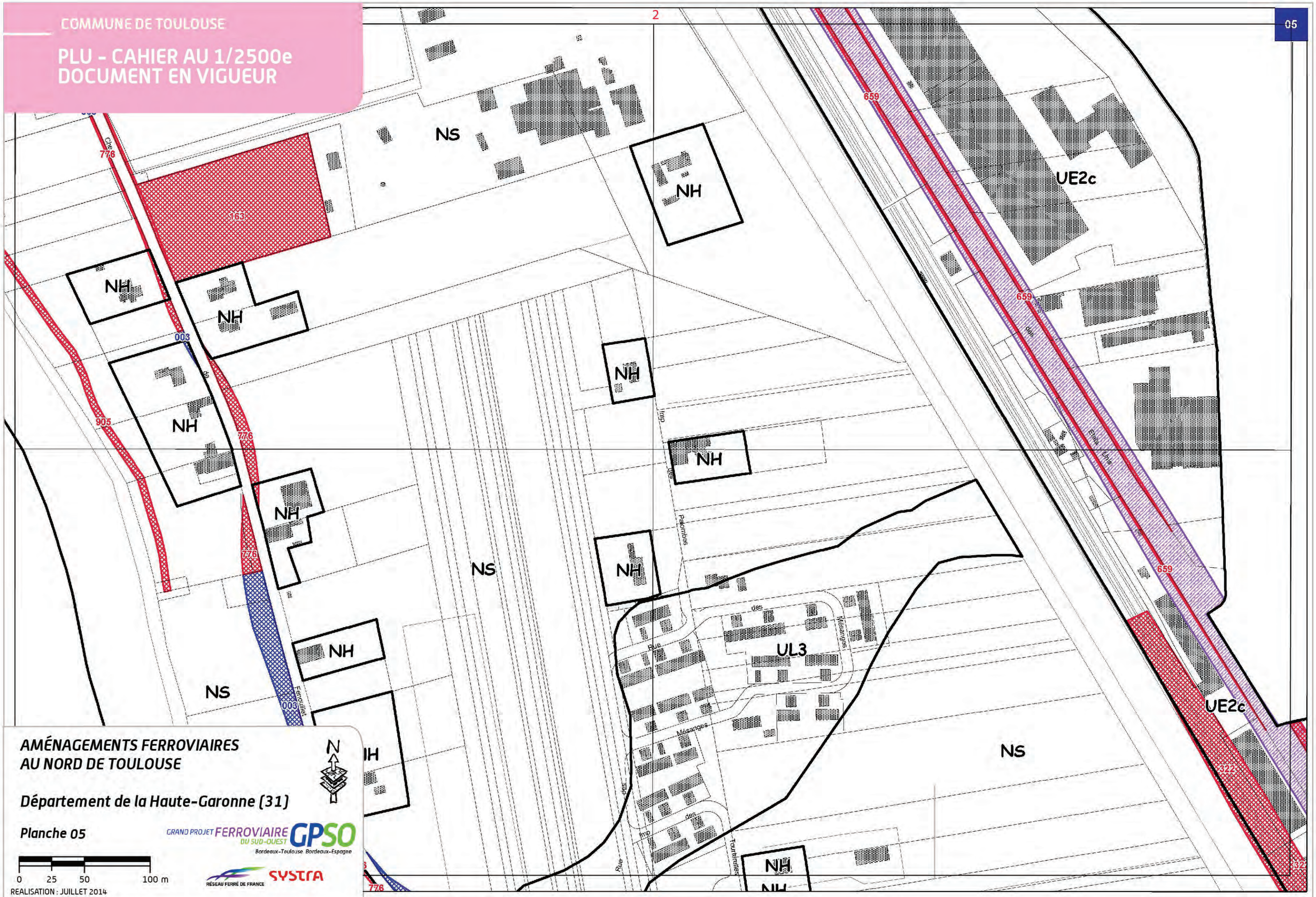
GRAND PROJET FERROVIAIRE DU SUD-OUEST GPSO
Bordeaux-Toulouse Bordeaux-Espagne

RÉSEAU FERRÉ DE FRANCE

SYSTRA

COMMUNE DE TOULOUSE

PLU - CAHIER AU 1/2500e
DOCUMENT EN VIGUEUR



AMÉNAGEMENTS FERROVIAIRES AU NORD DE TOULOUSE

Département de la Haute-Garonne (31)

Planche 05

N

0 25 50 100 m

GRAND PROJET FERROVIAIRE DU SUD-OUEST GPSO
Bordeaux-Toulouse Bordeaux-Espagne

RÉSEAU FERRÉ DE FRANCE SYSTRA

REALISATION : JUILLET 2014
SOURCE : PLU - Pièce 4B2

COMMUNE DE TOULOUSE

PLU - CAHIER AU 1/2500e DOCUMENT MIS EN COMPATIBILITE

AMÉNAGEMENTS FERROVIAIRES AU NORD DE TOULOUSE

Département de la Haute-Garonne (31)

Planche 05

GRAND PROJET FERROVIAIRE GPSO DU SUD-OUEST
Bordeaux-Toulouse Bordeaux-Espagne

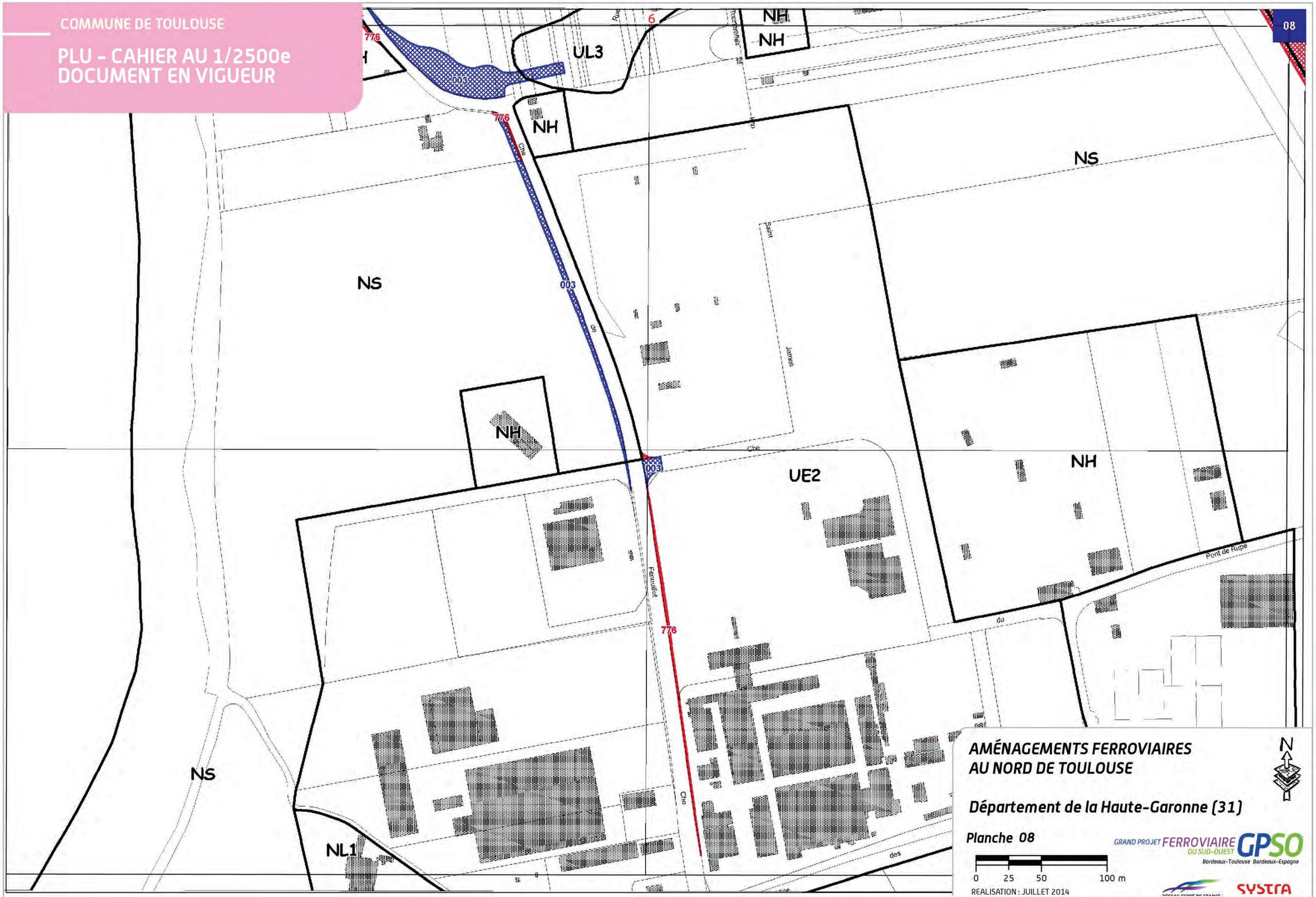
0 25 50 100 m

RÉSEAU FERRÉ DE FRANCE SYSTRA

REALISATION : JUILLET 2014
SOURCE : PLU - Pièce 4B2

COMMUNE DE TOULOUSE

PLU - CAHIER AU 1/2500e
DOCUMENT EN VIGUEUR



AMÉNAGEMENTS FERROVIAIRES AU NORD DE TOULOUSE

Département de la Haute-Garonne (31)

Planche 08

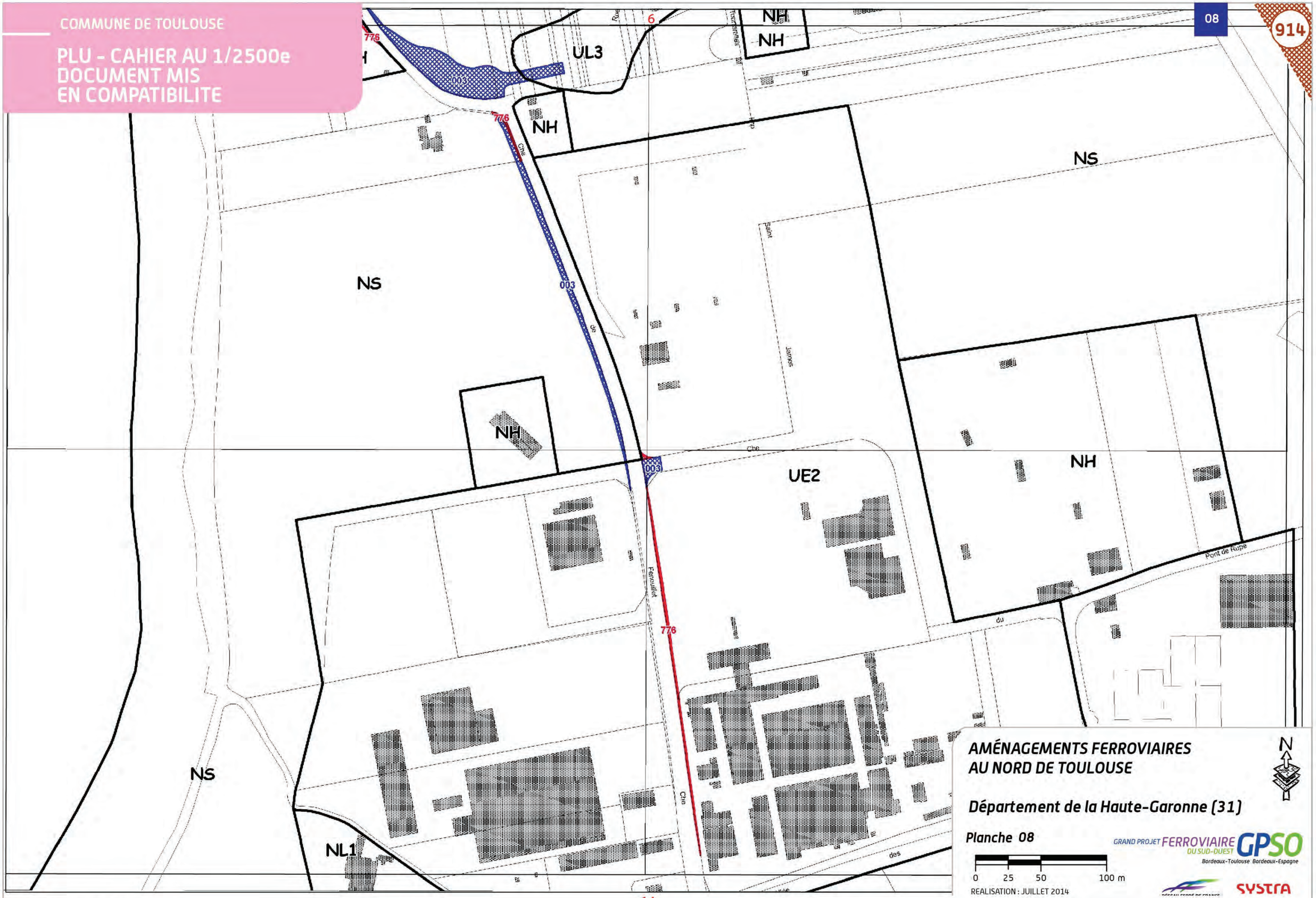
0 25 50 100 m

REALISATION : JUILLET 2014

GRAND PROJET FERROVIAIRE GPSO DU SUD-OUEST
Bordeaux-Toulouse Bordeaux-Espagne

RÉSEAU FERRÉ DE FRANCE

SYSTRA



AMÉNAGEMENTS FERROVIAIRES AU NORD DE TOULOUSE

Département de la Haute-Garonne (31)

Planche 08

0 25 50 100 m

REALISATION : JUILLET 2014

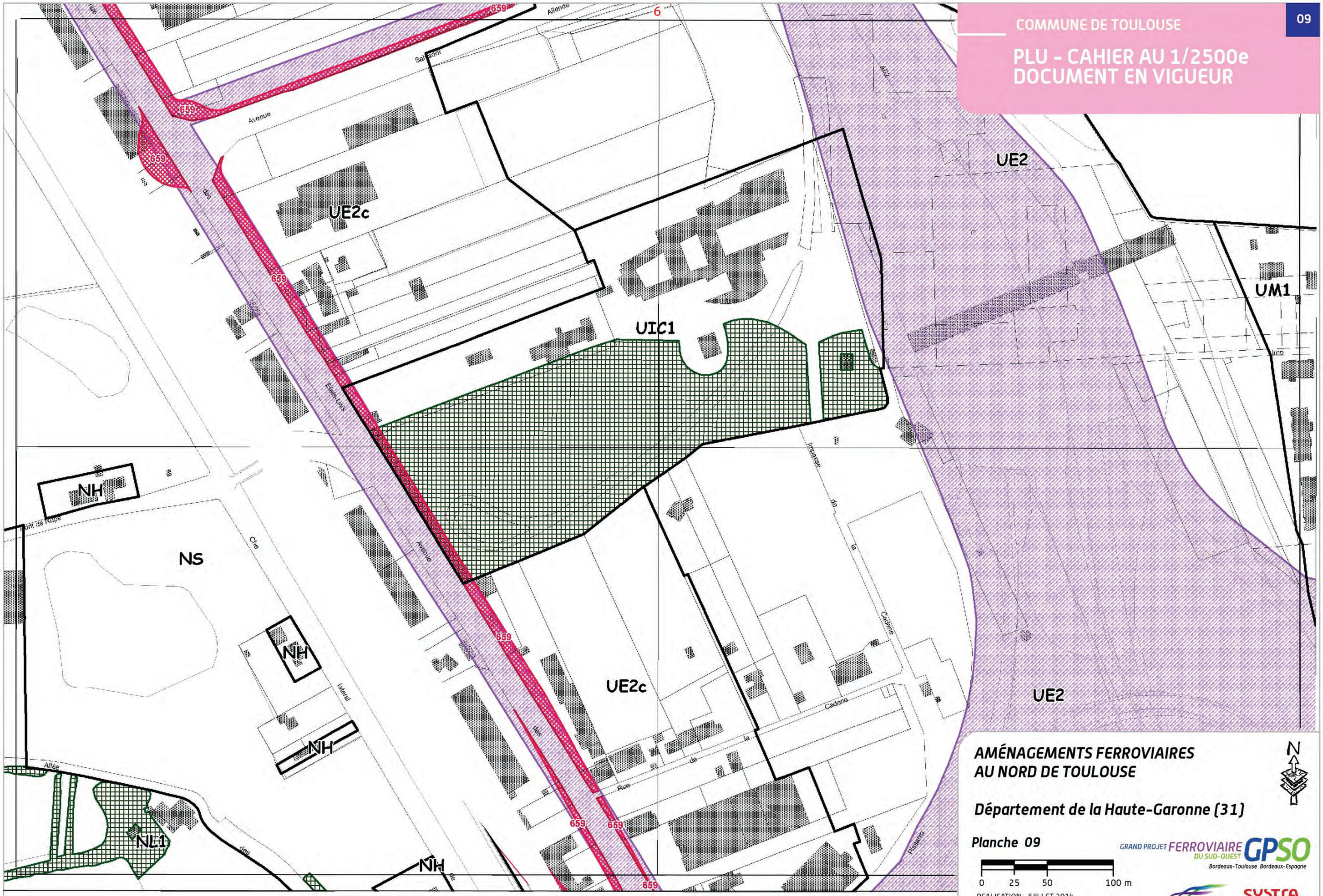
GRAND PROJET FERROVIAIRE GPSO DU SUD-OUEST
Bordeaux-Toulouse Bordeaux-Espagne

RÉSEAU FERRÉ DE FRANCE

SYSTRA

COMMUNE DE TOULOUSE

PLU - CAHIER AU 1/2500e
DOCUMENT EN VIGUEUR



AMÉNAGEMENTS FERROVIAIRES AU NORD DE TOULOUSE

Département de la Haute-Garonne (31)

Planche 09

N

0 25 50 100 m

GRAND PROJET FERROVIAIRE GPSO DU SUD-OUEST
Bordeaux-Toulouse Bordeaux-Espagne

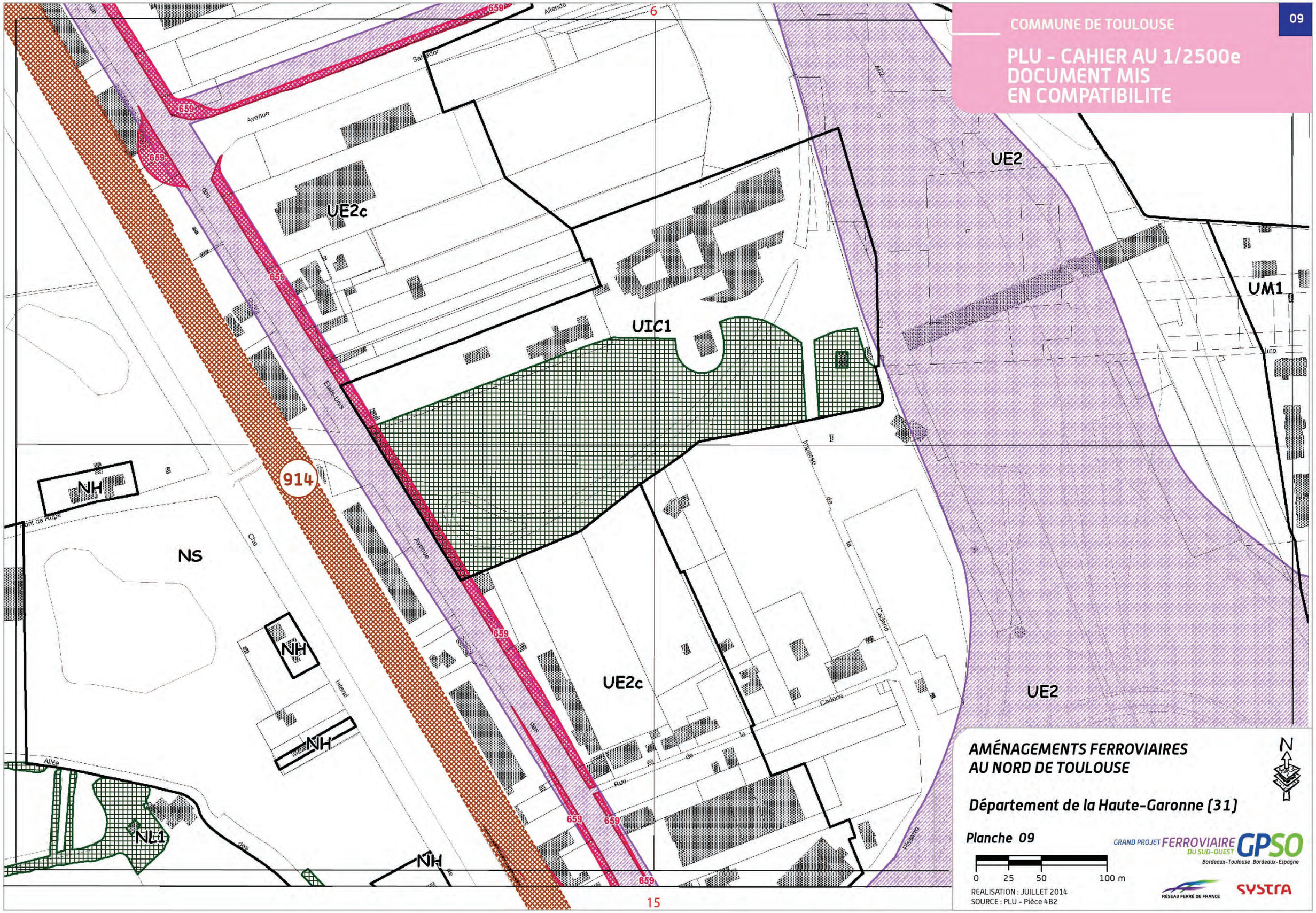
RÉSEAU FERRÉ DE FRANCE

SYSTRA

REALISATION : JUILLET 2014
SOURCE : PLU - Pièce 4B2

COMMUNE DE TOULOUSE

PLU - CAHIER AU 1/2500e
DOCUMENT MIS EN COMPATIBILITE



AMÉNAGEMENTS FERROVIAIRES AU NORD DE TOULOUSE

Département de la Haute-Garonne (31)

Planche 09

0 25 50 100 m

REALISATION : JUILLET 2014
SOURCE : PLU - Pièce 4B2

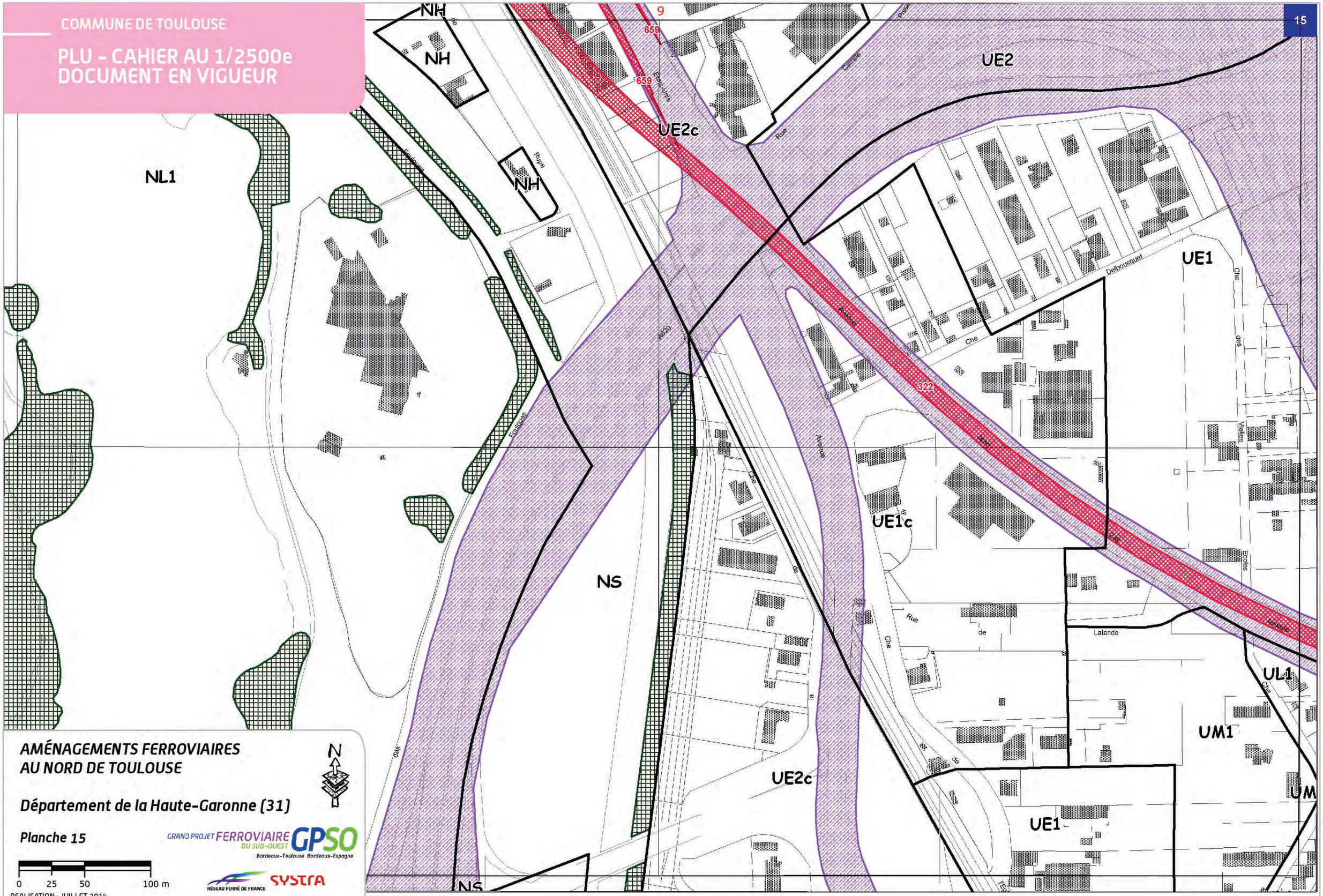
GRAND PROJET FERROVIAIRE GPSO DU SUD-OUEST
Bordeaux-Toulouse Bordeaux-Espagne

RÉSEAU FERRÉ DE FRANCE

SYSTRA

COMMUNE DE TOULOUSE

PLU - CAHIER AU 1/2500e
DOCUMENT EN VIGUEUR



AMÉNAGEMENTS FERROVIAIRES AU NORD DE TOULOUSE

Département de la Haute-Garonne (31)

Planche 15

0 25 50 100 m

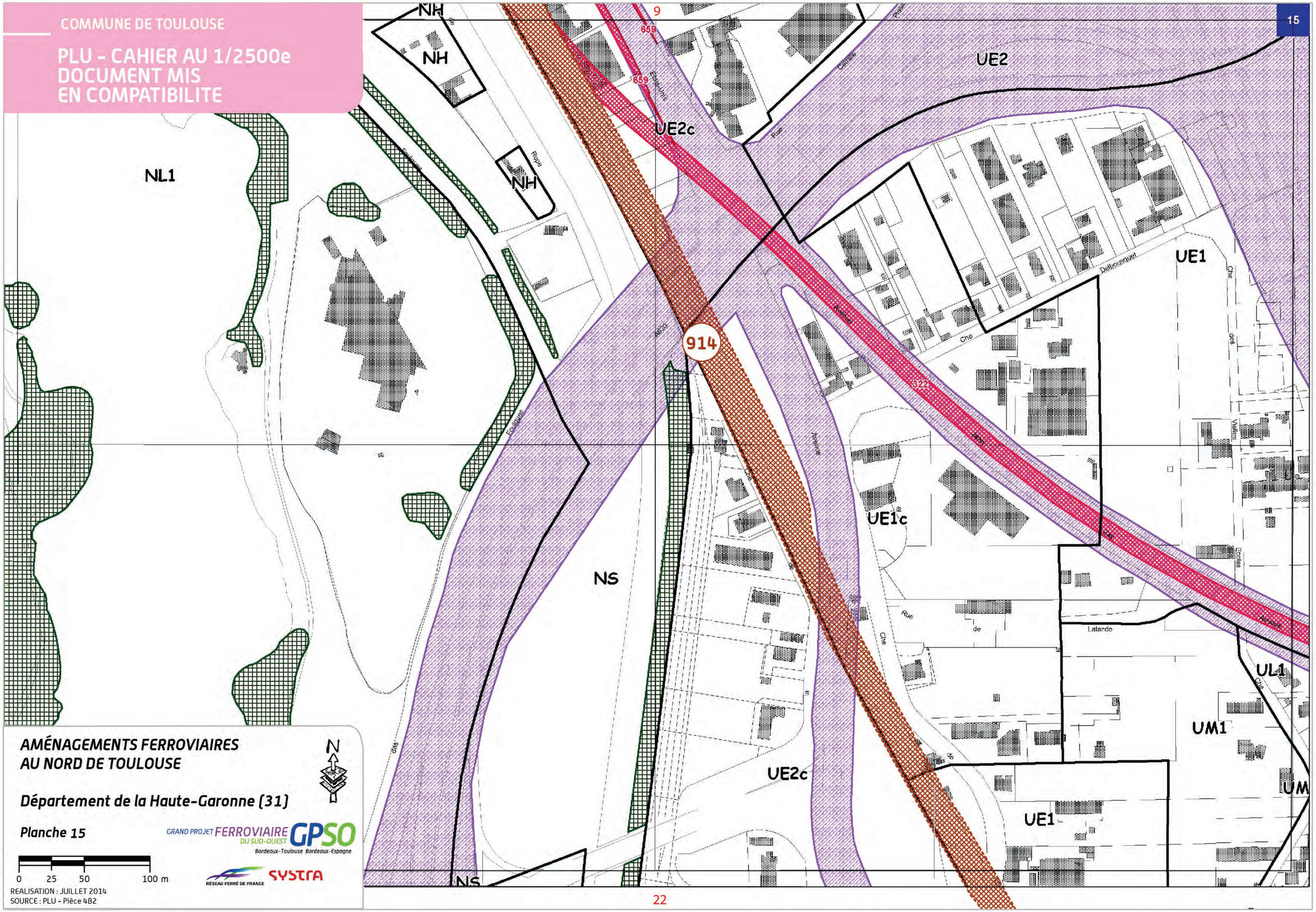
REALISATION : JUILLET 2014
SOURCE : PLU - Pièce 4B2

GRAND PROJET FERROVIAIRE DU SUD-OUEST GPSO
Bordeaux-Toulouse Bordeaux-Espagne

RÉSEAU FERRÉ DE FRANCE SYSTRA

COMMUNE DE TOULOUSE

PLU - CAHIER AU 1/2500e
DOCUMENT MIS EN COMPATIBILITE



AMÉNAGEMENTS FERROVIAIRES AU NORD DE TOULOUSE

Département de la Haute-Garonne (31)

Planche 15

N

GRAND PROJET FERROVIAIRE GPSO DU SUD-OUEST
Bordeaux-Toulouse Bordeaux-Espagne

0 25 50 100 m

RÉSEAU FERRÉ DE FRANCE SYSTRA

REALISATION : JUILLET 2014
SOURCE : PLU - Pièce 4B2

PLU - CAHIER AU 1/2500e
DOCUMENT EN VIGUEUR

NS
UE2
UE1
UM1
UL1
UE2c
003
003
Lavrette
Imp
de la Glacière
Glacière
rue du Pole
Impasse des Etats-Unis
Rue de la Glacière
Avenue de l'Eglise
Vieilles Ecoles
Lalande
Pl de l'Eglise de Lalande
Avenue des Etats-Unis

AMÉNAGEMENTS FERROVIAIRES AU NORD DE TOULOUSE

Département de la Haute-Garonne (31)

Planche 22

0 25 50 100 m

REALISATION : JUILLET 2014
SOURCE : PLU - Pièce 4B2

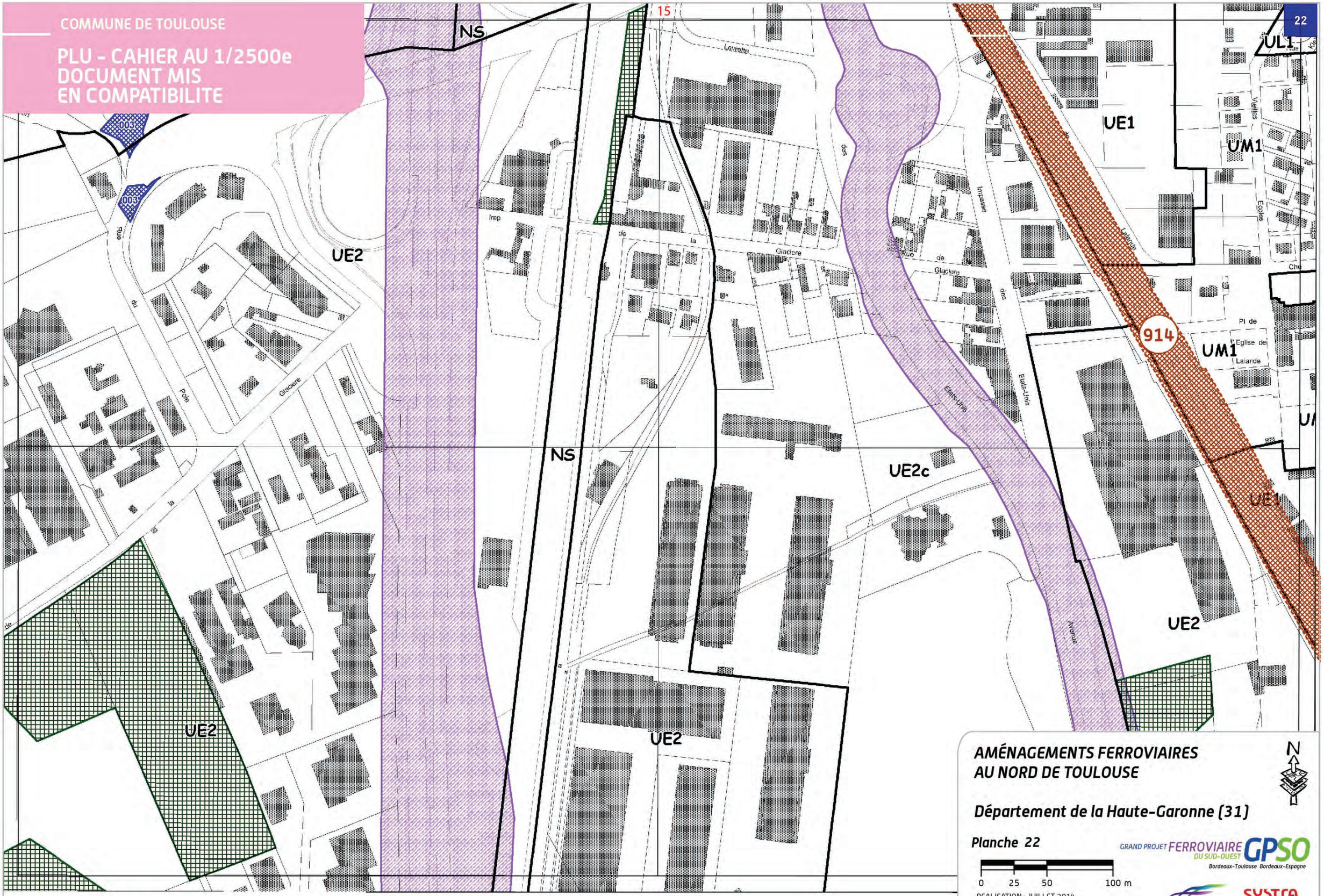
GRAND PROJET FERROVIAIRE GPSO DU SUD-OUEST
Bordeaux-Toulouse Bordeaux-Espagne

RÉSEAU FERRÉ DE FRANCE

SYSTRA

COMMUNE DE TOULOUSE

PLU - CAHIER AU 1/2500e
DOCUMENT MIS EN COMPATIBILITE



AMÉNAGEMENTS FERROVIAIRES AU NORD DE TOULOUSE

Département de la Haute-Garonne (31)

Planche 22

0 25 50 100 m

REALISATION : JUILLET 2014
SOURCE : PLU - Pièce 4B2

GRAND PROJET FERROVIAIRE DU SUD-OUEST GPSO
Bordeaux-Toulouse Bordeaux-Espagne

RÉSEAU FERRÉ DE FRANCE

SYSTRA

COMMUNE DE TOULOUSE

PLU - CAHIER AU 1/2500e
DOCUMENT EN VIGUEUR

UM1
UE1
UIC3
UM1
UE1
UCQ3c
NL3
UM1
UM1
UE1
UE2
UL6
UI1
A

Paul Riche
Avenue
Jean
Zay
322
Rue
Leonce
Duclos
Esplanade
Claude
Cornac
Fronton
Jacques
Guillaume
Ibos
Georges
Brassens
Rouby
Briel
Risnel
Nelli
Barun
Blanchisseurs
Impasses

AMÉNAGEMENTS FERROVIAIRES AU NORD DE TOULOUSE

Département de la Haute-Garonne (31)

Planche 23

0 25 50 100 m

REALISATION : JUILLET 2014
SOURCE : PLU - Pièce 4B2

GRAND PROJET FERROVIAIRE DU SUD-OUEST GPSO
Bordeaux-Toulouse Bordeaux-Espagne

RÉSEAU FERRÉ DE FRANCE
SYSTRA

COMMUNE DE TOULOUSE

PLU - CAHIER AU 1/2500e DOCUMENT MIS EN COMPATIBILITE

UM1
UCQ3c
UE1
UIC3
UM1
UE1
NL3
UM1
UM1
UE1
UL6
UI1
A
UE2
914
322

Avenue Jean Zay
Impasse Blagnac
Paul Riche
Rue de l'Eglise Lalande
Esplanade Claude Cornac
Fronton
Rue du Che
Impasse du Che
Rue René Neli
Rue Jacques
Rue Guillaume Ibos
Imp G. Ibos
Rue Leonce Duclos
Rue du Baron
Rue Brasserie
Imp Brasserie
Rue Georges Brel
Rue Jacques
Avenue de Rispail
Rue de Fronton
Avenue de Lardenne
Rue de Baron

AMÉNAGEMENTS FERROVIAIRES AU NORD DE TOULOUSE

Département de la Haute-Garonne (31)

Planche 23

0 25 50 100 m

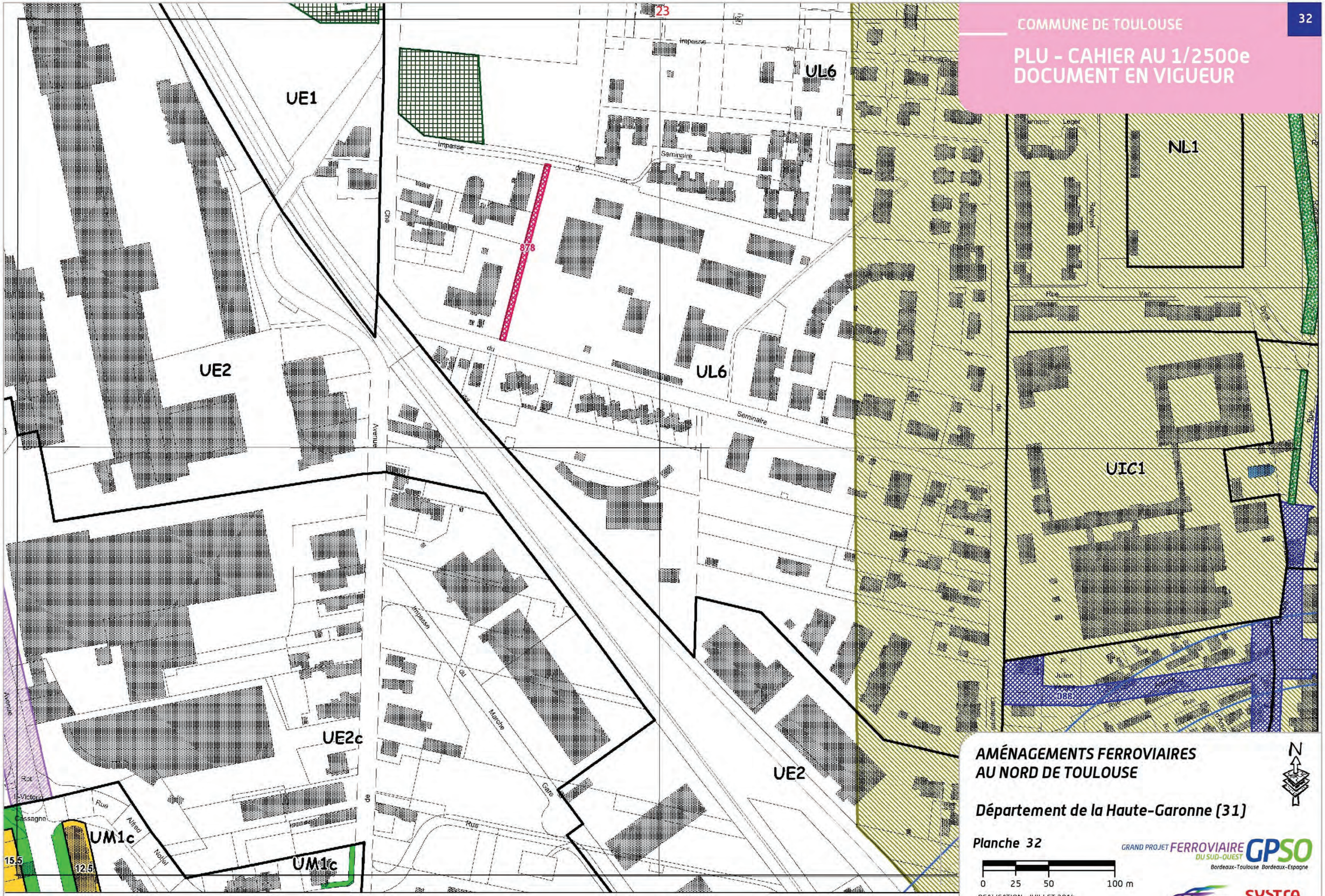
REALISATION : JUILLET 2014
SOURCE : PLU - Pièce 4B2

GRAND PROJET FERROVIAIRE DU SUD-OUEST GPSO
Bordeaux-Toulouse Bordeaux-Espagne

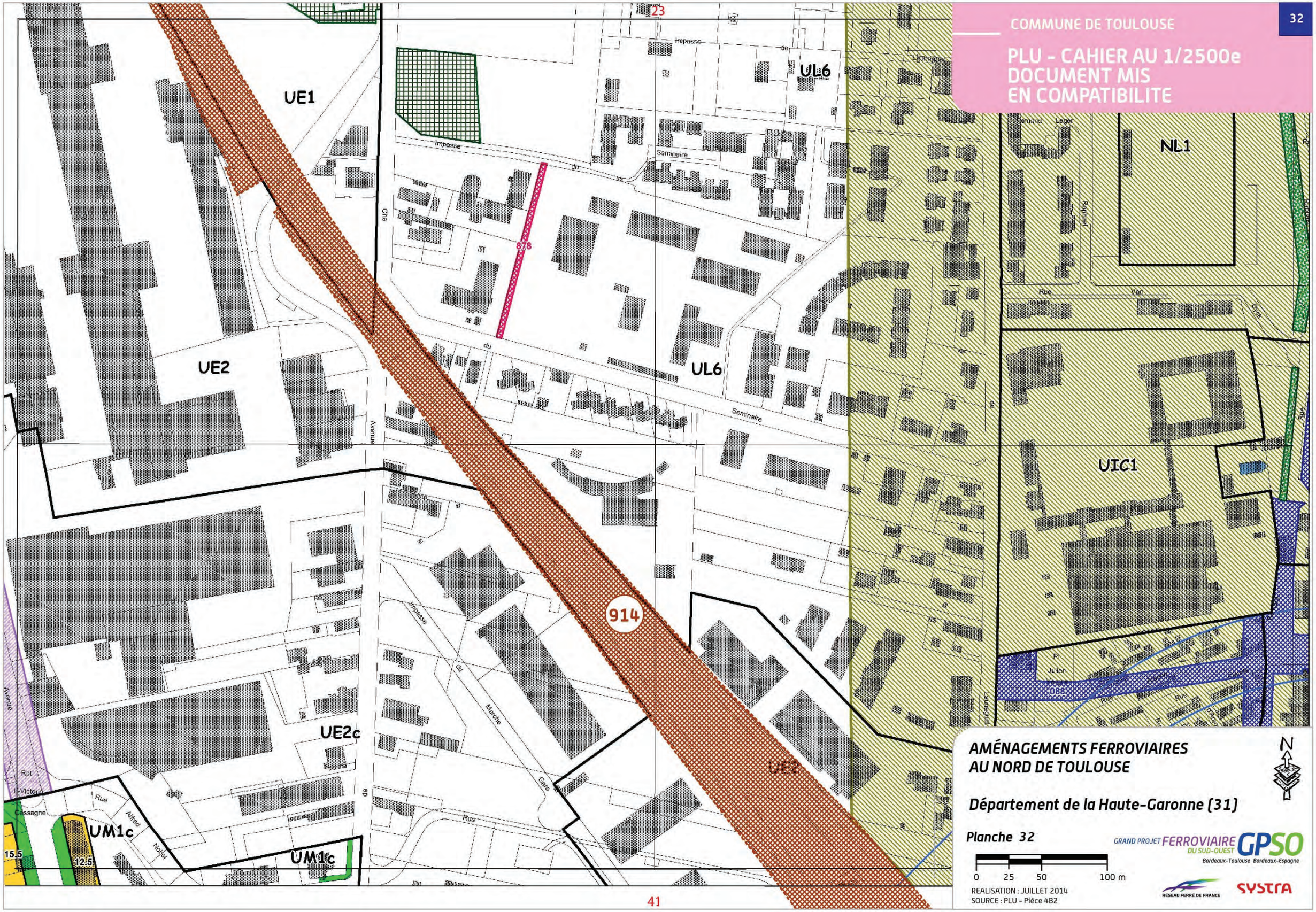
RÉSEAU FERRÉ DE FRANCE

SYSTRA

PLU - CAHIER AU 1/2500e
DOCUMENT EN VIGUEUR

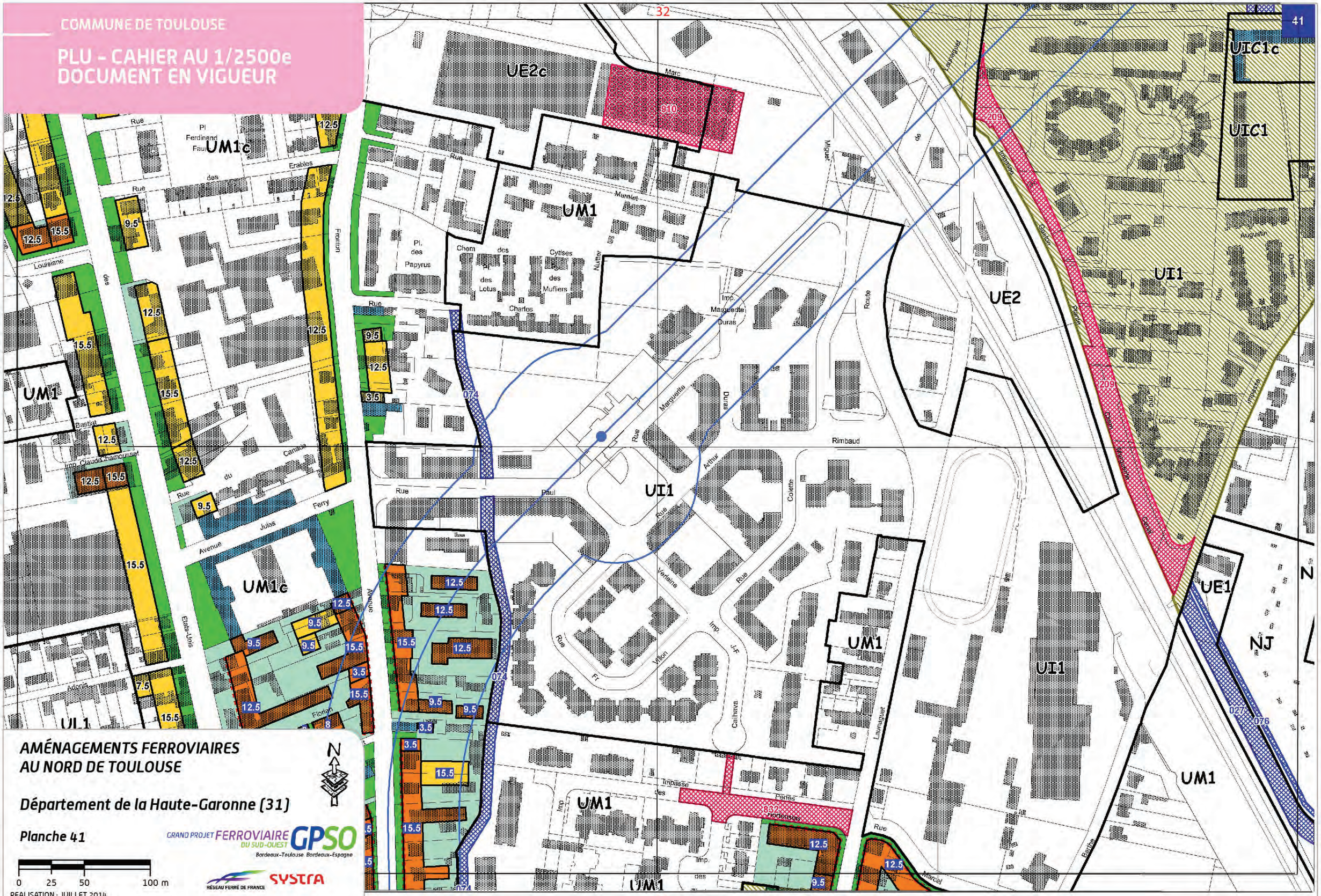

UE1
UE2
UE2c
UL6
UL6
UE2
NL1
UIC1
UM1c
UM1c
23
878
088
Impasse
Seminaire
Seminaire
Che
Avenue
Marche
Rue
Rue
Rue

PLU - CAHIER AU 1/2500e DOCUMENT MIS EN COMPATIBILITE


UE1
UE2
UL6
UL6
NL1
UIC1
UE2c
UM1c
UM1c
UE2
914
878
088
23
41
Impasse
Seminaire
Seminaire
Che
Avenue
Rue
Cassagne
Alfred
Nobel
Rue
Impasse
du
Marche
Gare
de
Rue
Rue
Rue

COMMUNE DE TOULOUSE

PLU - CAHIER AU 1/2500e
DOCUMENT EN VIGUEUR



AMÉNAGEMENTS FERROVIAIRES AU NORD DE TOULOUSE

Département de la Haute-Garonne (31)

Planche 41

GRAND PROJET FERROVIAIRE DU SUD-OUEST GPSO
Bordeaux-Toulouse Bordeaux-Espagne

0 25 50 100 m

RÉSEAU FERRÉ DE FRANCE SYSTRA

REALISATION : JUILLET 2014
SOURCE : PLU - Pièce 4B2

COMMUNE DE TOULOUSE

PLU - CAHIER AU 1/2500e DOCUMENT MIS EN COMPATIBILITE

UE2c

910

UM1c

UM1

UIC1c

UIC1

UI1

UE2

914

UE1

UM1

UI1

UM1

UI1

UM1

UM1

UM1

UM1c

UI1

UM1

UM1

UM1

UM

5.3. Les extraits du règlement d'urbanisme

Bien que les dispositions générales du règlement du PLU de Toulouse autorisent les Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse, les règlements des zones UI, UM, UL, UE et N seront ajustés afin de prendre clairement en considération les Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse.

Seuls les extraits nécessitant d'être modifiés sont présentés dans les planches ci-après. Ils sont disposés en vis-à-vis dans leurs versions en vigueur (avant mise en compatibilité) et après mise en compatibilité.

Les modifications apportées pour la mise en compatibilité sont rédigées en rouge.

ZONE UI - AVANT MISE EN COMPATIBILITE

ARTICLE UI-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

2.1. - Hors des secteurs portant l'indice « c », les nouvelles occupations et utilisations du sol des constructions à destination de commerce sont autorisées à condition que leurs surfaces de plancher soient inférieures à 500 m² et qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier. Toutefois, si une construction à destination de commerce supérieure à 500 m² de surface de plancher (SP) est existante à la date d'approbation du PLU, une extension de 10% est autorisée, sous réserve qu'elle soit compatible avec la vie du quartier.

2.2. - Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées, à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou à celle des occupants des constructions autorisées.

2.3. - **Dispositions en faveur de la diversité sociale :**
Le pourcentage minimum de surface de plancher, affecté aux logements sociaux, éventuellement exigible, est défini en annexe du présent règlement.

2.4. - Les travaux d'extension, à condition d'être **limités à 10% de la surface de plancher existante, à la date d'approbation de la révision générale du présent PLU, pour les bâtiments à usage :**

- d'exploitation agricole ou forestière.

L'article UI-2 ne fait pas explicitement référence au service public ferroviaire et ne traite pas des constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire. Il sera donc complété afin de les autoriser.

ZONE UI - APRES MISE EN COMPATIBILITE

ARTICLE UI-2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

2.1. - Hors des secteurs portant l'indice « c », les nouvelles occupations et utilisations du sol des constructions à destination de commerce sont autorisées à condition que leurs surfaces de plancher soient inférieures à 500 m² et qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier. Toutefois, si une construction à destination de commerce supérieure à 500 m² de surface de plancher (SP) est existante à la date d'approbation du PLU, une extension de 10% est autorisée, sous réserve qu'elle soit compatible avec la vie du quartier.

2.2. - Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées, à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou à celle des occupants des constructions autorisées.

2.3. - **Dispositions en faveur de la diversité sociale :**
Le pourcentage minimum de surface de plancher, affecté aux logements sociaux, éventuellement exigible, est défini en annexe du présent règlement.

2.4. - Les travaux d'extension, à condition d'être **limités à 10% de la surface de plancher existante, à la date d'approbation de la révision générale du présent PLU, pour les bâtiments à usage :**

- d'exploitation agricole ou forestière.

2.5. - Les constructions liées ou nécessaires aux aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse et les installations classées y afférent, y compris les mesures en faveur de l'environnement ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induits sont autorisés.

ZONE UM - AVANT MISE EN COMPATIBILITE

ARTICLE UM-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

2.1. - Hors des secteurs portant l'indice « c », les nouvelles occupations et utilisations du sol des constructions à destination de commerce sont autorisées à condition que leurs surfaces de plancher soient inférieures à 500 m² et qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier. Toutefois, si une construction à destination de commerce supérieure à 500 m² de surface de plancher (SP) est existante à la date d'approbation du PLU, une extension de 10% est autorisée, sous réserve qu'elle soit compatible avec la vie du quartier.

2.2. - Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées, à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou à celle des occupants des constructions autorisées.

2.3. - **Dispositions en faveur de la diversité sociale :**
Le pourcentage minimum de surface de plancher, affecté aux logements sociaux, éventuellement exigible, est défini en annexe du présent règlement.

2.4. - Les travaux d'extension, à condition d'être limités à 10% de la surface de plancher existante, à la date d'approbation de la révision générale du présent PLU, pour les bâtiments à destination :
- d'exploitation agricole ou forestière.

Le projet s'insère dans la zone UM1.

L'article UM-2 ne fait pas explicitement référence au service public ferroviaire. Cette mention sera ajoutée afin de s'assurer de la réalisation des Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse.

ZONE UM - APRES MISE EN COMPATIBILITE

ARTICLE UM-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

2.1. - Hors des secteurs portant l'indice « c », les nouvelles occupations et utilisations du sol des constructions à destination de commerce sont autorisées à condition que leurs surfaces de plancher soient inférieures à 500 m² et qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier. Toutefois, si une construction à destination de commerce supérieure à 500 m² de surface de plancher (SP) est existante à la date d'approbation du PLU, une extension de 10% est autorisée, sous réserve qu'elle soit compatible avec la vie du quartier.

2.2. - Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées, à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou à celle des occupants des constructions autorisées.

2.3. - **Dispositions en faveur de la diversité sociale :**
Le pourcentage minimum de surface de plancher, affecté aux logements sociaux, éventuellement exigible, est défini en annexe du présent règlement.

2.4. - Les travaux d'extension, à condition d'être limités à 10% de la surface de plancher existante, à la date d'approbation de la révision générale du présent PLU, pour les bâtiments à destination :
- d'exploitation agricole ou forestière.

2.5. - Les constructions liées ou nécessaires aux aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse et les installations classées y afférent, y compris les mesures en faveur de l'environnement ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induits.

ZONE UL - AVANT MISE EN COMPATIBILITE

ARTICLE UL-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

2.1. - Hors des secteurs portant l'indice « c », les nouvelles occupations et utilisations du sol des constructions à destination de commerce sont autorisées à condition que leurs surfaces de plancher soient inférieures à 500 m² et qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier. Toutefois, si une construction à destination de commerce supérieure à 500 m² de surface de plancher (SP) est existante à la date d'approbation du PLU, une extension de 10% est autorisée, sous réserve qu'elle soit compatible avec la vie du quartier.

2.2. - Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées, à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou à celle des occupants des constructions autorisées.

2.3 - Dispositions en faveur de la diversité sociale :
Le pourcentage minimum de surface de plancher, affecté aux logements sociaux, éventuellement exigible, est défini en annexe du présent règlement.

2.4. - Les travaux d'extension, à condition d'être **limités à 10% de la surface de plancher existante, à la date d'approbation de la révision générale du présent PLU, pour les bâtiments à destination :**
- d'exploitation agricole ou forestière.

ZONE UL - APRES MISE EN COMPATIBILITE

ARTICLE UL-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

2.1. - Hors des secteurs portant l'indice « c », les nouvelles occupations et utilisations du sol des constructions à destination de commerce sont autorisées à condition que leurs surfaces de plancher soient inférieures à 500 m² et qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier. Toutefois, si une construction à destination de commerce supérieure à 500 m² de surface de plancher (SP) est existante à la date d'approbation du PLU, une extension de 10% est autorisée, sous réserve qu'elle soit compatible avec la vie du quartier.

2.2. - Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées, à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou à celle des occupants des constructions autorisées.

2.3 - Dispositions en faveur de la diversité sociale :
Le pourcentage minimum de surface de plancher, affecté aux logements sociaux, éventuellement exigible, est défini en annexe du présent règlement.

2.4. - Les travaux d'extension, à condition d'être **limités à 10% de la surface de plancher existante, à la date d'approbation de la révision générale du présent PLU, pour les bâtiments à destination :**
- d'exploitation agricole ou forestière.

ZONE UL - AVANT MISE EN COMPATIBILITE

ARTICLE UL-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES (SUITE)

2.5. - **Secteurs UL1, UL2, UL3, UL4, UL5, UL7 :**

2.5.1. - Les travaux d'extension, à condition d'être limités à 10% de la surface de plancher existante, à la date d'approbation de la révision générale du présent PLU, pour les bâtiments à destination :

- d'hébergement hôtelier,
- d'industrie,
- d'entrepôt.

2.5.2. - En dehors des « linéaires artisanaux et commerciaux protégés » et des «linéaires artisanaux et commerciaux à protection renforcée » les occupations et utilisations du sol à destination d'artisanat de moins de 300 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier.

2.5.3. - Dans les "linéaires artisanaux et commerciaux protégés" et les "linéaires artisanaux et commerciaux à protection renforcée" les occupations et utilisations du sol à destination d'artisanat de plus de 300 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier.

2.6. - **Secteur UL9 :**

2.6.1. - les changements de destinations à destination :

- d'habitat,
- d'hébergement hôtelier,
- de bureau,
- de service public ou d'intérêt collectif,

sous réserve de respecter les dispositions prévues dans l'article11 des dispositions spécifiques.

2.6.2. - L'extension à condition d'être limitée à 10% de la surface de plancher existante, à la date d'approbation de la révision générale du présent PLU.

Le projet s'insère dans la zone UL6.

L'article UL-2 ne fait pas explicitement référence au service public ferroviaire. Cette mention sera ajoutée afin de s'assurer de la réalisation des Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse.

ZONE UL - APRES MISE EN COMPATIBILITE

ARTICLE UL-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES (SUITE)

2.5. - **Secteurs UL1, UL2, UL3, UL4, UL5, UL7 :**

2.5.1. - Les travaux d'extension, à condition d'être limités à 10% de la surface de plancher existante, à la date d'approbation de la révision générale du présent PLU, pour les bâtiments à destination :

- d'hébergement hôtelier,
- d'industrie,
- d'entrepôt.

2.5.2. - En dehors des « linéaires artisanaux et commerciaux protégés » et des «linéaires artisanaux et commerciaux à protection renforcée » les occupations et utilisations du sol à destination d'artisanat de moins de 300 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier.

2.5.3. - Dans les "linéaires artisanaux et commerciaux protégés" et les "linéaires artisanaux et commerciaux à protection renforcée" les occupations et utilisations du sol à destination d'artisanat de plus de 300 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier.

2.6. - **Secteur UL9 :**

2.6.1. - les changements de destinations à destination :

- d'habitat,
- d'hébergement hôtelier,
- de bureau,
- de service public ou d'intérêt collectif,

sous réserve de respecter les dispositions prévues dans l'article11 des dispositions spécifiques.

2.6.2. - L'extension à condition d'être limitée à 10% de la surface de plancher existante, à la date d'approbation de la révision générale du présent PLU.

2.7. - Secteur UL6 :

Les constructions liées ou nécessaires aux aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse et les installations classées y afférent, y compris les mesures en faveur de l'environnement ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induits.

ZONE UE - AVANT MISE EN COMPATIBILITE

ARTICLE UE - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

2.1. - Les constructions à destination d'habitation strictement affectée au logement des personnes dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées.

2.2. - Les extensions des constructions existantes à destination d'habitation, à condition :

2.2.1. - soit que la surface de plancher projetée ne dépasse pas 20 m²

2.2.2. - soit que la surface de plancher totale sur l'unité foncière ne dépasse pas 170 m² et sous réserve que cette augmentation ne représente pas plus de 50% de la surface de plancher nette déjà existante **à la date d'approbation de la révision générale du présent PLU**.

2.3. - Les travaux d'extension, à condition d'être limités à 10% de la surface de plancher existante, à la date d'approbation de la révision générale du présent PLU, pour les bâtiments à destination : d'exploitation agricole ou forestière.

2.4. - **Secteur UE1 :**
Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées, à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou à celle des occupants des constructions autorisées.

2.5. - **Secteurs UE1, UE2, UE3, UE4, UE5, UE6, UE7, UE8, UE9, UE10, UE12, UE13 :**
Hors des secteurs portant l'indice « c », les nouvelles occupations et utilisations du sol des constructions à destination de commerce sont autorisées à condition que leurs surfaces de plancher soient inférieures à 500 m² et qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier. Toutefois, si une construction à destination de commerce supérieure à 500 m² de surface de plancher (SP) est existante à la date d'approbation du PLU, une extension de 10% est autorisée, sous réserve qu'elle soit compatible avec la vie du quartier.

2.6. - **Secteur UE11** :
Les travaux d'extension, à condition d'être limités à 10% de la surface de plancher existante, à la date d'approbation de la révision générale du présent PLU, pour les bâtiments à destination :

- de commerce.
- d'artisanat.

Le projet s'insère dans les zones UE1, UE1c, UE2 et UE2c.

L'article UE-2 ne fait pas explicitement référence au service public ferroviaire et ne traite pas des constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire. Il sera donc complété afin de les autoriser.

ZONE UE - APRES MISE EN COMPATIBILITE

ARTICLE UE - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

2.1. - Les constructions à destination d'habitation strictement affectée au logement des personnes dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées.

2.2. - Les extensions des constructions existantes à destination d'habitation, à condition :

2.2.1. - soit que la surface de plancher projetée ne dépasse pas 20 m²

2.2.2. - soit que la surface de plancher totale sur l'unité foncière ne dépasse pas 170 m² et sous réserve que cette augmentation ne représente pas plus de 50% de la surface de plancher nette déjà existante **à la date d'approbation de la révision générale du présent PLU**.

2.3. - Les travaux d'extension, à condition d'être limités à 10% de la surface de plancher existante, à la date d'approbation de la révision générale du présent PLU, pour les bâtiments à destination : d'exploitation agricole ou forestière.

2.4. - **Secteur UE1 :**
Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées, à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou à celle des occupants des constructions autorisées.

2.5. - **Secteurs UE1, UE2, UE3, UE4, UE5, UE6, UE7, UE8, UE9, UE10, UE12, UE13 :**
Hors des secteurs portant l'indice « c », les nouvelles occupations et utilisations du sol des constructions à destination de commerce sont autorisées à condition que leurs surfaces de plancher soient inférieures à 500 m² et qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier. Toutefois, si une construction à destination de commerce supérieure à 500 m² de surface de plancher (SP) est existante à la date d'approbation du PLU, une extension de 10% est autorisée, sous réserve qu'elle soit compatible avec la vie du quartier.

2.6. - Secteurs UE1 et UE2 :
Les constructions liées ou nécessaires aux aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse et les installations classées y afférent, y compris les mesures en faveur de l'environnement ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induits.

2.7. - **Secteur UE11** :
Les travaux d'extension, à condition d'être limités à 10% de la surface de plancher existante, à la date d'approbation de la révision générale du présent PLU, pour les bâtiments à destination :

- de commerce.
- d'artisanat.

ZONE N - AVANT MISE EN COMPATIBILITE

ARTICLE N–2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

2.1. - Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées, à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou à celle des occupants des constructions autorisées.

2.2. - Les implantations de site de production d'énergie photovoltaïque à condition d'être sur un bâtiment.

2.3. - **Secteur NH :**
Les extensions des constructions existantes à destination d'habitation, à condition de ne pas dépasser 170 m2 de surface de plancher totale sur l'unité foncière a la date d'approbation de la révision générale du présent PLU.

L'article N-2 ne fait pas explicitement référence au service public ferroviaire. Cette mention sera ajoutée afin de s'assurer de la réalisation des Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse.

ZONE N - APRES MISE EN COMPATIBILITE

ARTICLE N–2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

2.1. - Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées, à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou à celle des occupants des constructions autorisées.

2.2. - Les implantations de site de production d'énergie photovoltaïque à condition d'être sur un bâtiment.

2.3. - Les constructions liées ou nécessaires aux aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse et les installations classées y afférent, y compris les mesures en faveur de l'environnement ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induits.

2.4 - **Secteur NH :**
Les extensions des constructions existantes à destination d'habitation, à condition de ne pas dépasser 170 m2 de surface de plancher totale sur l'unité foncière a la date d'approbation de la révision générale du présent PLU.

5.4. La liste des emplacements réservés

Le tableau des emplacements réservés sera complété à l'occasion de la mise en compatibilité. Un nouvel emplacement réservé, intitulé « emprises des aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse et de leurs aménagements connexes », sera inséré à la suite des emplacements déjà listés. Il sera établi au bénéfice de Réseau Ferré de France.

L'emplacement réservé n°322, consacré à la voie ferrée dans la vallée de l'Hers, sera redéfini.

Les planches ci-après présentent le tableau nécessitant mise en compatibilité. Il est disposé en vis-à-vis dans ses deux versions : en vigueur (avant mise en compatibilité) et après mise en compatibilité.

Les modifications apportées pour la mise en compatibilité sont rédigées en rouge.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES - AVANT MISE EN COMPATIBILITE

VOIES ET OUVRAGES PUBLICS – Transports en Commun en Site Propre			
N°	**Destination**	**Bénéficiaire**	**Surface (m²)**
238	Liaison chemin des Herbettes – chemin des Maraîchers et aménagement piétons/cycle	TOULOUSE METROPOLE	9 120
322	Voie ferrée dans la vallée de l'Hers	SNCF	295 360
415	Aménagement parking-relais station des Capelles	SMTC	1 330
784	Ligne C - Halte des Capelles - Extension du quai	RFF	220
787	Liaison Ramonville - station Sabatier	SMTC	5 730
800	Aménagement et extension du pôle d'échanges Université Paul Sabatier	SMTC	25950
802	Ligne B - Aménagement et extension du pôle d'échanges Faculté de Pharmacie	SMTC	5070
804	Aménagement et extension du pôle d'échanges Rangueil	SMTC	3240
//			
809	Réseau Tramway d'agglomération - axe Canal du Midi	SMTC	1 660
810	Aménagement et extension du pôle d'échanges Barrière de Paris côté sud	SMTC	500
813	Aménagement et extension du pôle d'échanges Les Izards (Place Micouleaud)	SMTC	360
817	Ligne B - Réalisation de l'ouvrage Niel	SMTC	5450
818	Ligne ferroviaire de Toulouse - Bayonne : création d'une voie	SMTC	1 280
829	Extension parc relais de Borderouge	SMTC	5 510
907	LMSE arrêt Malepère : aménagement d'un parking relais et d'un terminus de ligne de bus	SMTC	24750
908	Ligne B - extension du garage-atelier de Borderouge	SMTC	8640
910	Extension du parking relais de la Vache	SMTC	4870

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES - APRES MISE EN COMPATIBILITE

VOIES ET OUVRAGES PUBLICS – Transports en Commun en Site Propre			
N°	**Destination**	**Bénéficiaire**	**Surface (m²)**
238	Liaison chemin des Herbettes – chemin des Maraîchers et aménagement piétons/cycle	TOULOUSE METROPOLE	9 120
322	Voie ferrée dans la vallée de l'Hers	SNCF	269 023
415	Aménagement parking-relais station des Capelles	SMTC	1 330
784	Ligne C - Halte des Capelles - Extension du quai	RFF	220
787	Liaison Ramonville - station Sabatier	SMTC	5 730
800	Aménagement et extension du pôle d'échanges Université Paul Sabatier	SMTC	25950
802	Ligne B - Aménagement et extension du pôle d'échanges Faculté de Pharmacie	SMTC	5070
804	Aménagement et extension du pôle d'échanges Rangueil	SMTC	3240
//			
809	Réseau Tramway d'agglomération - axe Canal du Midi	SMTC	1 660
810	Aménagement et extension du pôle d'échanges Barrière de Paris côté sud	SMTC	500
813	Aménagement et extension du pôle d'échanges Les Izards (Place Micouleaud)	SMTC	360
817	Ligne B - Réalisation de l'ouvrage Niel	SMTC	5450
818	Ligne ferroviaire de Toulouse - Bayonne : création d'une voie d'évitement	SMTC	1 280
829	Extension parc relais de Borderouge	SMTC	5 510
907	LMSE arrêt Malepère : aménagement d'un parking relais et d'un terminus de ligne de bus	SMTC	24750
908	Ligne B - extension du garage-atelier de Borderouge	SMTC	8640
910	Extension du parking relais de la Vache	SMTC	4870
914	Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse et leurs aménagements connexes	RESEAU FERRE DE FRANCE	172 500

6. L’EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MISE EN COMPATIBILITE

6.1. Cadre réglementaire de l'évaluation environnementale

La loi sur la protection de la Nature du 10 juillet 1976 introduit l'idée de respect des préoccupations d'environnement au sein des documents d'urbanisme. Le rapport de présentation comporte dès lors un état initial de l'environnement et prend en compte sa préservation.

Au 12 décembre 2000, la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) et ses décrets d'application introduisent le principe d'équilibre entre l'aménagement urbain et la préservation, la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers. Le rapport de présentation permet de cette façon d'évaluer « *les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur* » au titre de l'article R.123-2 du code de l'urbanisme modifié par décret du 27 mars 2001.

La directive européenne de juin 2001, transposée en droit français par l'ordonnance du 3 juin 2004, le décret du 27 mai 2005 (ainsi que la circulaire du 6 mars 2006), soumettent, au titre de l'article L.121-10 du code de l'urbanisme, certains documents d'urbanisme à évaluation environnementale. Il s'agit notamment des PLU remplissant certaines conditions relatives à l'importance de la commune, l'ampleur des projets d'aménagement, susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'Annexe II de cette directive.

L'article R.121-16 4° du code de l'urbanisme, modifié par le décret 2012-995 du 23 août 2012, avec des dispositions entrées en vigueur au 1er février 2013, précise que l'évaluation environnementale est notamment réalisée dans le cadre des « *procédures d'évolution* » des documents d'urbanisme :

- **pour les PLU dont le territoire comprend en tout ou en partie un site Natura 2000**, ou concernés par la loi littoral et pour les PLU comprenant les dispositions d'un SCoT et / ou tenant lieu de plans de déplacements urbains,
- dans le cas des déclarations de projet qui *« réduisent un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, soit réduisent une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance » (alinéa 4 a) ;*
- **pour les autres PLU**, pour les révisions ou déclarations de projet, *« s'il est établi, après examen au cas par cas, qu'elles sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programme sur l'environnement » (alinéa c).*

De ce fait, une évaluation doit être produite pour une grande partie des PLU concernés par la mise en compatibilité au titre des lignes nouvelles.

Compte tenu de l'ampleur du projet ferroviaire dans lequel s'inscrivent les aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse et par souci de présentation homogène quels que soient les territoires, RFF a procédé de manière systématique à une évaluation environnementale pour tout document d'urbanisme communal ou intercommunal devant faire l'objet d'une mise en compatibilité.

6.2. Contenu de l'évaluation environnementale et avis de l'Autorité environnementale

6.2.1. Contenu de l'évaluation environnementale

Les dispositions figurant dans le rapport de présentation d'un PLU devant faire l'objet d'une évaluation environnementale sont exposées à l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme.

Pour la présente mise en comptabilité des documents d'urbanisme communaux avec le projet ferroviaire, et compte tenu du faible nombre de documents ayant déjà intégré ces dispositions dans les rapports de présentation, il a été fait référence à l'article R. 121-18 fixant le contenu d'un rapport environnemental (dispositions d'ailleurs identiques à celles figurant à l'article R123-2-1). Cet article prévoit que le rapport environnemental doit comprendre :

« **1° Une présentation résumée des objectifs du document**, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° **Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution** en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;

3**° Une analyse exposant** :

a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L.414-4 ;

4**° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu** au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

5° **La présentation des mesures envisagées** pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

6**° La définition des critères**, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7**° Un résumé non technique** des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. »

Il est précisé que le rapport est proportionné à l'importance du document d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée, et peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents.

La révision générale du PLU de Toulouse a donné lieu à une évaluation environnementale qui intègre le rapport de présentation du document en vigueur.

Dans la mesure où de nombreuses informations sont déjà données dans le dossier présenté à l'enquête préalable à la DUP, et notamment la notice explicative et l'étude d'impact, notamment :

- **dans les parties générales de l'étude d'impact : état initial, raisons du choix du projet retenu, effets et mesures, effets sur la santé,… ;**
- **dans le cahier géographique n° 12 pour la commune de Toulouse ;**
- **et de la présentation du projet réalisée dans le présent document au chapitre 2 ;**

Le plan proposé pour l'évaluation environnementale est le suivant :

- analyse de l'état initial de l'environnement,
- raisons du choix du projet retenu,
- analyse des incidences attendues de la mise en compatibilité sur l'environnement, et présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire, et si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en compatibilité sur l'environnement,
- définition de critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets de la mise en compatibilité sur l'environnement,
- méthodologie, difficultés et limites,
- résumé non technique.

En vue de faciliter la lecture du document, les incidences et mesures seront regroupées au sein d'une partie unique.

Une partie méthodologique, difficultés et limites a également été ajoutée comme c'est le cas dans l'étude d'impact commune aux projets de lignes nouvelles Bordeaux-Toulouse et Bordeaux-Dax et des aménagements de lignes existantes au Sud de Bordeaux et au Nord de Toulouse.

L'évaluation environnementale de la mise en compatibilité s'appuie sur cette étude d'impact, qui fait également l'objet d'un avis de l'autorité environnementale (Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable). Pour des compléments d'informations, des renvois pourront être faits vers cette étude d'impact.

6.2.2. Avis de l'Autorité environnementale

L'autorité compétente en matière d'évaluation environnementale des mises en compatibilité des documents d'urbanisme est le préfet de région pour les aménagements ferroviaires de la ligne existante au Sud de Bordeaux et au Nord de Toulouse et le préfet de département pour le projet de lignes nouvelles Bordeaux-Toulouse/ Bordeaux-Dax.

L'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du présent document d'urbanisme a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale en date du 13 mai 2014.

Cet avis est joint en annexe au présent dossier et ne comporte pas d'observations. Il n'appelle donc pas de réponse de la part de RFF.

6.3. Analyse de l'état initial de l'environnement

Les sources d'information pour réaliser l'état initial du territoire communal de Toulouse sont issues :

- du rapport de présentation et du PADD du PLU qui date de 2013 ;
- de l'état initial réalisé dans le cadre de l'étude d'impact de la première phase du programme du GPSO et plus particulièrement le volume 4 pour le cahier géographique 12, figurant au dossier d'enquête publique.

Cet état initial est donc réalisé à deux niveaux :

- à l'échelle communale pour être cohérent avec l'aire d'influence de la mise en compatibilité ;
- *à l'échelle de la zone d'études dans laquelle l'état initial de l'étude d'impact a été réalisé.*

Sont étudiées les thématiques sur lesquelles la mise en compatibilité est susceptible d'avoir des incidences : le milieu humain et le contexte socioéconomique (urbanisation, agriculture, sylviculture…), le milieu physique, (topographie, eaux souterraines et superficielles…), le milieu naturel, le patrimoine et les loisirs, ainsi que le paysage.

Avertissement

L'attention du lecteur est attirée sur le fait que la présente évaluation environnementale identifie des éléments de contexte issus soit du PLU (approuvé en juin 2013 mais dont les sources peuvent dater de 1999 à 2013) soit de l'étude d'impact de la première phase du programme du GPSO (dernières données actualisées en février 2013).

Lorsque les données d'ensemble sur le territoire communal ne sont disponibles que dans le PLU, ce sont les données du PLU qui ont été retenues pour l'analyse. Lorsque des éléments plus récents ont été recueillis dans l'étude d'impact, ils peuvent être mis en perspective en tant que de besoin.

Les données issues de l'étude d'impact figurent en italique dans le présent chapitre, relatif à l'état initial.

Il convient également de noter que la zone d'études de l'opération des Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse telle que présentée au stade de l'étude d'impact porte sur une bande de 500 m, soit 250 m de part et d'autre de la voie ferrée existante et des aménagements projetés.

Les données relatives aux activités agricoles, également en italique, sont issues du dossier de la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA).

Compte tenu de son positionnement, la zone d'études couvre 3,35% du territoire communal.

6.3.1. L'environnement humain

6.3.1.1. Contexte socio-économique et urbanisation

Le contexte socio-économique

Toulouse est le chef-lieu du département de la Haute-Garonne et de la région Midi-Pyrénées.

Elle demeure la 4ème ville de France derrière Paris, Marseille et Lyon et pourrait bientôt se hisser à la 3ème place.

La plus forte croissance de la population s'observe dans les quartiers Nord de la ville – Lalande et Borderouge en particulier – ainsi qu'au sud-ouest, entre Guilhermy et Saint-Simon. Ce sont des quartiers qui ont vu leur population augmenter de plus de 100%. Les anciens faubourgs redynamisés et les importantes opérations publiques sont donc les principaux vecteurs de la croissance démographique de la ville, tandis que des quartiers tels que ceux du Grand Projet de Ville ou Matabiau, avec le projet de pôle multimodal, en pleine reconversion, enregistrent un déficit de population qui devrait se résorber, dès la mise en œuvre des projets.

A l'échelle de la ville, on observe une variation de la population très inégale. Celle-ci se concentre, en effet, sur le secteur Nord avec 22% d'augmentation de la population, une forte variation que connaissent, par ailleurs, les territoires densifiés autour des gares desservies par la ligne C, à l'Ouest toulousain.

Le long de certains axes structurants, une forte croissance est tout aussi remarquable. C'est le cas, en particulier, avenue de Lombez et route de Launaguet où d'importants programmes ont été réalisés sur de vastes unités foncières jusqu'alors peu voire pas urbanisées.

Le secteur Sud-Est enregistre, lui, le plus faible taux de variation de la ville avec seulement 2% de croissance qu'expliquent les importantes réserves foncières que représentent des secteurs en attente de l'urbanisation tels que Montaudran et Malepère.

La population de Toulouse est en augmentation depuis 1990 :

- 370 796 habitants en 1968 ;
- 358 688 en 1990 ;
- 390 301 en 1999 ;
- *440 204 en 2009.*

Chaque année l'agglomération toulousaine gagne 11 000 habitants (effets de l'accroissement naturel et du solde migratoire).

Si le rythme actuel se maintient, l'agglomération comptera bientôt plus d'un million d'habitants, au même titre que Paris, Lyon, Marseille et Lille, et la population toulousaine devrait dépasser celle de Lyon d'ici 2015, faisant de Toulouse la troisième ville française.

L'aire urbaine toulousaine, représente à elle seule près de 40% de la population de la région Midi-Pyrénées. En 10 ans, 230 000 personnes supplémentaires sont arrivées dans l'aire urbaine de Toulouse.

Les principales raisons de cette augmentation de population sont dues :

- *au solde migratoire largement positif, dû à son positionnement géographique privilégié (climat, situation stratégique entre plusieurs bassins touristiques - Pyrénées, mer Méditerranée, côtes basque et landaise, terroirs midi-pyrénéens) ;*
- *à une image fortement positive (qualité de vie, variété des filières de formation, positionnement socio-économique sur des industries et services à forte valeur ajoutée - aéronautique, espace, biotechnologies, systèmes embarqués, électronique, météorologie).*

Contexte démographique en 2009 (source : INSEE, 2012)

Commune	*Densité (hab/km²)*	*Population en 2009 (nombre d'habitants)*	*Evolution de la population (entre 1999 et 2009) en %*	*Part de moins de 30 ans*	*Part de plus de 60 ans*
Toulouse	*3 721,10*	*440 204*	*12,8%*	*46,5%*	*17,1%*

L'urbanisation et l'habitat

La ville de Toulouse, de par son importante superficie de 11 800 hectares, s'est longtemps développée de façon autonome ce qui lui a permis de concentrer toutes les fonctions urbaines. Aujourd'hui, l'urbanisation a atteint les limites communales, engageant le phénomène d'étalement urbain caractéristique de l'agglomération que seule une évolution du territoire intégrée à plus grande échelle pouvait garantir.

Le centre-ville est caractérisé par de nombreux jardins privatifs, une faible hauteur de bâti et l'utilisation de la brique dans les constructions. Il est maillé de petites ruelles où se côtoient édifices religieux et hospitaliers, hôtels de la Renaissance et grands immeubles, faubourgs aux allures de village et zones d'habitat pavillonnaire.

A proximité de la gare Toulouse-Matabiau, se trouvent des bâtiments de logements collectifs, d'actions sociales ou d'immeubles de bureaux.

Bâtiment HLM sur Toulouse

L'habitat à Toulouse se caractérise par une prédominance des résidences principales comme le montre le tableau suivant :

Principaux indicateurs de l'habitat à Toulouse en 2009 (source : INSEE, 2012)

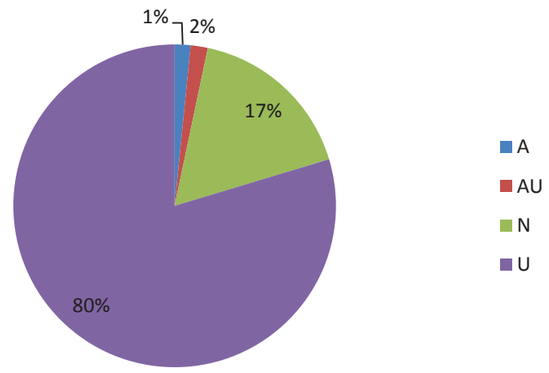
Commune	Nombre de logements	Résidences principales		Part de résidences secondaires	Part de logements individuels	Evolution des logements entre 1999 et 2009
		Part des résidences principales	Dont occupées par leur(s) propriétaire(s)			
Toulouse	255 508	91,1%	33,1%	1,8%	18,4%	13%

Nota : le cumul des parts des résidences principales et secondaires n'est pas égal à 100 %. Cela correspond à la part de logements vacants

La répartition des zonages sur la commune

Les principales occupations du sol rencontrées sur le territoire de Toulouse sont essentiellement des zones urbanisées et d'activités.

Répartition des zonages au sein de la commune de Toulouse – en % - (source : PLU de Toulouse, 2013)



Emploi et activités économiques

L'économie toulousaine représente un fort potentiel d'attractivité du territoire.

Toulouse dispose d'un maillage commercial polycentrique ayant subi de profondes mutations suite à la multiplication des grandes surfaces en périphérie. Face à ce constat, la ville de Toulouse a mis en place plusieurs dispositifs pour soutenir la diversité commerciale du centre-ville et favoriser le commerce de proximité dans les quartiers.

Comme le montre le tableau ci-après, le taux de chômage de la commune est au-dessus de la moyenne nationale (11,2% en 2009).

Part des actifs et taux de chômage à Toulouse en 2009 (source : INSEE, 2012)

Commune	Population de 15 à 64 ans	Part d'actifs au sein des 15-64 ans	Nombre d'actifs ayant un emploi	Nombre d'emplois	Taux de chômage
Toulouse	321 865	69,4%	190 997	290 300	14,5%

Sur la zone d'études, notons la présence des zones d'activités suivantes :

- *Lalande ;*
- *Fondeyre Suisse ;*
- *Borderouge.*

Etendue des zones d'activités comprises dans la zone d'études (source : documents d'urbanisme communaux, 2012)

Commune	Superficie des zones d'activités existantes (ha)	Superficie des zones d'activités futures (ha)
Toulouse	116,8	-

6.3.1.2. Les réseaux, servitudes et équipements

Les infrastructures de transport

Au cours des 30 dernières années, les déplacements en voiture n'ont cessé d'augmenter sur le territoire toulousain. La croissance démographique, l'étalement urbain, l'augmentation de la mobilité, les aménagements périphériques au centre-ville sont autant de facteurs qui expliquent le recours croissant au véhicule particulier.

Cependant, en raison du développement des transports en commun et des modes doux, la part de la voiture a diminué légèrement entre 1996 et 2004. Depuis, le développement de l'usage des modes alternatifs à la voiture se poursuit et est une priorité sur le territoire toulousain : projets de transports collectifs, cohérence transport / urbanisme, développement du réseau cyclable, Plan local de stationnement, services à la mobilité.

Toulouse est munie de plusieurs axes de communication majeurs dont notamment :

- la RD 820 qui relie Montauban à Toulouse ;
- le Canal latéral de la Garonne, *axe de déplacement reliant Toulouse à Langon* ;
- le Canal du Midi ;
- plusieurs voies de chemin de fer ;
- les autoroutes A 62, A 64, A 61 et A 68 ;
- les deux périphériques aux abords de la ville reliant A 61 à l'A 62 l'un par l'Ouest l'autre par l'Est.

D'autres voies de communication (routes départementales) permettent de relier Toulouse aux villes alentours.

Equipements publics

Les équipements publics de la commune sont très nombreux.

En 2003-2004, Toulouse compte 103 écoles maternelles et 88 écoles primaires publiques. La mairie de Toulouse gère 124 établissements d'accueil de la petite enfance.

Toulouse dispose également de grands équipements culturels à vocation métropolitaine qui renforcent l'attrait touristique de la ville.

Par ailleurs, Toulouse est la 3ème ville universitaire de France avec 4 universités et 14 écoles d'ingénieurs,

Les autres réseaux et servitudes associées

La commune de Toulouse est traversée au niveau de la zone d'études par :

- *la ligne électrique Ginestous - L'Union qui traverse la plateforme ferroviaire quelques dizaines de mètres au Nord du pont de la rocade (A620) ;*
- *les lignes hertziennes Toulouse – Montauban – Cahors tronçon Ramonville – Montauban et station de Ramonville et Toulouse La Cépière – Toulouse Pechbonnieu.*

Des servitudes sont associées à ce réseau :

Commune	Servitudes(s)
Toulouse	***I4*** *: Servitudes relatives à l'établissement des lignes électriques ; Servitudes d'ancrage, d'appui de passage, d'élagage et d'abattage d'arbres.* *Limitation d'utiliser le sol :* - *Obligations passives :* *Obligation pour les propriétaires de réserver le libre passage et l'accès aux agents de l'entreprise exploitante pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations. Ce droit de passage ne doit être exercé qu'en cas de nécessité et à des heures normales et après en avoir prévenu les intéressés, dans la mesure du possible.* - *Droits résiduels du propriétaire :* *[…] Dans un souci de sécurité des personnes, il est demandé que tout projet de construction à proximité des lignes électriques figurant sur le plan des servitudes d'utilité publique soit transmis au préalable au responsable de la servitude.* ***PT2*** *: Servitudes de protection des centres radioélectriques contre les obstacles* *Limitation d'utiliser le sol :* - *Obligations passives :* *Interdiction, dans la zone primaire, de créer des excavations artificielles, de créer tout ouvrage métallique fixe ou mobile, des étendues d'eau ou de liquide de toute nature ayant pour résultat de perturber le fonctionnement du centre.* *Limitation, dans les zones primaires et secondaires et dans les secteurs de dégagement, de la hauteur des obstacles. En général, le décret propre à chaque centre renvoie aux cotes fixées par le plan qui lui est annexé.* *Interdiction, dans la zone spéciale de dégagement, de créer des constructions ou des obstacles au-dessus d'une ligne droite située à 10 mètres au-dessous de celle joignant les aériens d'émission ou de réception sans, cependant, que la limitation de hauteur imposée puisse être inférieure à 25 mètres.* - *Droits résiduels du propriétaire :* *Droit pour les propriétaires de créer, dans toutes les zones de servitudes et dans les secteurs de dégagement, des obstacles fixes ou mobiles dépassant la cote fixée par le décret des servitudes, à condition d'en avoir obtenu l'autorisation du ministre qui exploite ou contrôle le centre.* *Droit pour les propriétaires dont les immeubles soumis à l'obligation de modification des installations préexistantes ont été expropriés à défaut d'accord amiable de faire état d'un droit de préemption, si l'administration procède à la revente de ces immeubles aménagés.*

La zone d'études présente également des périmètres de protection de monuments historiques au niveau du quartier de Toulouse-Matabiau.

6.3.2. Les activités agricoles et sylvicoles

6.3.2.1. L'agriculture

Sur le territoire toulousain, l'agriculture a occupé une grande place mais sa présence a diminué au fil du temps face au développement de nouvelles activités économiques et à l'explosion démographique du territoire et à l'urbanisation qui en découle.

Les espaces agricoles sont soumis à la pression de l'urbanisation de ces dernières décennies, entraînant un changement considérable du paysage toulousain.

La construction de logements et de locaux d'activités ont entraîné une disparition et un morcellement important des ensembles parcellaires.

Seuls quelques espaces d'interstices dans la ville accueillent encore une activité agricole connaissant en grande partie des difficultés pour subsister : plaintes relatives au bruit, au passage d'engins, mais aussi vols de produits maraîchers, dégradation de cultures ou de matériel, … Ces contraintes ont progressivement fait reculer l'activité agricole vers des territoires plus lointains, vers le Nord plus particulièrement pour l'activité maraîchère.

L'analyse des photographies aériennes montre que les espaces agricoles ou présentant des traces d'activités agricoles sont aujourd'hui localisés essentiellement sur les marges de la commune : principalement Sesquières-Ginestous, Izards, Paléficat, Gabardie, Malepère-Marcaissonne, Pouvourville et Domaine de Candie. Le maraîchage, encore présent aux portes de Toulouse il n'y a pas si longtemps (Croix-Daurade, Lalande), s'est déplacé plus loin le long de la Garonne (Saint-Jory, Lespinasse, Merville).

D'après le Recensement Général Agricole (RGA) de 2010, 38 exploitations agricoles ont été recensées sur la commune de Toulouse.

Le Schéma des Espaces de Nature du Grand Toulouse réalisé par Biotope en 2007 recense 900 ha d'espaces identifiés comme agricoles (terres arables, espaces prairiaux, jardins ouvriers) à Toulouse.

Aucune parcelle agricole n'est présente au sein de la zone d'études.

6.3.2.2. La sylviculture

La commune de Toulouse ne dispose pas de grand massif forestier, mais possède tout de même d'intéressantes formations boisées. Il est possible d'en distinguer cinq grands types :

- les boisements des coteaux Sud (Pech-David, Pechbusque et Pourvourville) ;
- les ripisylves des cours d'eau présentant des profils variés notamment aux abords de la Garonne ;
- les alignements d'arbres très présents en bordures des voies toulousaines ;
- le maillage bocager relictuel sur les espaces de nature de l'Est toulousain ;
- les parcs et jardins publics et privés.

Aucune parcelle sylvicole n'est présente au sein de la zone d'études.

6.3.3. L'environnement physique

6.3.3.1. Relief et géologie

La commune de Toulouse est située au Nord du département de la Haute-Garonne, sur l'axe de communication entre la mer Méditerranée et l'océan Atlantique. Elle est située sur un coude de la Garonne qui, provenant des Pyrénées, s'oriente au Nord-Est avant de changer de direction au niveau de Toulouse pour se diriger au Nord-Ouest vers l'océan Atlantique.

Vers le Sud par temps clair, la chaîne de montagnes pyrénéenne est visible. Le relief est marqué par la convergence des vallées d'affluents de la Garonne. L'Ariège au Sud est dominée par les coteaux pentus de Vieille-Toulouse qui dominent la ville sur le promontoire de Pech David. L'Hers mort, qui se jette dans la Garonne au Nord de Toulouse, forme une vaste plaine dite de « Lalande ». Elle est séparée à l'Est par une ligne formée des collines de Montaudran et de Jolimont. À l'Ouest de la ville, à bonne distance du centre-ville (six à sept kilomètres en moyenne), trois terrasses s'étagent pour atteindre les coteaux de Gascogne.

La ville a une altitude comprise entre 115 mètres au minimum et 263 mètres au maximum.

Pendant tout le quaternaire, alors que de vastes paliers alluviaux se déposaient en rive gauche, le décalage de la Garonne à l'Est à progressivement réduit les coteaux mollassiques de Pech David à un éperon de forme dissymétrique, rongé à l'Ouest par la Garonne.

La basse plaine de la Garonne a une topographie assez variable : en rive droite, on peut distinguer deux paliers altudinaux qui correspondent à deux nappes alluviales emboîtées. La première culmine aux alentours de 148 mètres d'altitude et présente une topographie variable caractérisée par une succession de reliefs et de dépressions. Ce niveau de terrasse est bien matérialisé dans l'ancienne vallée de l'Hers.

Lors de sa formation, l'Hers, qui rejoignait auparavant la Garonne au niveau de Toulouse, a été bloqué par les sédiments du fleuve et a pris le cours que nous lui connaissons aujourd'hui. Au niveau de la ville actuelle, deux points hauts de ce palier alluvial sont conservés : les secteurs de Niel et de Saint Roch d'une part, puis les quartiers de Carmes, d'Esquirol et de Saint Sauveur d'autre part.

Le palier inférieur de la basse plaine est surtout développé à partir de Toulouse. Morphologiquement plus plan que le palier supérieur il encadre le lit mineur de la Garonne. Une partie de cette terrasse est recouverte par les eaux en période de grande crue.

En dehors des reliefs molassiques, les caractéristiques morphologiques des environs de Toulouse restent très difficiles à percevoir sur le terrain. Au niveau de la basse plaine, les topographies sont souvent peu différenciées et masquées par l'urbanisation.

6.3.3.2. Eaux souterraines

Les aquifères

Un réservoir naturel d'eaux souterraines (ou aquifère) est présent au niveau de la zone d'études sur la commune de Toulouse :

- *les alluvions de la Garonne moyenne et du Tarn aval, la Save, l'Hers mort et le Girou. Code FRFG020.*

Cet aquifère renferme des nappes d'eau libres. Les alluvions de la Garonne moyenne et du Tarn aval, la Save, l'Hers mort et le Girou sont agencées en différentes terrasses connectées entre elles ou séparées par un talus molassique. Les basses terrasses correspondent aux formations les plus récentes : il s'agit de sables, graviers et galets recouverts par des limons et argiles récentes ou actuelles de 5 à 10 m d'épaisseur. Dans la vallée, ces terrasses occupent une bande d'environ 4 à 5 km de large. Sur la zone d'études, cet aquifère est délimité à la base et formé par l'épaisse formation des molasses, très peu perméable. Il s'agit ici d'aquifères superficiels dépourvus de recouvrement qui sont de fait très vulnérables aux pollutions de surface.

La qualité des eaux souterraines

Cette nappe présente un bon état quantitatif et un mauvais état qualitatif. L'objectif de bon état global, au sens du SDAGE Adour – Garonne, est d'ailleurs repoussé à 2021 (l'échéance est normalement fixée à 2015 sauf dérogation).

Cet aquifère est particulièrement exposé aux pressions liées à l'agriculture dont les pratiques et les prélèvements le rendent vulnérable aux risques de pollution et de diminution du volume des nappes.

État et objectifs des masses d'eau souterraines (Source : SDAGE Adour - Garonne 2010 – 2015)

Nom de la masse d'eau	Objectif d'état			Type de dérogation	État actuel	
	Global	quantitatif	chimique		quantitatif	Chimique
Alluvions de la Garonne moyenne et du Tarn aval, la Save, l'Hers Mort et le Girou	2021	2015	2021	Conditions naturelles	Bon état	Mauvais

Nota : Types de dérogation : pour les masses d'eau susceptibles de ne pas atteindre le bon état ou le bon potentiel en 2015, des reports d'échéances ou l'établissement d'objectifs moins stricts sont possibles. Pour ces masses d'eau, le report de délai est justifié par des critères de type technique, économique ou naturel.

Les usages

Aucun captage d'eau souterraine destiné à l'alimentation en eau potable n'est recensé sur la zone d'études au niveau de la commune de Toulouse.

6.3.3.3. Les eaux superficielles

Les cours d'eau

À Toulouse, le réseau hydrographique superficiel se compose :

- de la Garonne ;
- des affluents de la Garonne : le Touch, l'Hers mort, la Saudrune ;
- des affluents de l'Hers mort : La Sausse, La Saune, La Marcaissonne ;
- des Canaux : Canal du midi, Canal latéral à la Garonne, Canal de Brienne, Canal de Saint-Martory.

Troisième fleuve français, la Garonne s'étend sur 525 km avec un débit interannuel de 63 m3/s. Axe principal du Sud-Ouest de la France, son bassin couvre une superficie de 55 650 km². Sa configuration en éventail où convergent les eaux provenant de régions différentes lui confère un régime de crues violentes.

Le Touch, long de 75 km, est un affluent rive gauche de la Garonne qui conflue à l'aval immédiat du pont de Blagnac, à hauteur du point de rejet de l'usine de Ginestous. Le Touch est une rivière de plaine qui présente des étiages sévères.

L'Hers mort prend sa source dans le département de l'Aude et se jette dans la Garonne à hauteur de la ville de Grenade en Haute-Garonne. Le cours d'eau croise le canal du Midi et l'autoroute des Deux Mers (A61) au niveau de la commune de Villefranche-de-Lauragais en amont, à Castelnau d'Estrétefonds à l'aval.

En rive droite, de multiples petits cours d'eau, la Sausse, la Saune, la Marcaissonne prennent leur source dans les coteaux du Lauragais et rejoignent la vallée de l'Hers mort, parallèle à la Garonne.

La Saudrune est un petit cours d'eau secondaire entaillant les terrasses alluviales de la Garonne en rive gauche. Il prend sa source sur la commune de Muret, et après un cheminement parallèle à la Garonne, il conflue avec le fleuve à Toulouse, dans le bras inférieur.

Toulouse est située à mi-chemin du Canal des Deux Mers et dispose de plusieurs Canaux interconnectés au Port de l'Embouchure : le Canal du Midi, alimenté par la Montagne Noire; le Canal latéral à la Garonne, alimenté par la Garonne via le Canal de Brienne; le Canal de Saint-Martory qui dérive l'eau de la Garonne depuis l'aval de Saint Gaudens jusqu'au Sud-Est de Toulouse.

Classements spécifiques

Aucun cours d'eau n'est concerné par un classement spécifique au droit de la zone d'études.

Les plans d'eau

Le réseau hydrographique est complété, par 11 lacs et plans d'eau.

Deux plans d'eau sont interceptés par la zone d'études, dont le lac de Sesquières qui présente de nombreuses activités sportives :

Caractéristiques des plans d'eau de la zone d'études à Toulouse (IGN 25, 2012)

Type de plan d'eau	*Commune*	*Localisation*	*Surface totale (ha)*
Lac de Sesquières	*Toulouse*	*Au Nord de la commune, à 100 m à l'Ouest de la voie ferrée*	*12,7*
Autre plan d'eau	*Toulouse*	*Au Nord du lac de Sesquières*	*0,94*

La qualité des eaux superficielles

Parmi les masses d'eau identifiées au sein de la zone d'études, certaines ont des objectifs d'atteinte de bon état des eaux fixés par le SDAGE Adour – Garonne :

Les objectifs des masses d'eau superficielles (Source : SDAGE Adour Garonne 2010 -2015)

Nom du cours d'eau (Commune)	*État de la masse d'eau (Évaluation SDAGE 2010 sur la base de données 2006-2007)*		*Objectif de bon état*		*Objectif de bon état global*
	Écologique	*Chimique*	*Écologique*	*Chimique*	
Le Canal latéral à la Garonne	*Pas de suivi actuellement*		*Bon potentiel en 2021*	*Bon état en 2021*	*2021*
Le Canal du Midi	*Pas de suivi actuellement*		*Bon potentiel en 2021*	*Bon état en 2021*	*2021*

Les usages

La commune de Toulouse possède une prise d'eau dans le Canal latéral à la Garonne dans la zone d'études à Lacourtensourt. Cette prise d'eau est en cours d'instruction.

6.3.3.4. Les zones humides

Aucune zone humide n'est présente dans la zone d'études sur la commune de Toulouse.

6.3.3.5. Les risques naturels

Le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) du Bassin de Risque Garonne de la commune de Toulouse a été approuvé par arrêté préfectoral du 20 décembre 2011.

Il couvre les zones inondables de la Garonne, et constitue une servitude d'utilité publique.

Dans la zone d'étude, le risque inondation est présent au Nord de la commune entre la Garonne et le Canal latéral à la Garonne.

La commune de Toulouse est également un Territoire à Risques Importants d'inondation (TRI) fixés par arrêté préfectoral du 11 janvier 2013 au titre de l'aléa de débordement de la Garonne.

Cette sélection a pour but d'identifier les zones du bassin Adour-Garonne où il y a le plus d'enjeux exposés en s'appuyant sur la concentration de population et d'emplois en zone potentiellement inondable et qui doivent donc faire l'objet d'une action prioritaire.

D'après le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 entré en vigueur le 1er mai 2011, la commune de Toulouse est située en zone de sismicité 1 ce qui correspond à un aléa très faible.

6.3.4. L'environnement naturel et biologique

6.3.4.1. Les grandes fonctionnalités écologiques

Trame verte

Compte tenu de la forte urbanisation du territoire toulousain, les déplacements de la faune terrestre sont assez limités. Néanmoins, on retrouve dans la zone d'études des trames vertes associées à des milieux broussailleux et friches aux abords du Canal latéral à la Garonne ainsi qu'à des parcs et jardins en centre-ville.

Un corridor écologique orienté Est-Ouest est situé au niveau du lac de Sesquières permettant de relier le Canal latéral à la Garonne au ruisseau de Chaussas.

Les axes de déplacement de la faune identifiés dans la zone d'études (Source : Biotope, 2012)

Commune	***Localisation***
Toulouse	*Canal latéral à la Garonne – ruisseau de Chaussas Milieux broussailleux, friches, parcs et jardins*

Trame bleue

Les éléments structurants de la sous-trame

Au sein de la zone d'études, le Canal latéral à la Garonne constitue le seul axe de déplacement Nord – Sud pour la faune aquatique.

6.3.4.2. Les zonages règlementaires et d'inventaire

Les différents zonages identifiés sur le territoire communal sont essentiellement liés au système Garonne.

Deux sites Natura 2000, localisés sur le corridor garonnais, sont présents sur Toulouse :

- la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste » correspondant à l'aire de fréquentation historique du Saumon atlantique. Elle abrite plusieurs habitats naturels et espèces animales et végétales aquatiques et terrestres, d'intérêt communautaire. Le périmètre du site correspond au lit mineur et aux berges des rivières Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste. Sur la Garonne, il inclut également des portions de lit majeur, principalement des convexités de méandres ;
- la Zone de Protection Spéciale (ZPS) «Vallée de la Garonne de Muret à Moissac » où les espèces concernées sont principalement des échassiers (Blongios, nain, Bihoreau gris, Aigrette garzette,…) et des rapaces (Balbuzard pêcheur, Aigle botté, Milan noir,…) qui nichent à proximité du fleuve ou qui sont présent en migration.

Cinq secteurs ont également été inventoriés dans le cadre de l'inventaire national des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) :

- « Bois de Pouciquot » de type I ;
- « L'Hôtel-Dieu de Toulouse » de type I ;
- « Le Touch et milieux riverains en aval de Fonsorbes » de type I ;
- « Garonne et milieux riverains, en aval de Montréjeau » de type II ;
- « La Garonne de Montréleau jusqu'à Lamagistère » de type I.

Sur la commune de Toulouse, la Garonne est également concernée par une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) : « Vallée de la Garonne : Palayre et environs » et cinq Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotope : biotopes nécessaires à la reproduction, au repos et à la survie des poissons migrateurs sur la Garonne à l'aval de Toulouse et sur la Garonne, l'Ariège, l'Hers vif et le Salat, Biotope du Palayre sur la commune de Toulouse, l'île Saint-Michelet à Toulouse et l'île de Pessette.

La zone d'études des Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse ne concerne aucun de ces zonages réglementaires et d'inventaire.

6.3.4.3. Les sites à enjeux écologiques

Le couloir garonnais

Ce couloir abrite six sites :

- « Berges et lit de Garonne nord »,
- « Garonne-Sesquières »,
- « Plaine de Ginestous »,
- « Berges et lit de Garonne centre »,
- « Berges et lit de Garonne sud »,
- « Ile du Ramier ».

Ces sites abritent essentiellement des milieux alluviaux (ripisylves…), ainsi que des espaces naturels (boisements secs et des milieux ouverts) organisés autour de la Garonne.

Les coteaux du sud toulousain

Situés au Sud de la commune et en rive droite de la Garonne, ces coteaux abritent quatre sites :

- « Zone verte de Pech-David et coteaux sud »,
- « Bois de Pouvourville »,
- « Pouvourville-Pechbusque »,
- « Prairies, landes et parcelles agricoles de Pouvourville ».

Ces sites organisés en partie ou en totalité sur des coteaux secs ont la particularité d'abriter des pelouses et des friches de coteaux secs. Les boisements sont également bien représentés sur ces sites.

Le Canal du Midi

Le couloir du Canal du Midi héberge trois sites :

- « Canal du Midi »,
- les espaces verts et arborés du « Grand Rond »,
- « Bois de Rangueil / Pouciquot ».

Les deux premiers sites sont constitués essentiellement de milieux anthropiques : allées de platanes, « espaces verts », canal de navigation… Le troisième site présente un profil plus naturel : boisements anciens, mais également en grande partie d'origine anthropique.

La vallée du Touch et ses environs

Cette vallée abrite deux sites :

- « Coulée verte du Touch »,
- « Espaces verts de l'Ecole vétérinaire de Purpan ».

Les espaces de nature de l'Est toulousain

Organisés autour de la rocade Est et du corridor de l'Hers, ils regroupent six sites :

- « Atlanta »,
- la « Zone verte des Argoulets »,
- « Paléficat »,
- « Gabardie »,
- « Malepère »,
- « Marcaissonne ».

Les quatre derniers sites, situés à l'extérieur de la rocade, sont constitués principalement d'espaces agricoles (cultures, prairies) ou d'espaces témoins d'une activité agricole passée (friches, broussailles). Les deux autres sites, situés à l'intérieur de la rocade sont constitués essentiellement de milieux très anthropisés : friches et milieux rudéraux pour l'un et espaces verts pour l'autre.

Zones anthropiques

Certaines zones urbanisées présentent des habitats pour certaines espèces comme la Coronelle girondine qui est potentiellement présente tout le long de la voie ferrée et ses abords immédiats et que l'on retrouve au niveau du quartier de la Vache au Nord de Toulouse.

La zone d'études des Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse concerne essentiellement le Canal du Midi et les zones anthropiques.

6.3.5. Le patrimoine, tourisme et loisirs

6.3.5.1. Le patrimoine

La plupart des valeurs historiques et archéologiques accumulées par 20 siècles d'histoire se situe au sein du périmètre du Secteur Sauvegardé de Toulouse – unique en Haute-Garonne – approuvé par arrêté ministériel du 21 août 1986 sur une superficie d'environ 200 hectares. Le tracé de ses limites correspond sensiblement à celui des boulevards qui contiennent l'hypercentre ainsi que, sur la rive Gauche, Saint-Cyprien. Là se trouve la plus grande partie des richesses du patrimoine toulousain et l'ABF assure la surveillance du Secteur Sauvegardé afin de préserver son caractère.

De nombreux sites et monuments sont classés ou inscrits, générant des protections par l'Architecte des Bâtiments de France dont les missions sont d'assurer, au sein des services territoriaux de l'architecture et du patrimoine, la conservation du patrimoine, le contrôle des espaces protégés et la promotion de la qualité architecturale et urbaine.

A Toulouse, en 2002, 45 monuments sont classés Monuments Historiques au titre de la loi du 31 décembre 1913 et 7 sites sont classés au titre de la loi du 2 mai 1930, à savoir le plan d'eau et les berges de la Garonne, le Canal du Midi, le chemin des Etroits, le Pont Neuf, le château de la Reynerie, le parc du domaine du Calquet à Lardenne et l'hôtel dieu St-Jacques.

Gare de Toulouse-Matabiau classée Monument Historique (source : IGNIS, 2012)

Dans la zone d'études, le Canal latéral à la Garonne avec ses écluses, ses bâtiments en lien direct avec celui-ci (moulin, …) et ses alignements d'arbre, ainsi que le Canal du Midi, classé le 7 décembre 1996 dans la liste des sites relevant du patrimoine mondial de l'UNESCO, présentent un intérêt local.

6.3.5.2. Le tourisme et les loisirs

La voie verte du Canal latéral à la Garonne peut être utilisée comme itinéraire cyclable, pédestre ou équestre. Voie verte la plus longue de France, elle permet de relier Toulouse à Bordeaux. Elle enregistre des taux de fréquentation importants avec plus de 11 000 vélos par mois pouvant circuler en saison estivale. Elle est inscrite au Plan Départemental des Itinéraires Pédestres et de Randonnées de Haute-Garonne.

Le Canal latéral participe par ailleurs au tourisme fluvial. La fréquentation du Canal latéral à la Garonne se concentre principalement sur la période allant de juillet à novembre : près de 40% de l'activité annuelle est enregistrée de juillet à août contre 25% de septembre à novembre. Le reste de la fréquentation s'étale de janvier à juin. Le Canal latéral à la Garonne connaît un accroissement général de ses visites depuis une dizaine d'années. Cette augmentation est directement liée à l'accroissement du nombre de bateaux de plaisance. Les navigants sont principalement de nationalités française et anglaise.

Le Canal du Midi représente également un fort attrait touristique notamment pour la navigation fluviale pratiquée sur ce Canal.

Le lac de Sesquières propose également beaucoup d'activités sportives (téléski nautique, aviron, bicross, tennis, voile, tir à l'arc, sports collectifs).

La pêche est pratiquée sur ces deux Canaux et ce lac.

Le lac de Sesquières (source : Fédération de pêche de la Haute-Garonne, 2012)

6.3.6. Le paysage

La ville de Toulouse possède une identité paysagère remarquable, riche, forte de son histoire et de son évolution.

Autour de la Garonne, se sont développés des paysages singuliers aux visages bien différenciés, marqués par l'urbain, la présence de l'eau ou de la nature. A l'intérieur de ces entités paysagères des sous-catégories émergent et viennent enrichir le vocabulaire de la ville, comme par exemple: le centre-ancien, le faubourg, les grandes zones d'habitat collectif, les zones d'activités, la Garonne, les Canaux, les espaces de nature domestiquée, et les espaces de « nature libre »…

Ces motifs paysagers entretiennent les uns avec les autres des relations parfois fluides et parfois plus difficiles à interpréter. Cette dualité crée à la fois des césures et des continuités dans le paysage global. Les continuités d'ailleurs, le plus souvent, d'une grande qualité paysagère (continuité de trame, cohérence visuelle, transitions douces..). Ce canevas d'ambiances rend cependant le parcours de la ville atypique et fécond.

Les points d'appels visuels, les panoramas, et les larges ouvertures visuelles offertes par la présence de la Garonne et des Canaux, ainsi que depuis la colline de Pech David, ajoutent à cette richesse de découverte et à la qualité paysagère du motif global.

La Trame Verte et Bleue de la ville, avec le développement de la perméabilité des usages et des fonctions et par le développement des liaisons douces entre les quartiers et les espaces de nature (zones vertes, jardins publiques, squares…), tend à offrir aux Toulousains la possibilité de prendre toute la mesure de la richesse des paysages de leur ville.

Par ailleurs, la gestion douce des espaces de nature (zones vertes, parcs…) si elle encourage la préservation de la biodiversité, tend également à restituer aux habitants la présence remarquable du végétal au cœur de la ville et par là même leur permettre de retisser des liens avec leur environnement naturel.

A terme, le tissage des usages et des fonctions, notamment à travers le développement de la Trame Verte et Bleue, le traitement des entrées de ville ainsi que des transitions urbaines, devrait permettre à la ville d'assumer ses différents visages et de les inscrire au sein d'une seule et même entité : Toulouse, une ville forte de ses dissemblances.

Le Canal du Midi à Toulouse (source : SYSTRA, 2012)

Au niveau de la zone d'études, la commune de Toulouse s'inscrit dans une longue séquence paysagère entre Fenouillet et Toulouse, caractérisée par un fort contraste entre l'Ouest avec des espaces naturels et agricoles à proximité de la Garonne et l'Est où se trouvent de nombreux bâtis d'activités. Au niveau de la gare Toulouse-Matabiau, l'urbanisation se densifie.

6.3.7. Synthèse des enjeux

Cette partie reprend la présentation des enjeux contenue dans le cahier géographique n°12, volume 4 de l'étude d'impact, avec une description réalisée à l'échelle du secteur géographique n°12 de Castelnau d'Estrétefonds à Toulouse.

Les principaux enjeux à l'échelle du secteur sont représentés dans le schéma ci-contre par les textes écrits en noirs et les interrelations entre ces enjeux sont signalées par des flèches et textes de couleurs rouges.

Le territoire du secteur géographique n°12, relativement plat, correspond à la plaine de la Garonne. Il est fortement marqué par de nombreuses infrastructures orientées Nord/Sud, en particulier la RD 820, la voie ferrée et le Canal latéral à la Garonne.

Au Nord et à l'Ouest, le territoire est encore largement agricole ou occupé par des gravières et souvent soumis au champ d'inondation de la Garonne. Les zones d'habitat y sont résiduelles. Le territoire commence à s'urbaniser fortement à partir de Saint-Jory et de plus en plus jusqu'à Toulouse.

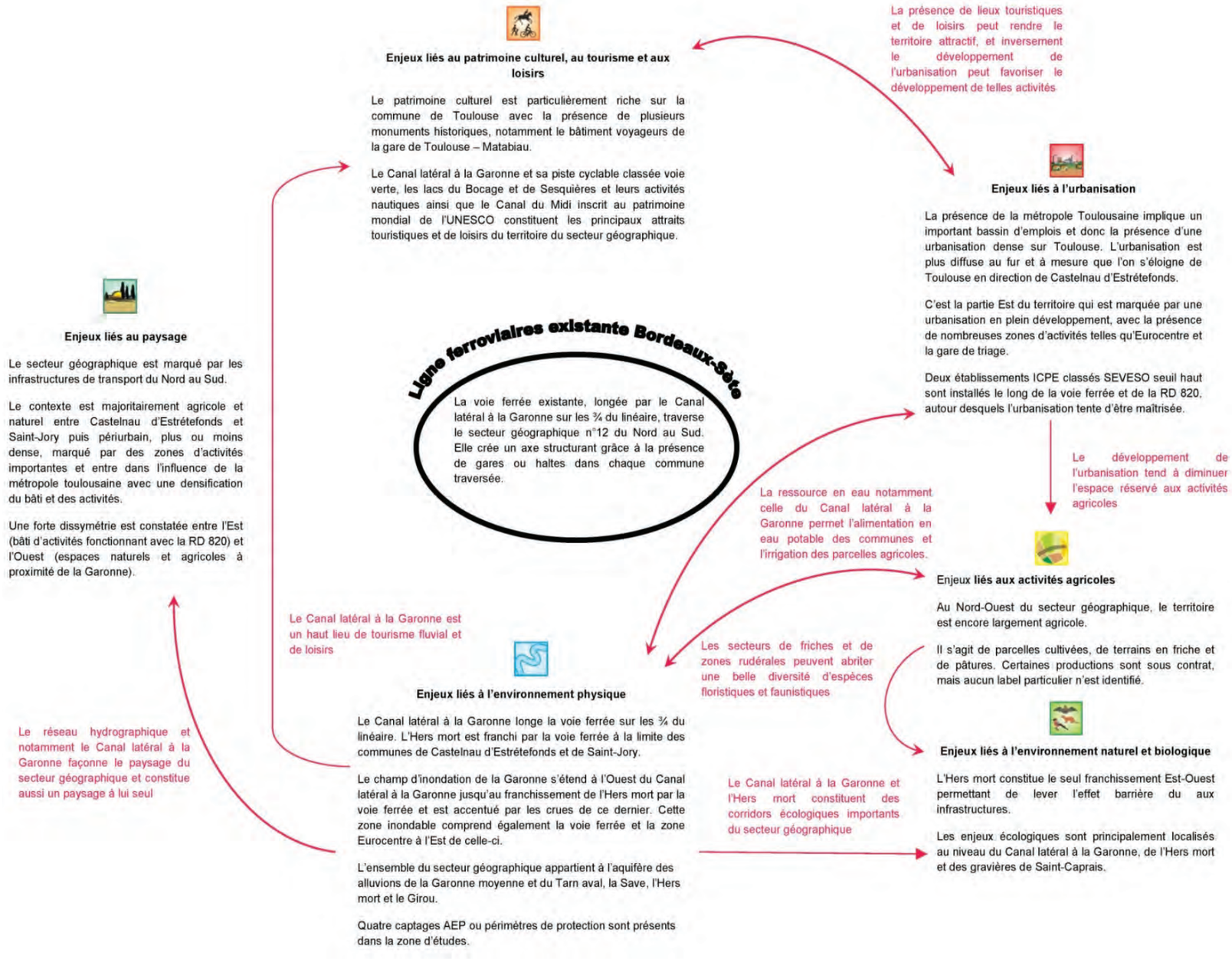
A l'Est, les espaces sont plus artificiels et représentés par les activités le long de la RD 820 qui continuent à s'y développer. Le territoire est marqué par de nombreuses zones d'activités, notamment l'Eurocentre sur la commune de Castelnau d'Estrétefonds ou encore la gare de triage située sur la commune de Lespinasse. Deux établissements ICPE classés SEVESO seuil haut sont situés à proximité immédiate des voies ferrées et contrôlent le développement de l'urbanisation à leurs alentours.

Le milieu physique est représenté essentiellement par le Canal latéral à la Garonne longeant la voie ferré sur 15 km, l'Hers mort et sa zone inondable ainsi que l'aquifère des alluvions de la Garonne moyenne et du Tarn aval, la Save, l'Hers mort et le Girou. Des enjeux sont également présents au niveau des captages AEP et/ou de leurs périmètres de protection interceptant la zone d'études.

Les enjeux écologiques sont principalement localisés au niveau du Canal latéral à la Garonne et de l'Hers mort constituant deux corridors écologiques, et des gravières de Saint-Caprais.

Le territoire est également doté de richesses touristiques et de loisirs qui se développent autour du Canal latéral à la Garonne et sa piste cyclable classée voie verte, des lacs du Bocage et de Sesquières et leurs activités nautiques ainsi que du Canal du Midi inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO. Le patrimoine culturel est essentiellement localisé à Toulouse avec notamment quelques monuments historiques, une médiathèque et un théâtre.

La ligne ferroviaire existante, longée par le Canal latéral à la Garonne sur les trois quart du linéaire, traverse ce territoire du Nord au Sud. L'Hers mort constitue le seul franchissement permettant de lever l'effet barrière Est-Ouest crée par ces deux infrastructures, à la frontière des communes de Saint-Jory et de Castelnau d'Estrétefonds. Les gares et haltes présentes sur chaque commune du secteur offrent à la population locale un service de transport quotidien.



CAHIER GÉOGRAPHIQUE N°12

SYNTHÈSE DES ENJEUX ET INTERRELATIONS

Traversée de l'Hers mort
Zone inondable et naturelle de l'Hers mort et du corridor que forme sa ripisylve. La présence de cette zone naturelle à proximité des zones urbaines est importante pour le cadre de vie.

Zone fortement urbanisée où, à l'approche de l'agglomération toulousaine, le cadre de vie est agréable : flanc de coteaux vers les côtières de Pompignan et présence de l'Hers et du Girou (milieux naturels riches et diversifiés). On note l'implantation de l'importante zone d'activités Eurocentre desservie par l'A 62.

Gare de Castelnau d'Estrétefonds
La gare de Castelnau d'Estrétefonds permet à la commune de disposer du service TER. C'est également une gare donnant la possibilité d'accès à la métropole toulousaine pour les communes avoisinantes (Grenade, Fronton, Villemur) jouant ainsi un rôle d'intermodalité.

Halte de Saint-Jory
La halte de Saint-Jory permet à la commune de disposer du service TER particulièrement important pour les usagers réguliers travaillant sur Toulouse et donc le développement urbain de la commune

Zone soumise au risque industriel lié à la présence de deux établissements classés SEVESO seuil haut. Le développement de l'urbanisation aux alentours est maîtrisé pour tenir compte des distances de sécurité

A l'approche de Toulouse, la commune de Saint-Jory présente un espace très urbanisé traversé par le canal latéral à la Garonne et desservi par l'A 62. La Garonne et les plans d'eau de Braguessous et Borde blanque rendent le cadre de vie plus agréable et représentent des zones naturelles appréciées des espèces faunistiques et floristiques.

Gravières de Saint-Caprais et de la Gravette et prise d'eau AEP
Ces anciennes gravières forment aujourd'hui des lacs à fort intérêt pour l'avifaune.

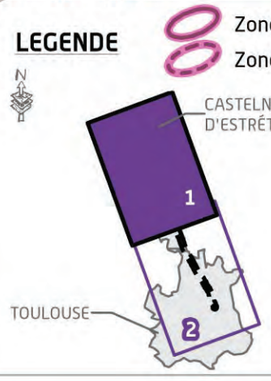
A l'Ouest du Canal et aux abords de la Garonne, cette zone est exposée aux risques d'inondation (zone rouge de PPRi). Les bâtis y sont très diffus et l'urbanisation est marquée par l'existence de gravières, exploitées ou non, dont certaines ont été aménagées en zone de loisirs (sport nautique). Par ailleurs, la présence du canal, de l'Hers et de ces gravières au sein des étendues agricoles agrémente le paysage et crée des milieux propices à de nombreuses espèces animales et végétales.

VILLENEUVE-LES-BOULOC
BRUGUIERES
CASTELGINEST
SAINT-JORY
SAINT-ALBAN
LESPINASSE
FENOUILLET
GAGNAC-SUR-GARONNE
SEILH
CASTELNAU D'ESTRÉTEFONDS
GRENADE
ONDES

ruisseau des ribals
ruisseau d'engages
ruisseau de la seube
ruisseau de nalbèze
ruisseau de fongauzy
rivière le Girou
rivière l'Hers
ruisseau de Cazaux
ruisseau de Bégot
ruisseau de la baize
ruisseau de Nauze Joane
rivière la Save
Canal latéral à la Garonne
la garonne

LEGENDE

Zone à enjeux
Zone à enjeux GPSO
Zone d'études
Limite communale



AMÉNAGEMENTS FERROVIAIRES AU NORD DE TOULOUSE

Département de la Haute-Garonne (31)

Secteur n°12 - Planche 1/2

0 250 500 1 000 m

REALISATION : Février 2013
SOURCE : © IGN - SCAN 50

GRAND PROJET FERROVIAIRE DU SUD-OUEST GPSO
Bordeaux-Toulouse Bordeaux-Espagne

RÉSEAU FERRÉ DE FRANCE SYSTRA

CAHIER GÉOGRAPHIQUE N°12

SYNTHÈSE DES ENJEUX ET INTERRELATIONS

Haltes de Fenouillet, Lacourtensourt et Lalande-Eglise
Les haltes de Fenouillet, Lacourtensourt et Lalande-Eglise permettent aux communes de disposer du service TER particulièrement important pour les usagers réguliers travaillant sur Toulouse et donc le développement urbain des communes

Halte route de Launaguet
La halte route de Launaguet permet à la commune de disposer du service TER particulièrement important pour les usagers réguliers travaillant sur Toulouse et donc le développement urbain de la commune.
Elle est implantée dans un quartier d'habitation entre les stations de métro "Les trois cocus" et "La Vache"

Gare de Toulouse-Matabiau
Située au coeur de la ville, la gare de Toulouse-Matabiau permet la desserte en TER pour les agglomérations situées à proximité et en TAGV pour les agglomérations plus lointaines. Elle est connectée à la station de métro Marengo-SNCF ainsi qu'à de nombreuses lignes de bus constituant ainsi un pôle d'échanges pour l'agglomération toulousaine. Classée monument historique, c'est aussi un lieu à fort intérêt patrimonial.

Zone urbaine dense de la commune de Toulouse
Cette zone est un point important des interrelations pouvant exister sur l'aire d'études. Le Canal du Midi, classé au Patrimoine mondial de l'UNESCO, façonne le paysage et donne un environnement naturel au milieu urbain. Cette zone offre des activités touristiques et de loisirs diverses et variées.

Lac du Bocage
Ce lac artificiel représente un environnement naturel à proximité des zones urbaines où de nombreuses activités de loisirs peuvent être pratiquées

Lac de Sesquières
Ce lac artificiel représente un environnement naturel à proximité des zones urbaines où de nombreuses activités de loisirs peuvent être pratiquées

Canal latéral à la Garonne
Le Canal latéral à la Garonne longe la voie ferrée sur 15 Km et représente un fort enjeu de par sa proximité vis-à-vis du projet. Ce réseau hydrographique représente un habitat favorable à de nombreuses espèces.
Le paysage qu'il façonne donne un cadre de vie agréable pour les riverains et constitue un lieu de loisirs (voie verte, pêche) et de tourisme fluviatile. L'eau du Canal possède de nombreux usages dont l'alimentation en eau potable et l'irrigation agricole.

CASTELGINEST
FONBEAUZARD
BALMA
BRUGUIERES
SAINT-ALBAN
AUCAMVILLE
TOULOUSE
FENOUILLET
GAGNAC-SUR-GARONNE
BLAGNAC
BEAUZELLE
SEILH

ruisseau des cètels
ruisseau de pichou
ruisseau la sausse
ruisseau du loup
ruisseau de noncesse
le riou gras
rivière l'hers
nauze de Saint-Pierre
canal du Midi
Canal latéral à la Garonne
ruisseau de Maltemps
ruisseau de Chaussas
fleuve la Garonne
ruisseau le Riou
ruisseau
rivière l'aussonnelle

LEGENDE

Zone à enjeux
Zone à enjeux GPSO
Zone d'études
Limite communale

CASTELNAU D'ESTRÉTEFONDS
TOULOUSE
1
2

AMÉNAGEMENTS FERROVIAIRES AU NORD DE TOULOUSE

Département de la Haute-Garonne (31)

Secteur n°12 - Planche 2/2

0 250 500 1 000 m

REALISATION : Février 2013
SOURCE : © IGN - SCAN 50

GRAND PROJET FERROVIAIRE DU SUD-OUEST GPSO
Bordeaux-Toulouse Bordeaux-Espagne

RÉSEAU FERRÉ DE FRANCE
SYSTRA

6.4. Raisons du choix du projet retenu

Les commentaires ci-dessous sont issus des dossiers présentés à la phase d'enquête publique pour les trois opérations : lignes nouvelles Bordeaux-Toulouse et Bordeaux-Dax, aménagements au sud de Bordeaux et au nord de Toulouse (constituant la première phase du programme du GPSO).

Il convient de se reporter à ces dossiers pour plus de détails, et notamment à la pièce F - Étude d'impact / Volume 3, chapitre 4, étant précisé également que pour les aménagements au sud de Bordeaux et au nord de Toulouse, le processus a été adapté, l'adaptation des lignes existantes limitant le choix des solutions possibles.

6.4.1. Les étapes d'études et de concertation

L'origine des Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse est indissociable du projet de ligne nouvelle Bordeaux-Toulouse. En effet, dès les premières études préalables au débat public de la ligne nouvelle, l'aménagement de l'entrée Nord de Toulouse était inclus dans les scénarios envisagés et les options de passage associées au projet de LGV.

Les études de capacité et de définition d'un programme d'aménagement de l'infrastructure (Toulouse-Montauban-Brive-Agen) aux horizons 2013 et 2020 menées en 2004 dans le cadre du Contrat de Plan Etat Région 2000-2006, mettaient en avant la nécessité de la mise à 4 voies au Nord de Toulouse en complément d'une LGV Bordeaux Toulouse pour répondre à l'ensemble des besoins de dessertes (TaGV, TER et Fret).

6.4.1.1. Le débat public de la ligne Bordeaux- Toulouse

Le projet présenté en 2005 au débat public par Réseau ferré de France concernait la création d'une ligne ferroviaire nouvelle à grande vitesse destinée aux voyageurs, d'un linéaire de 220 km environ et à double voie, entre le Sud de Bordeaux et le Nord de Toulouse ainsi que la desserte des villes de Bordeaux, Agen, Montauban et Toulouse.

Le projet prévoyait des aménagements complémentaires de la ligne existante pour développer les capacités à ses extrémités près de Bordeaux et de Toulouse, en particulier la mise à 4 voies entre Saint-Jory et Toulouse.

La capacité future de l'axe constitué de la LGV et de la ligne existante permettra de développer les trafics à venir aussi bien TaGV, TER que Fret.

A la suite du débat public, RFF a confirmé le bien-fondé de cette ligne, lors de son conseil d'administration du 13 avril 2006. Les études de la ligne nouvelle regroupées avec celles de la ligne nouvelle Bordeaux Espagne, ont été engagées dans le cadre du protocole signé entre l'Etat, RFF et les Régions Aquitaine et Midi-Pyrénées du 26 décembre 2007 sous l'appellation « Grand Projet ferroviaire du Sud-Ouest ».

Ces études ont été menées en cohérence avec celles portant sur l'amélioration des dessertes TER et des capacités de la ligne existante pour l'ensemble des besoins (TaGV, TER, Fret) au Nord de Toulouse. Les études préliminaires des aménagements de la ligne existante au Nord de Toulouse ont fait l'objet d'une convention signée le 7 octobre 2009 dans le cadre du Contrat de Projets Etat Région (CPER) 2007-2013 fixant une gouvernance, un financement et une organisation spécifiques.

6.4.1.2. L'arrêté préfectoral de prise en considération de la mise à l'étude du projet

Sur la base des décisions décrites ci-avant un arrêté de prise en considération de la mise à l'étude a été prononcé par le préfet de Haute-Garonne le 15 juillet 2009. Cet arrêté a pour objectif de préserver, durant la phase amont du projet, l'emprise nécessaire à sa réalisation et en particulier d'éviter des constructions nouvelles qui rendraient l'opération plus coûteuse.

6.4.1.3. Contenu, organisation et modalités de mise en œuvre des études

Dans le cadre de la convention de financement liant RFF, l'Etat et la Région Midi-Pyrénées, RFF a eu en charge le pilotage de l'ensemble des études préliminaires des aménagements de la ligne existante au Nord de Toulouse, et d'animer le dialogue et la concertation avec les acteurs locaux.

Contenu des études

Les études préliminaires ont permis de balayer le champ des possibilités et la recherche de différentes solutions pouvant répondre aux besoins. Ces solutions ont été comparées suivant plusieurs critères : réponses aux objectifs de desserte, minimisation des coûts de construction, insertion dans l'environnement, possibilité de phasage et de réutilisation des infrastructures existantes (ferroviaires et routières).

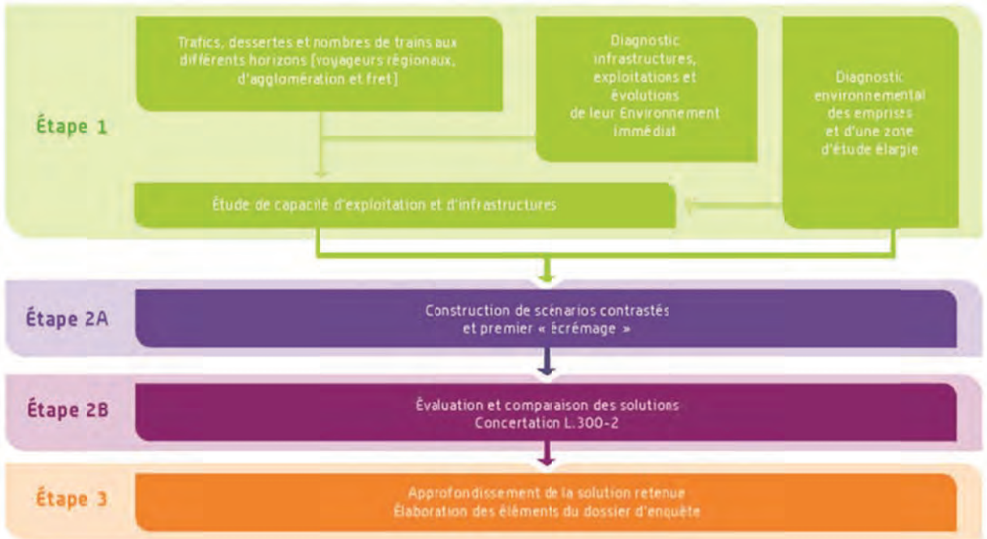
Le programme d'études comprenait :

- des études de marché et de trafics local et régional permettant de préciser les enjeux et fonctionnalités auxquels l'opération doit répondre ;
- des études techniques et d'exploitation ferroviaire permettant de définir le programme des aménagements, les différentes solutions et options, leurs coûts, délais et conditions de réalisation ;
- des études environnementales permettant d'analyser les incidences de l'opération sur le milieu naturel et humain et de déterminer les mesures à mettre en œuvre pour limiter ou compenser les impacts ;
- des études socio-économiques et un bilan précisant la valorisation de l'opération pour la collectivité.

Démarche méthodologique et ordonnancement et des études

Les études ont été ordonnancées par thèmes (potentiel de marché, dessertes et trafics voyageurs et fret, occupation du sol, environnement, capacité, infrastructure, équipements et exploitation, valorisations socio-économiques) et en étapes selon la démarche générale suivante :

- Etape 1 : Etats des lieux général, actuel et futur
- Etape 2 A : Construction de scénarios contrastés et premier « écrémage »
- Etape 2 B : Evaluation et comparaison des solutions et Concertation L300-2
- Etape 3 : Approfondissement de la solution retenue / Elaboration des éléments du dossier d'enquête.



Démarche générale

Les études ont été confiées à plusieurs prestataires :

- les thèmes relatifs à la conception technique des infrastructures, à leur insertion environnementale et à l'occupation du sol sont regroupés dans une seule et même mission ;
- les thèmes relatifs aux études de potentiel de marché, de définition de schéma de dessertes et aux prévisions de trafics voyageurs sont regroupés dans une seule mission ;
- les thèmes relatifs aux études de capacité, et d'exploitation ont été regroupés dans une seule mission ;
- les thèmes relatifs aux prévisions de trafics de marchandises ;
- les valorisations socio-économiques dans une autre mission.

Par ailleurs les études des lignes nouvelles regroupées au sein du GPSO se sont déroulées en parallèle des études des aménagements au Nord de Toulouse, avec lesquelles elles sont étroitement liées physiquement et économiquement.

Les études préliminaires des Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse de la ligne existante se sont donc organisées en tenant compte du contenu et de la planification des études du GPSO considérées tant en entrants qu'en besoins de données à fournir.

6.4.1.4. La concertation volontaire sur le projet

La concertation mise en place avait pour objectif d'obtenir la participation active de l'ensemble des partenaires à la démarche de définition progressive du projet. Elle visait à l'appropriation et à l'enrichissement du projet par l'information et l'association des acteurs locaux concernés, afin de recueillir les observations et suggestions notamment sur les objectifs de l'opération et les solutions proposées.

Trois groupes de travail ont été mis en place :

- Groupe de travail « Desserte Transports Territoires » ;
- Groupe de travail « Enjeux Techniques et Environnementaux » ;
- Groupe de travail sur les points d'arrêts ;

Chacun de ces groupes de travail a permis de partager et d'enrichir le projet.

6.4.1.5. La concertation règlementaire L300-2

En application des articles L.300-2 et R.300-1 à R.300-3 du code de l'urbanisme, ce projet a fait l'objet d'une concertation préalable en août/septembre 2011, associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, au titre des investissements ferroviaires et routiers.

Elle a été l'occasion d'échanges directs entre les acteurs institutionnels du monde ferroviaire (Etat, Région, RFF) et la population.

Les informations et éclairages apportés par RFF et ses partenaires ont globalement permis de répondre à l'essentiel des demandes et inquiétudes.

6.4.2. Les décisions ministérielles du 30 mars 2012 et du 23 octobre 2013

Les études préliminaires des aménagements de la ligne existante au Nord de Toulouse ont été validées lors du Comité de Pilotage du 29 février 2012 réunissant, sous la présidence de l'Etat, le Conseil Régional Midi-Pyrénées, le Conseil Général de la Haute-Garonne, la Communauté Urbaine du Grand Toulouse et Réseau Ferré de France. Le programme de l'opération a été confirmé par la décision ministérielle du 30 mars 2012 sur le Grand Projet ferroviaire du Sud-Ouest qui porte à la fois sur les lignes nouvelles et les aménagements du réseau existant au Sud de Bordeaux et au Nord de Toulouse.

Compte tenu des interactions fonctionnelles et calendaires entre les projets d'aménagement de la ligne existante au Sud de Bordeaux et au Nord de Toulouse et le projet des lignes nouvelles Bordeaux – Espagne et Bordeaux – Toulouse, le Grand Projet ferroviaire du Sud-Ouest est considéré comme un programme global qui regroupe les trois opérations.

La décision ministérielle du 23 octobre 2013 prévoit que les projets les plus prioritaires, à savoir **les lignes nouvelles Bordeaux-Toulouse/Bordeaux-Dax, ainsi que les aménagements ferroviaires au sud de Bordeaux et au Nord de Toulouse, seront soumis à enquête d'utilité publique en 2014** (la section Dax-Espagne faisant l'objet d'une enquête ultérieurement).

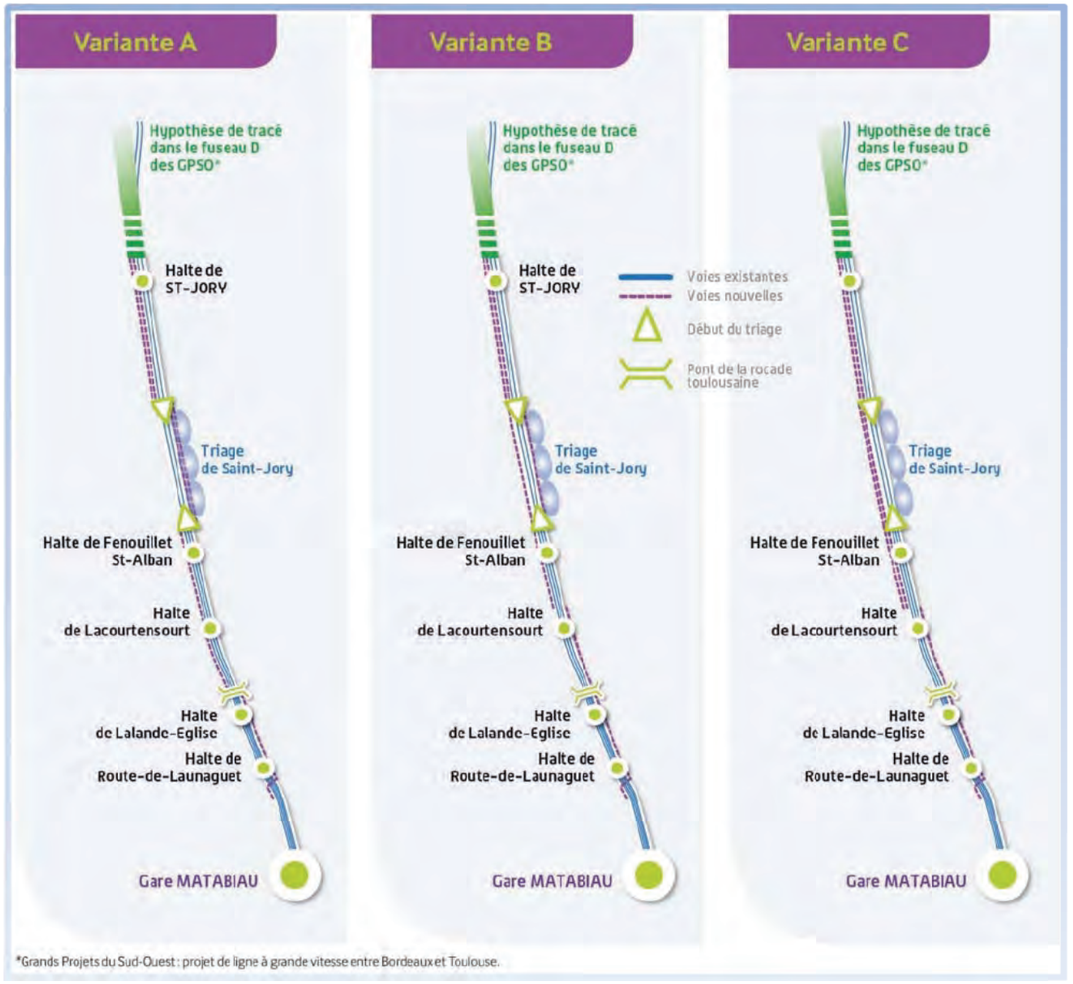
6.4.3. Les variantes étudiées

L'analyse multicritère menée sur l'ensemble des scénarios d'insertions construits a permis de dégager 3 variantes, qui ont été portées lors de la concertation publique L300-2.
La solution d'insertion dite « C » (voir pièce D du dossier de DUP) a été retenue par le Comité de pilotage du 21 octobre 2011.

6.4.4. La solution retenue

L'étape 3 a donné lieu à l'approfondissement de la solution retenue.

Le Comité de pilotage du 29 février 2012 a validé la fin des études du projet d'aménagements de la ligne existante au nord de Toulouse prévoyant la mise à quatre voies du nord du raccordement de la ligne nouvelle jusqu'à Matabiau, l'aménagement des haltes de Saint-Jory, Fenouillet Saint Alban, Lacourtensourt, Lalande Eglise, Route de Launaguet et le positionnement du terminus de proche banlieue à Castelnau d'Estrétefonds et les aménagements en gare Matabiau.



Les trois variantes étudiées dans le cadre des Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse (Source : RFF, 2012)

La solution d'aménagement retenue pour les Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse (Source : RFF, 2012)

6.5. Incidences attendues de la mise en compatibilité sur l'environnement et mesures proposées.

Les modifications apportées au PLU de Toulouse se limitent strictement à permettre la réalisation et le fonctionnement du projet d'Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse avec:

- création d'un emplacement réservé ;
- mise en compatibilité des règlements de zonage par des éléments de rédaction spécifiques au projet d'aménagement de ligne existante.

Les effets du projet en lui-même font l'objet d'une analyse spécifique au titre de l'étude d'impact, avec présentation de l'ensemble des mesures envisagées pour les éviter, les réduire ou les compenser.

La présente mise en compatibilité ainsi réalisée ne permet pas la réalisation d'autres projets et n'entraine donc pas d'autres incidences ; les mesures de réduction, de compensation ou de suppression des effets de la mise en compatibilité du PLU correspondent ainsi à celles prévues au titre du projet.

Du point de vue de la mise en compatibilité d'un PLU, ces effets sont à examiner :

- à l'échelle de l'emplacement réservé, pour la réalisation des constructions, installations et aménagements liés ou nécessaires à l'opération des Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse;
- du fait des modifications apportées dans le cadre de la mise en compatibilité des règlements.

Comme il est indiqué au chapitre 3.6, la mise en compatibilité porte sur :

- la zone UI (espaces à dominante d'immeubles collectifs disséminés sur l'ensemble du territoire communal et dont la composition urbaine donne une impression de densité importante) ;
- la zone UM (tissu urbain d'habitat diversifié et mixte situé principalement au-delà des faubourgs anciens et donne l'impression d'une urbanisation modérée) ;
- la zone UL (composée notamment d'habitat pavillonnaire et d'habitat en bande) ;
- la zone UE (correspond à une zone urbaine économique) et les secteurs UE1 et UE2 qui différent uniquement au regard de la hauteur des constructions autorisées ;
- la zone N (correspond à une zone naturelle) et le secteur Ns (nature stricte, répond au souci de protéger de façon rigoureuse les espaces naturels).

Si l'on se réfère à l'emprise prévisionnelle complémentaire nécessaire à la réalisation du projet (extension de l'emprise ferroviaire), le chiffre est de 3 ha, le tableau ci-après récapitulant la répartition en ha et en pourcentage :

Répartition de l'emprise prévisionnelle complémentaire et de l'emplacement réservé par zonage du PLU (Source Systra, 2014)

Zone N			
	ha	% de la zone au sein de…	% par rapport à la surface communale totale
Emprise ferroviaire actuelle	0,51	**…l'emprise ferroviaire actuelle**	0,004%
		3,58%	
Emprise prévisionnelle complémentaire	0,09	**…l'emprise prévisionnelle complémentaire**	0%
		3,00%	
Emplacement réservé	0,60	**…l'emplacement réservé**	0,005%
		3,48%	

Zone UE			
	ha	% de la zone au sein de…	% par rapport à la surface communale totale
Emprise ferroviaire actuelle	11,68	**…l'emprise ferroviaire actuelle**	0,099%
		81,96%c	
Emprise prévisionnelle complémentaire	2,84	**…l'emprise prévisionnelle complémentaire**	0,024%
		94,67%	
Emplacement réservé	14,52	**…l'emplacement réservé**	0,123%
		84,17%	

Zones UI / UL / UM			
	ha	% de la zone au sein de…	% par rapport à la surface communale totale
Emprise ferroviaire actuelle	2,06	**…l'emprise ferroviaire actuelle**	0,006%
		14,46%	
Emprise prévisionnelle complémentaire	0,07	**…l'emprise prévisionnelle complémentaire**	0%
		2,33%	
Emplacement réservé	2,13	**…l'emplacement réservé**	0,006%
		12,35%	

6.5.1. L'environnement humain

Les effets de la mise en compatibilité

La réalisation des constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement devient autorisée en zones :

- UE1, UE1c, UE2, UE2c,
- UI1,
- UL6,
- UM1,
- Ns.

Elle sera limitée aux emprises nécessaires liées à la réalisation de l'opération des Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse et de ses aménagements connexes.

Les affouillements et exhaussements des sols imposés par la réalisation de ces constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement deviennent également autorisés dans ces zones.

Leurs effets sur l'environnement humain sont :

Un effet d'emprise

La réalisation d'affouillements et d'exhaussements nécessitera une emprise au sol variable selon l'importance des terrassements. Des acquisitions foncières seront donc nécessaires mais pas réalisées sur toutes les parcelles concernées par l'emplacement réservé, les emprises définitives établies lors des études détaillées étant plus restreintes.

Au stade actuel de l'étude d'impact, 18 acquisitions de bâti sont envisagées sur la commune de Toulouse.

L'emplacement réservé sur la commune de Toulouse concerne :

- des zones d'habitat dense;
- des zones d'activités ;
- des zones vouées aux activités ferroviaires et autoroutières ;
- des zones naturelles.

Mesures

En fonction des emprises prévisionnelles définies au stade de l'enquête préalable à la DUP, 18 acquisitions de bâti sont prévues sur la commune de Toulouse.

Seule la surface nécessaire aux aménagements sera acquise.

Les propriétaires et les exploitants, dont les biens se trouvent inclus dans les emprises du projet, seront indemnisés dans les conditions prévues par le code de l'expropriation (se reporter au volume 3 chapitres 5 de l'étude d'impact où est décrite la procédure).

Les propriétaires des biens compris dans les emprises seront informés individuellement de l'ouverture d'une « enquête parcellaire » organisée postérieurement à la déclaration d'utilité publique du projet. Cette enquête a pour but de déterminer avec précision les bâtiments situés dans l'emprise du projet déclaré d'utilité publique et d'identifier avec exactitude leurs propriétaires.

À noter qu'un dispositif d'acquisitions foncières anticipées est mis en place par les partenaires du projet.

En matière de protection acoustique, le cahier géographique n°12 détaille les mesures prévues : 3 protections acoustiques à la source pour amener un maximum de bâtis sous les seuils réglementaires ainsi que 140 bâtis qui nécessiteront une protection acoustique complémentaire (traitement de façade…).

Le classement sonore de l'infrastructure, en application des articles L.571-10 et R.571-32 à 43 du code de l'environnement, et la définition des secteurs affectés par le bruit feront l'objet d'un arrêté préfectoral ultérieur, en fonction du tracé définitif. Cet arrêté sera pris en compte par une mise à jour du document d'urbanisme (fixant alors dans le périmètre les mesures d'isolation à prendre pour les constructions nouvelles).

Un effet de coupure sur les réseaux de communication, de transport d'énergie et de télécommunication

L'emplacement réservé concerne également les rétablissements de voiries. L'opération d'Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse intègre en effet le maintien de la continuité des réseaux.

Le rétablissement de ces voiries permet de ne pas perturber le fonctionnement urbain :

Commune	Nom de la voirie	PK	Type de voirie	Type de franchissement
Toulouse	Chemin du pont de Rupé	250+6	Route communale	pont-route
Toulouse	A 620	251+2	Autoroute	pont-route
Toulouse	RD 820 – Avenue des Etats-Unis	251+5	Route départementale	Pont-route
Toulouse	RD 4 – Avenue de Fronton	252+7	Route départementale	Pont-route

Outre les franchissements de la voie ferrée, trois routes longeant le projet seront modifiées :

- la rampe d'accès au nouvel ouvrage sur le chemin du pont de Rupé (Pk 250+604) ;
- la rue de Lalande à Toulouse, longeant la voie ferrée à hauteur du pont-route de l'A 620 (Pk 251+2 à 251+5) ;
- le chemin de l'Eglise de Lalande à Toulouse à l'est des voies ferrées au droit de la halte de Lalande Eglise (Pk 251+7 à 252).

Mesures

Seule la surface nécessaire aux aménagements sera acquise.

Les propriétaires et les exploitants, dont les biens se trouvent inclus dans les emprises du projet, seront indemnisés dans les conditions prévues par le code de l'expropriation (se reporter au volume 3 chapitres 5 de l'étude d'impact où est décrite la procédure).

Les propriétaires des biens compris dans les emprises seront informés individuellement de l'ouverture d'une « enquête parcellaire » organisée postérieurement à la déclaration d'utilité publique du projet. Cette enquête a pour but de déterminer avec précision les bâtiments situés dans l'emprise du projet déclaré d'utilité publique et d'identifier avec exactitude leurs propriétaires.

A noter qu'un dispositif d'acquisitions foncières anticipées est mis en place par les partenaires du projet.

Concernant les rétablissements des différents réseaux, l'emplacement réservé tel qu'il est envisagé ainsi que les règlements des zonages permettent leur rétablissement, les modalités de ceux-ci relevant de conventions à passer entre le maitre d'ouvrage du projet et les différents gestionnaires.

Pour plus de détails, on pourra se référer au cahier géographique du secteur n°12 partie « 3.2.1 l'environnement humain et le cadre de vie », ainsi qu'au volume 3 chapitres 5 et 6 de l'étude d'impact de la première phase du GPSO, présentant les effets sur les commodités du voisinage (acoustique, vibrations, qualité de l'air) et sur la santé humaine, ainsi que les mesures correspondantes.

Le volume 3 chapitre 5 présente également :

- *au paragraphe 5.2.1.2 les effets indirects de la première phase du GPSO sur l'urbanisation, à l'échelle plus globale des territoires, ainsi qu'à proximité des gares et haltes ferroviaires ;*
- *au paragraphe 5.4 une analyse des effets cumulés avec d'autres projets connus (dont 2 pour le secteur des Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse).*

6.5.2. Les activités agricoles et sylvicoles

6.5.2.1. Les activités agricoles

Les effets de la mise en compatibilité

Aucune activité agricole n'est recensée sur les emprises de l'opération sur la commune de Toulouse.

Aucun zonage agricole n'est concerné par les emprises.

Les effets sur l'agriculture à l'échelle de l'opération sont nuls sur la commune de Toulouse.

Mesures

Compte tenu de l'absence d'effets sur les activités agricoles sur la commune de Toulouse, aucune mesure n'est envisagée.

6.5.2.2. Les activités sylvicoles

Les effets de la mise en compatibilité

Aucune activité sylvicole n'est présente sur les emprises de l'opération sur la commune de Toulouse.

Aucune surface forestière et aucun espace boisé classé ne sont inclus dans les emprises de l'opération.

Mesures

Compte tenu de l'absence d'effets sur les activités sylvicoles sur la commune de Toulouse, aucune mesure n'est envisagée.

6.5.3. L'environnement physique

6.5.3.1. Relief et sols et sous-sol

Les effets de la mise en compatibilité

Les affouillements et exhaussements des sols imposés par la réalisation du projet deviennent autorisés en zones :

- UE1, UE1c, UE2, UE2c,
- UI1,
- UL6,
- UM1,
- Ns.

Cette modification réglementaire ne peut néanmoins engendrer aucune évolution de la topographie dans ces espaces, dans la mesure où la plateforme projetée sera majoritairement en déblai rasant, n'entrainant de ce fait aucune modification de relief.

Les zones de dépôt, modelés de terre et modelés paysagers peuvent modifier le relief.

Mesures

Sur la commune de Toulouse, des zones de dépôts très localisées seront nécessaires :

- ***les abords du pont-route de Lacourtensourt** où seront aménagés une aire de préfabrication et les installations de chantier pour la réalisation du pont-route, ainsi qu'une voirie d'accès de chantier ; il sera également implanté, en direction de Toulouse, une installation de chantier pour le pont-rail sur le ruisseau de Maltemps ;*
- ***les abords de la halte de Lacourtensourt** avec la création d'installations de chantier pour les travaux en gare, et en direction de Toulouse, les installations de chantier et l'aire de préfabrication pour la réalisation du pont-route de Rupé ;*
- ***les abords de la halte de Lalande-Eglise**, avec côté Bordeaux, les installations de chantier pour les travaux en gare et les rétablissements routiers, et côté Toulouse, les installations de chantier et l'aire de préfabrication pour la réalisation du pont-route de Fronton sur la RD 4. Une voirie d'accès chantier sera réalisée parallèlement à l'avenue de Fronton pour accéder à la base travaux ;*
- ***les abords de la halte Route-de-Launaguet** où seront implantés les installations de chantier et aire de préfabrication pour la réalisation du pont-rail de Launaguet et côté Toulouse, les installations de chantier pour le pont-rail Saut de Mouton et le poste 1 ;*
- ***la gare de Toulouse – Matabiau** accueillera les installations de chantier pour les travaux réalisés en gare, à proximité du parking accolé au faisceau de voies.*

Ces zones de dépôts très localisées génèrent peu d'effets négatifs supplémentaires, si ce n'est une faible emprise et un afflux de circulation sur certains horaires. Ces effets seront temporaires.

La localisation définitive des dépôts de matériaux sera affinée lors des études détaillées.

Les matériaux ayant été jugés impropres à la réutilisation pour le projet, seront mis en dépôt provisoire puis par ordre de priorité, évacués vers des filières de valorisation et vers des décharges de matériaux inertes autorisées.

Les terres remaniées et non contaminées lors des excavations seront réutilisées pour les secteurs à végétaliser permettant ainsi de sauvegarder la physico-chimie des sols et la dynamique de la végétation locale. L'apport de terres exogènes pour la végétalisation sera proscrit.

6.5.3.2. Eaux souterraines et superficielles

Les effets de la mise en compatibilité

La réalisation des constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement devient autorisée en zones :

- UE1, UE1c, UE2, UE2c,
- UI1,
- UL6,
- UM1,
- Ns.

Elle sera limitée aux emprises nécessaires liées à la réalisation de l'opération des Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse et de ses aménagements connexes.

Les affouillements et exhaussements des sols imposés par la réalisation de ces constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement deviennent également autorisés dans ces zones.

En l'absence de dispositifs intégrés à la conception du projet technique, ces modifications de règlements pourraient avoir un effet sur l'écoulement des eaux superficielles, sur les eaux souterraines et leur utilisation (imperméabilisation de la plate-forme, concentration localisée des eaux, accumulation de sédiments).

Les effets de la mise en compatibilité et les mesures proposées dans le cadre de l'opération d'Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse sont décrits ci-après.

Les effets sur les eaux superficielles

La réalisation d'affouillements, d'exhaussements, ainsi que la construction d'installations, en recoupant des bassins versants, peuvent entraîner une modification du débit des eaux de surface.

Sur la commune de Toulouse, l'opération n'intercepte aucun cours d'eau. L'opération longe néanmoins le canal latéral à la Garonne du Nord de la commune jusqu'au pont-route de l'A 620.

Mesures

L'aménagement comprendra l'ensemble des dispositifs de collecte des eaux pluviales, en application des référentiels ferroviaires.

Afin de réguler les débits d'eau rejetés dans le milieu naturel, des bassins d'écrêtement sont envisagés. Aucun de ces bassins n'est envisagé sur la commune de Toulouse.

L'opération ne nécessite aucun ouvrage hydraulique sur la commune de Toulouse.

Les haltes de Lacourtensourt, Lalande l'Eglise et Launaguet sont équipées de systèmes de collecte des eaux de ruissellement de la plateforme ferroviaire et des parkings et voiries associés.

Les phases ultérieures d'études définiront précisément les aménagements hydrauliques existants et identifieront les compléments à apporter à ces aménagements (notamment pour les haltes déplacées), en particulier dans le cadre des extensions liées à la réalisation de pôles d'échanges multimodaux.

Les traitements phytosanitaires (traitements herbicides) du ballast et des abords immédiats des lignes ferroviaires peuvent générer une pollution saisonnière des eaux.

Mesures

Le projet prévoit, compte tenu de la présence très proche du Canal latéral à la Garonne sur les 2/3 du linéaire, l'interdiction d'utiliser des produits phytosanitaires dans les zones sensibles, en particulier sur les zones où le Canal latéral à la Garonne est à moins de 5 mètres de la plateforme ferroviaire.

Cette configuration n'est néanmoins pas retrouvée sur la commune de Toulouse.

Les effets sur les eaux souterraines

Un affouillement du sol pourrait provoquer une mise à nu de la nappe. A l'inverse, un exhaussement du sol peut induire un risque de rabattement de nappe. Enfin, la modification topographique générée par l'affouillement comme par l'exhaussement du sol, en modifiant le drainage des eaux de surface (écoulements du bassin versant) peut modifier l'alimentation de la nappe.

Sur la commune de Toulouse, c'est la masse d'eau des alluvions de la Garonne moyenne et du Tarn aval, la Save, l'Hers mort et le Girou qui est sensible aux pollutions du fait de sa proximité avec la surface.

Mesures

Sur la commune de Toulouse, le passage en déblai rasant permet d'éviter les problèmes de rabattement et de remontées locales de nappes.

Les mesures de protection des eaux superficielles servent également à protéger la nappe souterraine.

Les effets sur les prises d'eau d'alimentation en eau potable

La prise d'eau du Canal latéral à la Garonne à Lacourtensourt est présente au sein de la zone d'études. Cette prise d'eau est située à environ 100 m de l'usine de traitement de l'eau potable de Lacourtensourt et est gérée par la communauté urbaine de Toulouse Métropole. Elle alimente 90 000 personnes pour un débit de 17 000 m^3 par jour.

Elle ne constitue pas une servitude d'utilité publique à ce jour (absence de périmètres de protection).

La procédure pour une régularisation de cette prise d'eau est en cours.

L'étude préalable est terminée et l'hydrogéologue agréé a été désigné en août 2012. Son rapport est en cours.

Cette prise d'eau est soumise à un risque de pollution par ruissellement ou par infiltration :

- en cas de déversement accidentel relatif à un accident de Fret (évènement extrêmement rare) ;
- dans le cadre de l'entretien des voies ferrées.

Mesures

Les mesures prévues en cas de pollution accidentelle et chronique des eaux superficielles (cf. précédemment) permettent de limiter le risque de pollution de la prise d'eau du Canal latéral à la Garonne à Lacourtensourt.

Le système de drainage de la nouvelle plateforme ferroviaire et les bassins de collecte et de confinement répondront strictement aux exigences formulées dans l'avis de hydrogéologue du 5 février 2010 sur la protection de la ressource d'alimentation en eau potable.

L'efficacité de collecte et de traitement des eaux issues de la plateforme ferroviaire existante au sein des périmètres de protection sera également vérifiée, et améliorée en cas de désordre constaté.

En cas d'accident de train de Fret, un système d'alerte sera mis en place entre la SNCF, le Syndicat des Eaux de la Save et des Coteaux de Cadours et la communauté urbaine Toulouse métropole de façon à cesser le prélèvement dans les meilleurs délais.

6.5.3.3. Les zones inondables

La réalisation d'affouillements et d'exhaussements, en modifiant la topographie, implique une modification de l'écoulement des crues et donc des champs d'inondation.

En outre, les atteintes aux écoulements superficiels ont des conséquences directes sur les champs d'inondation.

Enfin, l'implantation de la nouvelle plateforme ferroviaire entraînera des modifications de l'écoulement des eaux de ruissellement au niveau des bassins versants interceptés (imperméabilisation de la plate-forme, concentration localisée des eaux). En cas d'évènements pluvieux importants, les eaux risquent de s'accumuler dans les déblais et d'entraîner une inondation localisée de la plate-forme.

Sur la commune de Toulouse, les emprises de l'opération ne concernent aucune zone inondable.

Mesures

Aucune mesure n'est prévue vis-à-vis des zones inondables puisque le projet n'en intercepte aucune sur la commune de Toulouse.

Dans les zones dont les propriétés physiques ne permettent pas la résorption des eaux de ruissellement de la nouvelle plateforme ferroviaire, une collecte des eaux sera effectuée afin de les diriger vers des bassins d'écrêtement. Ces bassins permettront de stocker un grand volume d'eau (généralement consécutif aux épisodes pluviaux intenses) et de le libérer progressivement dans le milieu naturel. Comme précisé précédemment, le projet ne prévoit aucun bassin sur la commune de Toulouse. Ils sont localisés sur les communes de Saint-Jory et Fenouillet.

6.5.4. L'environnement naturel et biologique

Les effets de la mise en compatibilité

La réalisation des constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement devient autorisée en zones :

- UE1, UE1c, UE2, UE2c,
- UI1,
- UL6,
- UM1,
- Ns.

Elle sera limitée aux emprises nécessaires liées à la réalisation de l'opération des Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse et de ses aménagements connexes.

Les affouillements et exhaussements des sols imposés par la réalisation de ces constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement deviennent également autorisés dans ces zones.

L'emplacement réservé concerne la zone Ns sur 0,6 ha. Il s'agit de la berge Est du Canal latéral à la Garonne, située le long de la plateforme ferroviaire qui va être élargie, entre l'écluse de Lacourtensourt et la halte de Lacourtensourt actuelle.

6.5.4.1. Effet d'emprise sur les sites protégés et inventoriés

Le territoire de la commune de Toulouse est concerné par deux sites Natura 2000, qui font donc l'objet de dossiers d'incidence au titre du projet de lignes nouvelles :

- «Vallée de la Garonne de Muret à Moissac », non concerné par la bande des 500 mètres ;

  Et

- «Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste», non concerné par la bande des 500 mètres.

L'analyse des incidences de la mise en compatibilité sur le réseau Natura 2000 fait l'objet du chapitre 4 du présent dossier.

Pour une présentation plus complète des incidences du projet sur le réseau Natura 2000, il convient de se reporter aux dossiers d'incidence présentés dans le cadre de la pièce F Étude d'Impact de la première phase du GPSO (volume 5 / dossiers d'incidence Natura 2000 / pièces 7 et 8).

Les autres sites protégés et inventoriés sur la commune sont rattachés à la Garonne (ZNIEFF, APPB), en dehors de la zone d'études.

6.5.4.2. Effet d'emprise sur les habitats et/ou espèces

Un enjeu particulier relatif aux milieux naturels est identifié dans les emprises de l'opération sur la commune de Toulouse : certaines zones urbanisées présentent des habitats pour certaines espèces comme la Coronelle girondine qui est potentiellement présente tout le long de la voie ferrée et ses abords immédiats et que l'on retrouve au niveau du quartier de la Vache au Nord de Toulouse.

Mesures

Le projet prévoit l'aménagement de gabions sur 50 mètres, tous les 200 mètres en moyenne, principalement à l'Ouest des voies, de l'échangeur de Sesquières au Nord de Castelnau d'Estrétefonds.

Cet aménagement se révèle en effet être une réelle opportunité pour les reptiles le long de la voie ferrée, en leur fournissant des habitats de qualité (refuges, place de thermorégulation).

Sur la commune de Toulouse, cet aménagement de gabions est envisagé sur un linéaire de 300 mètres dans l'entrevoie des voies lentes et des voies rapides à Lacourtensourt, entre les Pk 253 et 253+250 ainsi qu'entre les Pk 253+500 et 253+600.

6.5.4.3. Effets sur les fonctionnalités écologiques

Sur la commune de Toulouse, le principal corridor écologique concerné par la zone d'études est représenté par le Canal latéral à la Garonne permettant une connexion Nord-Sud/Sud-Nord.

Contrairement au tracé plus au Nord, le projet d'aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse prévoit la création de la nouvelle plateforme ferroviaire à l'Est des voies ferrées existantes. La berge Est du Canal n'est donc pas affectée et aucun effet sur les fonctionnalités écologiques n'est attendu sur Toulouse.

6.5.5. Patrimoine tourisme et loisirs

Les effets de la mise en compatibilité

Les affouillements et exhaussements des sols imposés par la réalisation des constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement deviennent autorisés en zones :

- UE1, UE1c, UE2, UE2c,
- UI1,
- UL6,
- UM1,
- Ns.

La réalisation d'affouillements de sols pourra révéler et/ou altérer des sites archéologiques non découverts à ce jour dans cet espace.

Mesures

Les différentes étapes de l'archéologie préventive seront mises en œuvre dans les étapes ultérieures d'avancement du projet, avec réalisation de diagnostics puis de fouilles localisées, en fonction des prescriptions des services de l'État.

Pour plus de détails, se référer à la présentation du cahier géographique n°12 ainsi qu'au volume 4 de l'étude d'impact de la première phase du GPSO - Mesures envisagées pour supprimer, réduire ou compenser ces impacts et notamment aux cartes.

6.5.6. Paysage

Les effets de la mise en compatibilité

Les affouillements et exhaussements des sols imposés par la réalisation des constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement deviennent autorisés en zones :

- UE1, UE1c, UE2, UE2c,
- UI1,
- UL6,
- UM1,
- Ns.

Dans ces mêmes zones, la réalisation des constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement devient autorisée. Elle sera limitée aux emprises nécessaires liées à la réalisation de l'opération des Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse et de ses aménagements connexes.

Sur la commune de Toulouse la réalisation de l'opération des Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse pourra avoir une incidence sur la perception paysagère aux abords de la future infrastructure ferroviaire, c'est-à-dire au niveau de la berge Est du canal latéral à la Garonne.

Mesures

Le parti d'aménagement visera à intégrer les aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse par la réalisation d'aménagements paysagers, conformément aux principes dégagés dans les études antérieures (cf. cahier géographique n°12, et pièce J, Schéma Directeur Architectural et Paysager du dossier d'enquête d'utilité publique).

Les grands principes sont les suivants :

- *Accessibilité au public limitée sur la berge Est ;*
- *Visibilité des espaces liés à la voie ferrée ;*
- *Continuité fonctionnelle et historique ;*
- *Conservation et création d'espaces naturels et écologiques.*

Les aménagements paysagers prévus sur la commune de Toulouse sont décrits par séquence dans le cahier géographique n°12 et localisés dans les cartes des effets et mesures présentes en fin de chapitre.

6.5.7. Synthèse des effets de la mise en compatibilité sur le plan de zonage et sur les enjeux et équilibres définis dans le PLU de Toulouse

Effets sur le plan de zonage

Le tableau ci-après rappelle de manière synthétique les effets de la mise en compatibilité du PLU de Toulouse sur le plan de zonage.

Il apparait que ces effets de l'emplacement réservé se limitent à 3 types de zones : les zones d'habitat (UI1, UM1, UL6); les zones d'activités (UE1, UE1c, UE2, UE2c), les zones naturelles (Ns).

De même, la superficie des zones incluses dans l'emplacement réservé reste très faible au regard de la superficie totale des zones sur la commune de Toulouse.

La superficie de ces zones incluses dans l'emprise prévisionnelle complémentaire nécessaire à la réalisation du projet (extension de l'emprise ferroviaire) y est encore plus faible.

Effet des emprises (actuelle et complémentaire) et de l'emplacement réservé nécessaires au projet d'aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse sur les zones du document d'urbanisme de Saint-Jory (Source : Systra, 2014)

	Surface concernée…			
	Total (ha)	Zones UE1, UE1c, UE2, UE2c (ha)	Zones UI1, UL6, UM1 (ha)	Zone Ns (ha)
…par l'emprise ferroviaire actuelle	14,25	11,68	2,06	0,51
…par l'emprise prévisionnelle complémentaire	3,00	2,84	0,07	0,09
…par l'emplacement réservé	17,25	14,52	2,13	0,60

Effets sur les enjeux et équilibres définis dans le PLU de Toulouse

Les enjeux et équilibres définis dans le PLU susceptibles d'être concernés par la réalisation du projet d'Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse sont :

A l'échelle communautaire :

- **PARTIE II : une métropole innovante et dynamique**

Optimiser le positionnement de la métropole

L'objectif étant de prévoir les infrastructures de transport nécessaires au regard de la croissance de l'agglomération et de la performance de l'accessibilité.

- ➢ Développer l'accessibilité ferroviaire de l'agglomération

L'étoile ferroviaire toulousaine va connaître d'importantes évolutions. Ainsi, parmi les deux projets principaux, l'aménagement de la ligne ferroviaire entre Saint-Jory et Toulouse-Matabiau est cité. Le raccordement de la Ligne à Grande Vitesse au nord de Saint-Jory constitue une opportunité pour repenser l'ensemble des services ferroviaires au nord de Toulouse, accroître la desserte des différentes gares.

- **PARTIE III : Une métropole à vivre**

Assurer la protection et la santé des habitants

- ➢ Lutter contre les nuisances sonores et favorises les zones calmes

La lutte contre les nuisances sonores repose sur l'identification sur le territoire communautaire des sources (aéroport, aérodromes, voies ferrées et routières) et leur traitement. Il s'agit aussi de prévenir leurs bruits par leur prise en compte en amont, dans les choix d'aménagements urbains.

L'opération des Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse prévoit 140 isolations de façade et 3 écrans acoustiques sur la commune de Toulouse.

A l'échelle communale :

- **PARTIE II : TOULOUSE, innovante et dynamique**

TOULOUSE, ville ouverte

- ➢ Une accessibilité ferrée nationale et régionale à renforcer

Le projet prévoit une amélioration voire une croissance de la desserte régionale avec le développement de l'offre en Transport Express Régional avec notamment la mise à 4 voies de la ligne SNCF liée à l'arrivée de la LGV entre Matabiau et Saint-Jory. Elle doit notamment permettre la création ou le développement des gares positionnées le long de cette infrastructure (Saint-Jory, Fenouillet – Saint-Alban, Lacourtensourt, Lalande Église, Route de Launaguet), améliorer l'intermodalité avec le réseau de transport en commun urbain (Route de Launaguet / station du métro de La Vache) et étudier la création d'une nouvelle gare à Lespinasse.

La mise en compatibilité du PLU de Toulouse a des incidences limitées sur le plan de zonage et ne remet pas en cause les enjeux et l'équilibre définis dans le document d'urbanisme de la commune.

6.6. Critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets de la mise en compatibilité sur l'environnement

Cette partie doit permettre de définir des critères de suivi de la mise en compatibilité ; ces critères sont à distinguer des critères de suivi des mesures proposées dans le cadre de l'évaluation environnementale du projet (cf. chapitre 8 de l'étude d'impact du projet à ce sujet). L'objectif est de mesurer, postérieurement à la réalisation du projet, les effets réels de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme sur l'organisation du territoire, afin d'en vérifier *a posteriori* la cohérence avec les effets attendus au moment de la réalisation de la présente étude.

Le suivi de l'occupation des sols proposé dans le chapitre 8 de l'étude d'impact peut en donner une première indication ; il convient cependant de pousser l'analyse plus loin, zonage par zonage.

Après représentation des secteurs modifiés par le projet sur le plan de zonage, un calcul des emprises pourra être de nouveau réalisé par zone. La comparaison des tableaux des impacts par zonages *ante* projet et *post* projet permettra alors de réaliser ce suivi des effets.

Exemple de tableau de suivi

Analyse par zone	Au stade de la mise en compatibilité	Au stade de la réalisation du projet
Zone A	X ha inclus dans l'ER	Y ha acquis
Zone N	X ha inclus dans l'ER	Y ha acquis
EBC	X ha déclassés	Y ha défrichés
...		

6.7. Méthodologie, difficultés et limites

L'évaluation environnementale se base sur l'étude d'impact du projet et sur le rapport de présentation du document d'urbanisme. Les études qui alimentent l'étude d'impact de la première phase du programme du GPSO sont détaillées dans la pièce F, volume 3, chapitre 12 de l'étude d'impact « Méthodologies et difficultés rencontrées.

L'absence de retour d'expérience, s'agissant d'une évolution récente de la règlementation, conduit à s'interroger sur les exigences de l'évaluation environnementale d'une mise en compatibilité.

Une seconde difficulté a été d'adapter le contenu du rapport environnemental dans le cadre de l'élaboration d'un document d'urbanisme à l'évaluation environnementale d'une mise en compatibilité. Pareillement, les critères et indicateurs de suivi de la mise en compatibilité ne renvoient pas nécessairement aux critères de suivi des mesures de l'étude d'impact. Les modalités de suivi sont ici davantage d'ordre urbanistique.

Par ailleurs, les états initiaux des évaluations s'appuient en partie sur les rapports de présentation des PLU et POS concernés par les mises en compatibilité. Compte tenu de leur date d'élaboration, les degrés d'information sont très divers, et les plus anciens documents n'abordent que marginalement le volet environnement.

De plus, sur environ 70 documents communaux ou intercommunaux concernés par une mise en compatibilité au titre des projets ferroviaires, seule une dizaine a fait l'objet d'une évaluation environnementale avec avis de l'autorité environnementale (compte tenu des seuils existant précédemment pour les documents d'urbanisme).

6.8. Cartographie de synthèse des effets et mesures à l'échelle de la commune de Toulouse

Avertissement

Les cartes et tableaux figurant ci-après sont extraits du cahier géographique n°12, partie du volume 4 de l'étude d'impact figurant au dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, auquel le lecteur pourra se référer.

Les cartes et tableaux présentent les effets et mesures liés au projet d'Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse sur la commune de Toulouse.

LEGENDE

CARTE DE SYNTHÈSE DES EFFETS ET MESURES

ACOUSTIQUE

Mesure de protection acoustique par merlon ou écran anti-bruit

Bâti nécessitant une protection complémentaire

CONTEXTE URBAIN ET HABITAT

Mesure relative à la compensation ou à la réduction des effets du projet sur les réseaux et servitudes techniques

Mesure relative à la compensation ou à la réduction des effets du projet sur les activités, équipements existants ou projetés

Mesure d'acquisition de bâti

CONTEXTE AGRICOLE ET SYLVICOLE

Mesure relative à la réduction ou à la compensation des effets du projet sur les exploitations agricoles

Mesure de rétablissement des chemins d'exploitations agricoles

CONTEXTE GÉOLOGIQUE ET GÉOTECHNIQUE

Mesure d'adaptation du projet à des contraintes géologiques ou géotechniques particulières

CONTEXTE HYDROGÉOLOGIQUE ET HYDROLOGIQUE

Mesure de protection de la ressource en eau dans la traversée de zone de captage d'alimentation en eau potable

Mesure relative à la réduction ou à la compensation des effets du projet sur les zones inondables

Mesure de franchissement des écoulements superficiels et/ou mesure relative aux zones humides

Mesure de protection de la ressource en eau dans la traversée de zone de forage agricole ou industriel

ÉLÉMENTS GENERAUX

Réseau hydrographique

Limite communale

MILIEU NATUREL

Mesure relative à la réduction ou à la compensation des effets du projet sur les espèces végétales protégées

Mesure relative à la réduction ou à la compensation des effets du projet sur les habitats naturels, les habitats d'espèces animales et végétales (y compris zones humides)

Mesure de rétablissement des corridors de déplacement de la grande faune

Mesure de rétablissement des corridors de déplacement de la faune semi-aquatique

Mesure relative à la réduction ou à la compensation des effets du projet sur la faune piscicole

Mesure de rétablissement des corridors de déplacement des chiroptères

Mesure relative à la réduction ou à la compensation des effets du projet sur les berges des cours d'eau ou Canaux

PAYSAGE, PATRIMOINE, TOURISME ET LOISIRS

Mesure relative à la réduction ou à la compensation des effets du projet sur le paysage et le patrimoine

Mesure relative à la réduction ou à la compensation des effets du projet sur les activités ou les hébergements touristiques

Mesure relative à la réduction ou à la compensation des effets du projet sur les équipements de chasse

Mesure relative au traitement architectural complémentaire des ouvrages d'art

Mesure de rétablissement des itinéraires de randonnée

LE PROJET PROPOSÉ

Talus déblai/remblai remarquable

Pk. 245+5 — Point Kilométrique (Pk) de la ligne existante

PK: 231.0 — Point Kilométrique (Pk) de la ligne nouvelle

Voie ferrée conservée en place

Voie ferrée nouvelle ou déplacée

Voie ferrée existante déposée

Ligne nouvelle

Voie de service

Ouvrage spécifique

Ouvrage d'art

Ouvrage de protection des sites SEVESO

Equipements ferroviaires

Gare réaménagée

Halte TER réaménagée ou déplacée

Base travaux

Sous-station électrique

PCV — Point de changement de voie

Poste d'aiguillage nouveau

Poste d'aiguillage déposé

Aménagement d'un pôle d'échanges multimodal

Hydraulique - Assainissement

Bassin d'écrêtement et de confinement

Rétablissement des voies de communication

Pont Rail (PRA)

Pont Route (PRO)

Aménagement routier

AMÉNAGEMENTS FERROVIAIRES AU NORD DE TOULOUSE

Date de prise en compte des données : Juillet 2013

GRAND PROJET FERROVIAIRE DU SUD-OUEST GPSO Bordeaux-Toulouse Bordeaux-Espagne

RÉSEAU FERRÉ DE FRANCE SYSTRA

REALISATION : Juillet 2013

Tableau des effets et des mesures – planche 9 (Projet d'aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse)

Pictogramme	PK	Description de l'effet	Description de la mesure associée
Contexte urbain et habitat			
	250+2	Travaux et exploitation : 4 bâtis dans les emprises du tracé	Travaux et exploitation : acquisition du bâti conformément au code de l'expropriation
	250+3	Travaux et exploitation : 2 bâtis dans les emprises du tracé	Travaux et exploitation : acquisition du bâti conformément au code de l'expropriation
	250+4	Travaux et exploitation : 2 bâtis dans les emprises du tracé	Travaux et exploitation : acquisition du bâti conformément au code de l'expropriation
	250+6	Travaux et exploitation : 2 bâtis dans les emprises du tracé	Travaux et exploitation : acquisition du bâti conformément au code de l'expropriation
	250+7	Travaux et exploitation : 1 bâti dans les emprises du tracé	Travaux et exploitation : acquisition du bâti conformément au code de l'expropriation
	251+0	Travaux et exploitation : 3 bâtis dans les emprises du tracé	Travaux et exploitation : acquisition du bâti conformément au code de l'expropriation
	249+5	**Ligne électrique 63 kV Ginestous-Saint-Alban 2 (RTE)** Travaux : risque d'interruption de service en cas de coupure de ligne électrique par le chantier Exploitation : risque d'interférences avec le tracé	Travaux : consultation des gestionnaires et respect de leurs exigences en matière de protection et de dévoiement Exploitation : respect des prescriptions édictées par les servitudes interceptées, dans le cadre de la conception du projet
	251+0	**Ligne électrique 63 kV Ginestous-Union (RTE)** Travaux : risque d'interruption de service en cas de coupure de ligne électrique par le chantier Exploitation : risque d'interférences avec le tracé	Travaux : consultation des gestionnaires et respect de leurs exigences en matière de protection et de dévoiement Exploitation : respect des prescriptions édictées par les servitudes interceptées, dans le cadre de la conception du projet
Contexte géologique et géotechnique			
	250+600	Travaux : risque d'instabilité des aménagements (aléa faible retrait gonflement des argiles)	Travaux : adaptation des techniques de construction
Contexte hydrogéologique et hydrologique			
	249+330	Travaux et exploitation : risque de perturbation des écoulements du ruisseau de Maltemps	Travaux : mesures spécifiques lors de la phase travaux pour maintenir le franchissement canalisé du ruisseau de Maltemps Exploitation : conception du projet maintenant le franchissement canalisé du ruisseau de Maltemps
	249+350	*Prise d'eau de Lacourtensourt* Travaux : risque d'atteinte à la ressource en eau : pollution des eaux par retombée d'effluents de chantier (matières en suspension,...), prélèvements pour l'alimentation en eau du chantier Exploitation : risque limité d'atteinte à la qualité des eaux par retombée des eaux de plate-forme : usure des matériels, aux traitements phytosanitaires	Travaux : canalisation et traitement des eaux de ruissellement, stockage et entretien des engins hors périmètre de captage ou sur zones étanches, limitation des prélèvements, suivi et alerte voire arrêt du captage en cas de pollution accidentelle Exploitation : mise en place d'un système de collecte des eaux de la plate-forme et traitement quantitatif avant restitution au milieu naturel ; traitements phytosanitaires raisonnés. Risques limités par l'emploi de la traction électrique du matériel roulant.
Paysage, patrimoine, tourisme et loisirs			
	234-251+3	Travaux : risque de perturbation des activités touristiques liées à la piste cyclable du Canal latéral à la Garonne	Travaux : mesures visant à limiter les effets sur la fréquentation de la piste cyclable : évitement des travaux en fin de semaine, information, limitation des dispersions de poussières.
	249+3- 250+2	Exploitation : modification du paysage de la berge Est du Canal latéral à la Garonne	Exploitation : réalisation d'une haie champêtre en vue de recréer l'image naturelle du secteur (séquence 7 de l'étude d'insertion paysagère)

Pictogramme	PK	Description de l'effet	Description de la mesure associée
	250+2- 251+496	Exploitation : modification du paysage de la berge Est du Canal latéral à la Garonne	Exploitation : maintien de la végétation intéressante et réalisation d'une haie champêtre en complément (séquence 7 de l'étude d'insertion paysagère)
Equipements ferroviaires			
	250+4	Travaux : risque de dérangement du service Ter Exploitation : fermeture de la halte de Lacourtensourt existante (Pk 249+8)	Travaux : phasage des travaux sur l'ensemble du secteur pour maintenir un service Ter minimum et mise en place de solutions de substitution pour la période d'inutilisation de la gare (bus). Exploitation : déplacement de la halte de Lacourtensourt plus au Sud (Pk 250+4)

CAHIER GÉOGRAPHIQUE N°12

SYNTHÈSE DES EFFETS ET MESURES DU TRACÉ PROPOSÉ

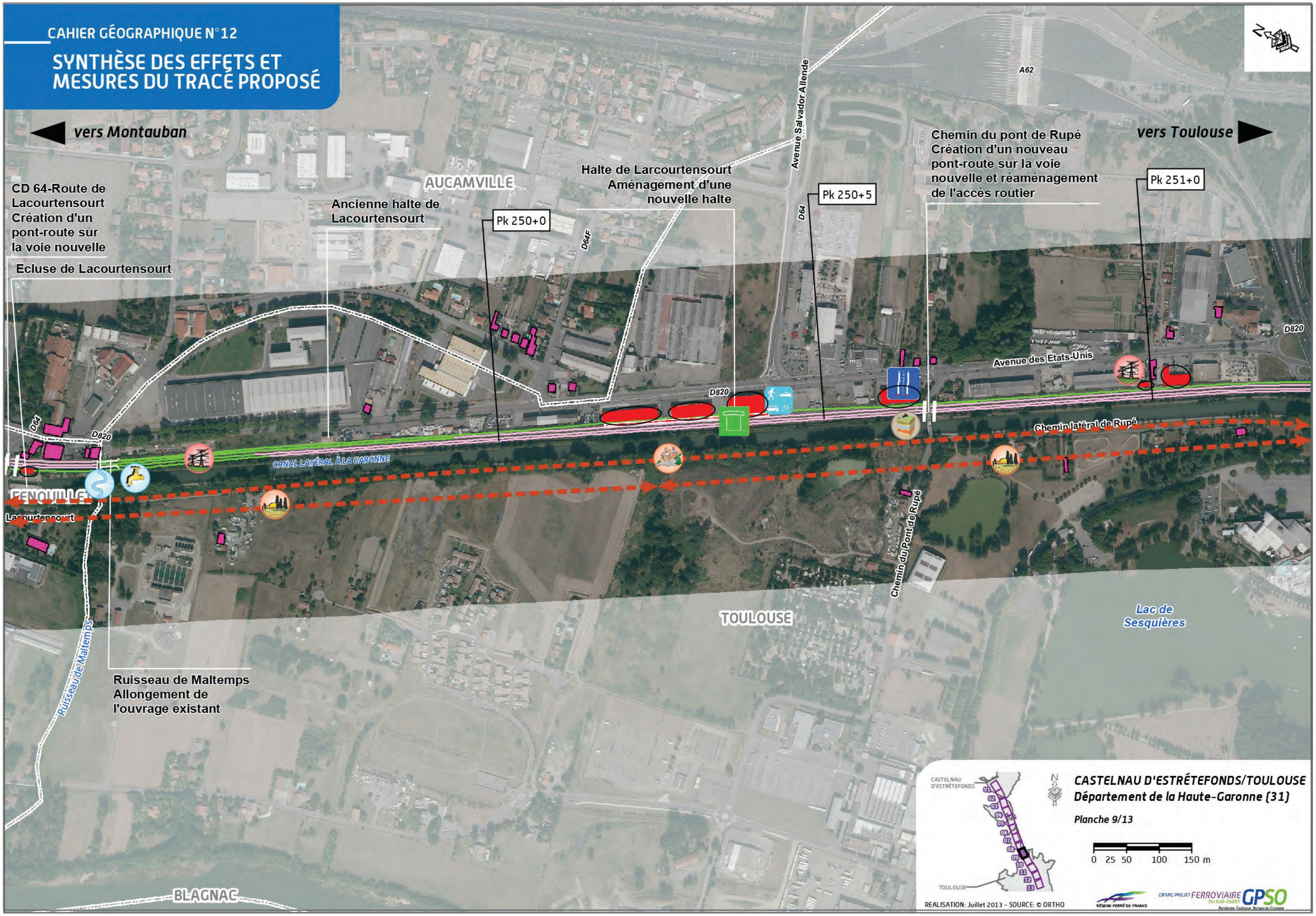


Tableau des effets et des mesures – planche 10 (Projet d'aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse)

Pictogramme	PK	Description de l'effet	Description de la mesure associée
Contexte urbain et habitat			
	251+6	Travaux et exploitation : 1 bâti dans les emprises du tracé	Travaux et exploitation : acquisition du bâti conformément au code de l'expropriation
	251+7	Travaux et exploitation : 1 bâti dans les emprises du tracé	Travaux et exploitation : acquisition du bâti conformément au code de l'expropriation
	251+8	Travaux et exploitation : 2 bâtis dans les emprises du tracé	Travaux et exploitation : acquisition du bâti conformément au code de l'expropriation
	252	Travaux et exploitation : 1 bâti dans les emprises du tracé	Travaux et exploitation : acquisition du bâti conformément au code de l'expropriation
	252+3	Travaux et exploitation : 1 bâti dans les emprises du tracé	Travaux et exploitation : acquisition du bâti conformément au code de l'expropriation
	251+5	**Lignes électriques transversales et longitudinale au Sud du pont-route** Travaux : risque d'interruption de service en cas de coupure de lignes électriques (une transversale et une longitudinale) par le chantier Exploitation : risque d'interférences avec le tracé	Travaux : déviation des lignes électriques, consultation des gestionnaires et respect de leurs exigences en matière de dévoiement Exploitation : respect des prescriptions édictées par les gestionnaires, dans le cadre de la conception du projet (ces lignes électriques ne constituent pas une servitude)
	252+660	**Lignes électriques haute tension (HTA)** Travaux : risque d'interruption de service en cas de coupure de lignes électriques longitudinales par le chantier Exploitation : risque d'interférences avec le tracé	Travaux: déviation des lignes électriques, consultation des gestionnaires et respect de leurs exigences en matière de dévoiement Exploitation: respect des prescriptions édictées par les gestionnaires, dans le cadre de la conception du projet (ces lignes électriques ne constituent pas une servitude)
Contexte géologique et géotechnique			
	252+660	Travaux : risque d'instabilité des aménagements (aléa faible retrait gonflement des argiles)	Travaux : adaptation des techniques de construction
Paysage, patrimoine, tourisme et loisirs			
	234-251+3	Travaux : risque de perturbation des activités touristiques liées à la piste cyclable du Canal latéral à la Garonne	Travaux : mesures visant à limiter les effets sur la fréquentation de la piste cyclable : évitement des travaux en fin de semaine, information, limitation des dispersions de poussières.
	250+2- 251+5	Exploitation : modification du paysage de la berge Est du Canal latéral à la Garonne	Exploitation : maintien de la végétation intéressante et réalisation d'une haie champêtre en complément (séquence 7 de l'étude d'insertion paysagère)
Equipements ferroviaires			
	252+0	Travaux : risque de dérangement du service Ter	Travaux : phasage des travaux sur l'ensemble du secteur pour maintenir un service Ter minimum et mise en place de solutions de substitution pour la période d'inutilisation de la gare (bus).

CAHIER GÉOGRAPHIQUE N°12

SYNTHÈSE DES EFFETS ET MESURES DU TRACÉ PROPOSÉ

vers Montauban

vers Toulouse-Matabiau

A62

D15

Halte de Lalande l'Eglise
Aménagement de la halte existante

D4 - Avenue de Fronton
Création d'un pont-route sur les deux voies nouvelles

Pk 251+0

Pk 251+5

Pk 252+0

Pk 252+5

Pk 253+

D4

Cimetière de Lalande

Avenue Jean Zay

Rue de Lalande

D820

Chemin de la Levrette

Chemin de l'Eglise de Lalande

Impasse des Etats-Unis

Avenue des Etats-Unis

Avenue de Fronton

TOULOUSE

D120N

A620

CANAL LATÉRAL À LA GARONNE

CASTELNAU D'ESTRÉTEFONDS

TOULOUSE

01 02 03 04 05 06 07 08 09 10 11 12 13

N

CASTELNAU D'ESTRÉTEFONDS/TOULOUSE

Département de la Haute-Garonne (31)

Planche 10/13

0 25 50 100 150 m

REALISATION: Juillet 2013 - SOURCE: © ORTHO

RÉSEAU FERRÉ DE FRANCE

GRAND PROJET FERROVIAIRE DU SUD-OUEST GPSO
Bordeaux Toulouse Bordeaux Espagne

Tableau des effets et des mesures – planche 11 (Projet d'aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse)

Pictogramme	PK	Description de l'effet	Description de la mesure associée
Contexte urbain et habitat			
	253+4	Travaux et exploitation : 2 bâtis dans les emprises du tracé	Travaux et exploitation : acquisition du bâti conformément au code de l'expropriation
	253+550	Travaux et exploitation : 3 bâtis dans les emprises du tracé	Travaux et exploitation : acquisition du bâti conformément au code de l'expropriation
Contexte géologique et géotechnique			
	253+374	Travaux : risque d'instabilité des aménagements (aléa faible retrait gonflement des argiles)	Travaux : adaptation des techniques de construction
	253+640	Travaux : risque d'instabilité des aménagements (aléa faible retrait gonflement des argiles)	Travaux : adaptation des techniques de construction
Milieu naturel			
	253-253+250 253+500-253+600	Exploitation : Risque d'isolement des populations de reptiles, notamment la Coronelle girondine	Exploitation : Aménagement de gabions dans l'entrevoie des voies lentes et des voies rapides à Lacourtensourt
Equipements ferroviaires			
	253+200	Travaux : risque de dérangement du service Ter Exploitation : fermeture de la halte de Route de Launaguet existante (Pk 243+600)	Travaux : phasage des travaux sur l'ensemble du secteur pour maintenir un service Ter minimum et mise en place de solutions de substitution pour la période d'inutilisation de la gare (bus). Exploitation : déplacement de la halte de Route de Launaguet plus au Nord (Pk 253+200)

CAHIER GÉOGRAPHIQUE N°12

SYNTHÈSE DES EFFETS ET MESURES DU TRACÉ PROPOSÉ

vers Montauban

vers Toulouse-Matabiau

Halte de la Route de Launaguet
Aménagement d'une nouvelle halte ferroviaire

Route de Launaguet
Création d'un nouveau pont-rail pour la voie nouvelle

Ancienne halte de la Route de Launaguet

Pont-rail Saut de Mouton
Reconstruction d'un nouvel ouvrage pour le franchissement des voies rapides

Pk 253+0

Pk 253+5

Pk 254+0

Pk 254+5

Impasse Gaston Planté

Rue Ernest Renan

Av. Maurice Bourges-Maunoury

Rue Michel-Ange

Chemin Raynal

Rue Hilaire Pader

Avenue de Fronton

Route de Launaguet

D15

Bd Pierre Curie

Nouvelle localisation du Poste 1

TOULOUSE

Poste 1 actuel déposé

D4

D120N

Cheminement piétonnier vers la station du métro "La Vache"

CASTELNAU D'ESTRÉTEFONDS

TOULOUSE

CASTELNAU D'ESTRÉTEFONDS/TOULOUSE
Département de la Haute-Garonne (31)

Planche 11/13

0 25 50 100 150 m

REALISATION: Juillet 2013 - SOURCE: © ORTHO

RÉSEAU FERRÉ DE FRANCE

GRAND PROJET FERROVIAIRE DU SUD-OUEST GPSO
Bordeaux Toulouse Bordeaux Espagne

Tableau des effets et des mesures – planche 12 (Projet d'aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse)

Pictogramme	PK	Description de l'effet	Description de la mesure associée
Paysage, patrimoine, tourisme et loisirs			
	255+750-257+500	Exploitation : risque de modification de l'ambiance paysagère des alentours des monuments historiques de Toulouse : bâtiment voyageurs de la gare de Toulouse-Matabiau, immeuble des Cariatides, trois maisons en terre cuite de Virebent, fabrique de céramique Giscard, maison du 2 rue François Mansart	Exploitation : concertation avec le SDAP pour vérifier l'absence d'effet notable du projet sur l'ambiance paysagère autour des monuments historiques concernés – Avis de l'ABF 4 mois avant le démarrage des travaux
Equipements ferroviaires			
	256+500	Travaux : risque de dérangement du service Ter	Travaux : phasage des travaux sur l'ensemble du secteur pour maintenir un service Ter minimum

CAHIER GÉOGRAPHIQUE N°12

SYNTHÈSE DES EFFETS ET MESURES DU TRACÉ PROPOSÉ

vers Montauban

Rue des Flandres

D112

Chemin Raynal

Pk 255+0

Chemin Lapujade

Pk 255+5

D788

Rue du Faubourg Bonnefoy

Pk 256+0

Gare de Matabiau
Aménagement du plan de voies et des circulations piétonnes

Avenue Georges Pompidou

Avenue de Lyon

Rue de Bayard

Allée Jean Jaurès

Bd Pierre Curie

Rue Pierre Cazeneuve

TOULOUSE

Création de 3 communications en avant-gare de Toulouse pour faciliter l'exploitation

Bd des Minimes

CANAL DU MIDI

CASTELNAU D'ESTRÉTEFONDS

TOULOUSE

01 02 03 04 05 06 07 08 09 10 11 12 13

REALISATION: Juillet 2013 - SOURCE: © ORTHO

CASTELNAU D'ESTRÉTEFONDS/TOULOUSE
Département de la Haute-Garonne (31)

Planche 12/13

0 25 50 100 150 m

RÉSEAU FERRÉ DE FRANCE

GRAND PROJET FERROVIAIRE DU SUD-OUEST GPSO
Bordeaux Toulouse Bordeaux Espagne

Tableau des effets et des mesures – planche 13 (Projet d'aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse)

Pictogramme	PK	Description de l'effet	Description de la mesure associée
Paysage, patrimoine, tourisme et loisirs			
	255+750-257+500	Exploitation : risque de modification de l'ambiance paysagère des alentours des monuments historiques de Toulouse : bâtiment voyageurs de la gare de Toulouse-Matabiau, immeuble des Cariatides, trois maisons en terre cuite de Virebent, fabrique de céramique Giscard, maison du 2 rue François Mansart	Exploitation : concertation avec le SDAP pour vérifier l'absence d'effet notable du projet sur l'ambiance paysagère autour des monuments historiques concernés – Avis de l'ABF 4 mois avant le démarrage des travaux
Equipements ferroviaires			
	256+500	Travaux : risque de dérangement du service Ter	Travaux : phasage des travaux sur l'ensemble du secteur pour maintenir un service Ter minimum

CAHIER GÉOGRAPHIQUE N°12

SYNTHÈSE DES EFFETS ET MESURES DU TRACÉ PROPOSÉ

vers Montauban

Cimetière de Terre Cabade

Gare de Matabiau
Aménagement du plan de voies et des circulations piétonnes

Pk 257+0

Avenue Georges Pompidou

Avenue du Cimetière

Avenue de la Gloire

Avenue Camille Pujol

D50

D126

TOULOUSE

CANAL DU MIDI

Allée Jean Jaurès

Rue de Bayard

Rue Maury

CASTELNAU D'ESTRÉTEFONDS

TOULOUSE

01 02 03 04 05 06 07 08 09 10 11 12 13

CASTELNAU D'ESTRÉTEFONDS/TOULOUSE
Département de la Haute-Garonne (31)

Planche 13/13

0 25 50 100 150 m

REALISATION: Juillet 2013 - SOURCE: © ORTHO

RÉSEAU FERRÉ DE FRANCE

GRAND PROJET FERROVIAIRE DU SUD-OUEST GPSO
Bordeaux Toulouse Bordeaux Espagne

6.9. Résumé non technique

L'article R.121-16 4° du code de l'urbanisme, modifié par le décret 2012-995 du 23 août 2012, avec des dispositions entrées en vigueur au 1er février 2013, conduit à une évaluation environnementale notamment réalisée dans le cadre de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Toulouse.

Au moment de l'enquête publique portant sur le projet d'Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse, tous les documents d'urbanisme des secteurs traversés doivent être compatibles avec le projet. Si cela n'est pas le cas, il faut les mettre en compatibilité : cela revient par exemple :

- à compléter les règlements de certaines zones pour autoriser les travaux, installations…liés au projet ferroviaire, y compris les mesures d'insertion dans l'environnement, ainsi que les exhaussements et affouillements du sol (déblais/remblais) ;
- à introduire un emplacement réservé au profit de RFF, et à prévoir le déclassement d'espaces boisés classés susceptibles d'être touchés par l'aménagement.

Les modifications apportées au PLU de Toulouse se limitent strictement à permettre la réalisation et le fonctionnement du projet d'Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse: si l'emplacement réservé a un dimensionnement laissant un peu de souplesse pour la mise au point finale du projet, les emprises définitives seront pour autant déterminées avec le souci de limiter la consommation d'espace ; les emplacements réservés non utilisés seront supprimés après la mise en service.

Le projet de mise en compatibilité est donc à apprécier au niveau de l'emprise ferroviaire actuelle, à hauteur de 14,25 ha, de l'emprise prévisionnelle complémentaire nécessaire à la réalisation du projet (extension de l'emprise ferroviaire), à hauteur de 3 ha, et de l'emplacement réservé en résultant, représentant 17,25 ha.

Effet des emprises (actuelle et complémentaire) et de l'emplacement réservé nécessaires au projet d'aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse sur les zones du document d'urbanisme de Toulouse (Source : Systra, 2014)

	Surface concernée…			
	Total (ha)	Zones UE1, UE1c, UE2, UE2c (ha)	Zones UI1, UL6, UM1 (ha)	Zone Ns (ha)
…par l'emprise ferroviaire actuelle	14,25	11,68	2,06	0,51
…par l'emprise prévisionnelle complémentaire	3,00	2,84	0,07	0,09
…par l'emplacement réservé	17,25	14,52	2,13	0,60

La révision générale du PLU de Toulouse a donné lieu à une évaluation environnementale qui intègre le rapport de présentation du document en vigueur.

Concernant le projet d'Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse, de nombreuses informations sont données dans le dossier présenté à l'enquête préalable à la DUP, et notamment la notice explicative et l'étude d'impact, notamment :

- dans les parties générales de l'étude d'impact : état initial, raisons du choix du projet retenu, effets et mesures, effets sur la santé,… ;
- dans le cahier géographique n°12 pour la commune de Toulouse.

Le lecteur pourra également se reporter au résumé non technique de l'étude d'impact, en vue d'une présentation synthétique.

De ce fait, le plan proposé de l'évaluation environnementale est le suivant :

- analyse de l'état initial de l'environnement ;
- raisons du choix du projet retenu ;
- analyse des incidences attendues de la mise en compatibilité sur l'environnement, et présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire, et si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en compatibilité sur l'environnement ;
- définition de critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets de la mise en compatibilité sur l'environnement ;
- méthodologie, difficultés et limites.

Analyse de l'état initial

Les sources d'information pour réaliser l'état initial sont issues :

- du rapport de présentation du PLU et du PADD qui datent de 2013 ;
- de l'état initial réalisé dans le cadre de l'étude d'impact et plus particulièrement le volume 4 cahier géographique n°12, figurant au dossier d'enquête publique.

Cet état initial est donc réalisé à deux niveaux :

- à l'échelle communale pour être cohérent avec l'aire d'influence de la mise en compatibilité ;
- *à l'échelle de la zone d'études dans laquelle l'état initial de l'étude d'impact a été réalisé.*

Sont étudiées les thématiques sur lesquelles la mise en compatibilité est susceptible d'avoir des incidences : le milieu humain et le contexte socioéconomique (urbanisation, agriculture, sylviculture…), le milieu physique, (topographie, eaux souterraines et superficielles…), le milieu naturel, le patrimoine et les loisirs, ainsi que le paysage.

La zone d'études porte sur une bande de 500 m, soit 250 m de part et d'autre de la voie ferrée existante et des aménagements projetés.

Compte tenu de son positionnement, la zone d'études couvre 7,9% du territoire communal.

Raisons du choix du projet retenu

Le choix du projet retenu résulte du processus d'élaboration du projet d'Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse, mené de manière intégrée au sein du Grand Projet ferroviaire du Sud-Ouest, à l'issue des deux débats publics de 2005 et 2006 portant respectivement sur Bordeaux-Toulouse et Bordeaux-Espagne.

Cette élaboration a donné lieu à une concertation approfondie, avec une étape de concertation volontaire et la mise en place de groupes de travail visant à l'appropriation et à l'enrichissement du projet par l'information et l'association des acteurs locaux concernés et une étape de concertation réglementaire L.300-2 en août-septembre 2011 et enfin

La décision ministérielle du 30 mars 2012 a confirmé le Grand Projet ferroviaire du Sud-Ouest qui porte à la fois sur les lignes nouvelles et les aménagements du réseau existant au Sud de Bordeaux et au Nord de Toulouse.

La décision ministérielle du 23 octobre 2013 prévoit que les projets les plus prioritaires, à savoir **les lignes nouvelles Bordeaux-Toulouse/Bordeaux-Dax, ainsi que les aménagements ferroviaires au sud de Bordeaux et au Nord de Toulouse, seront soumis à enquête d'utilité publique en 2014** (la section Dax-Espagne faisant l'objet d'une enquête ultérieurement).

L'analyse multicritère menée sur l'ensemble des scénarios d'insertions construits a permis de dégager 3 variantes, qui ont été portées lors de la concertation publique L300-2.
L'étape 3 a donné lieu à l'approfondissement de la solution retenue.

Le Comité de pilotage du 29 février 2012 a validé la fin des études du projet d'aménagements de la ligne existante au nord de Toulouse prévoyant la mise à quatre voies du nord du raccordement de la ligne nouvelle jusqu'à Matabiau, l'aménagement des haltes de Saint-Jory, Fenouillet Saint Alban, Lacourtensourt, Lalande Eglise, Route de Launaguet et le positionnement du terminus de proche banlieue à Castelnau d'Estrétefonds et les aménagements en gare Matabiau.

Analyse des incidences attendues de la mise en compatibilité sur l'environnement, et présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire, et si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en compatibilité sur l'environnement

Les modifications apportées au PLU de Toulouse se limitent strictement à permettre la réalisation et le fonctionnement de l'opération des Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse. La présente mise en compatibilité ainsi réalisée ne permet pas la réalisation d'autres projets et n'entraine donc pas d'autres incidences ; les mesures de réduction, de compensation ou de suppression des effets de la mise en compatibilité du PLU correspondent ainsi à celles prévues au titre du projet.

Les effets du projet en lui-même font l'objet d'une analyse spécifique au titre de l'étude d'impact, avec présentation de l'ensemble des mesures envisagées pour les réduire, les éviter ou les compenser.

Pour plus de détails, on pourra également se référer au cahier géographique du secteur n°12 partie « 3.2.1 l'environnement humain et le cadre de vie », ainsi qu'au volume 3 chapitres 5 et 6 de l'étude d'impact de la première phase du GPSO, présentant les effets sur les commodités du voisinage (acoustique, vibrations, qualité de l'air) et sur la santé humaine, ainsi que les mesures correspondantes.

Le volume 3 chapitre 5 présente également :

- au paragraphe 5.2.1.2 les effets indirects de la première phase du GPSO sur l'urbanisation, à l'échelle plus globale des territoires, ainsi qu'à proximité des gares et haltes ferroviaires ;
- au paragraphe 5.4 une analyse des effets cumulés avec d'autres projets connus (dont 2 pour le secteur des Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse).

Le tableau ci-après rappelle de manière synthétique les effets de la mise en compatibilité du PLU de Toulouse sur le plan de zonage.

Il apparait que ces effets de l'emplacement réservé se limitent à 3 types de zones : les zones d'habitat (UI1, UM1, UL6); les zones d'activités (UE1, UE1c, UE2, UE2c), les zones naturelles (Ns).

De même, la superficie des zones incluses dans l'emplacement réservé reste très faible au regard de la superficie totale des zones sur la commune de Toulouse.

La superficie de ces zones incluses dans l'emprise prévisionnelle complémentaire nécessaire à la réalisation du projet (extension de l'emprise ferroviaire) y est encore plus faible.

Effet des emprises (actuelle et complémentaire) et de l'emplacement réservé nécessaires au projet d'aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse sur les zones du document d'urbanisme de Toulouse (Source : Systra, 2014)

	Surface concernée…			
	Total (ha)	Zones UE1, UE1c, UE2, UE2c (ha)	Zones UI1, UL6, UM1 (ha)	Zone Ns (ha)
…par l'emprise ferroviaire actuelle	14,25	11,68	2,06	0,51
…par l'emprise prévisionnelle complémentaire	3,00	2,84	0,07	0,09
…par l'emplacement réservé	17,25	14,52	2,13	0,60

Les enjeux et équilibres définis dans le PLU susceptibles d'être concernés par la réalisation du projet d'Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse sont :

A l'échelle communautaire :

- **PARTIE II : une métropole innovante et dynamique**

Optimiser le positionnement de la métropole

L'objectif étant de prévoir les infrastructures de transport nécessaires au regard de la croissance de l'agglomération et de la performance de l'accessibilité.

➢ Développer l'accessibilité ferroviaire de l'agglomération

L'étoile ferroviaire toulousaine va connaître d'importantes évolutions. Ainsi, parmi les deux projets principaux, l'aménagement de la ligne ferroviaire entre Saint-Jory et Toulouse-Matabiau est cité. Le raccordement de la Ligne à Grande Vitesse au nord de Saint-Jory constitue une opportunité pour repenser l'ensemble des services ferroviaires au nord de Toulouse, accroître la desserte des différentes gares.

- **PARTIE III : Une métropole à vivre**

Assurer la protection et la santé des habitants

➢ Lutter contre les nuisances sonores et favorises les zones calmes

La lutte contre les nuisances sonores repose sur l'identification sur le territoire communautaire des sources (aéroport, aérodromes, voies ferrées et routières) et leur traitement. Il s'agit aussi de prévenir leurs bruits par leur prise en compte en amont, dans les choix d'aménagements urbains.

L'opération des Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse prévoit 140 isolations de façade et 3 écrans acoustiques sur la commune de Toulouse.

A l'échelle communale :

- **PARTIE II : TOULOUSE, innovante et dynamique**

TOULOUSE, ville ouverte

➢ Une accessibilité ferrée nationale et régionale à renforcer

Le projet prévoit une amélioration voire une croissance de la desserte régionale avec le développement de l'offre en Transport Express Régional avec notamment la mise à 4 voies de la ligne SNCF liée à l'arrivée de la LGV entre Matabiau et Saint-Jory. Elle doit notamment permettre la création ou le développement des gares positionnées le long de cette infrastructure (Saint-Jory, Fenouillet – Saint-Alban, Lacourtensourt, Lalande Église, Route de Launaguet), améliorer l'intermodalité avec le réseau de transport en commun urbain (Route de Launaguet / station du métro de La Vache) et étudier la création d'une nouvelle gare à Lespinasse.

La mise en compatibilité du PLU de Toulouse a des incidences limitées sur le plan de zonage et ne remet pas en cause les enjeux et l'équilibre définis dans le document d'urbanisme de la commune.

Le tableau ci-après reprend les principaux enjeux, effets de la mise en compatibilité et mesures proposées sur la commune de Toulouse.

Thématique	Caractéristiques principales en état initial	Zonage concerné dans le PLU	Nature de la mise en compatibilité réglementaire	Effets et mesures
Relief	Topographie variant entre 263 m NGF et 115 m NGF	◗ Zonage UI (espaces à dominante d'immeubles collectifs disséminés sur l'ensemble du territoire communal et dont la composition urbaine donne une impression de densité importante) ; ◗ Zonage UM (tissu urbain d'habitat diversifié et mixte situé principalement au-delà des faubourgs anciens et donne l'impression d'une urbanisation modérée) ; ◗ Zonage UL (composé notamment d'habitat pavillonnaire et d'habitat en bande) ; ◗ Zonage UE (correspond à une zone urbaine économique) et secteurs UE1 et UE2 qui différent uniquement au regard de la hauteur des constructions autorisées ; ◗ Zonage Ns (correspond à une zone naturelle stricte, répond au souci de protéger de façon rigoureuse les espaces naturels).	Modification de l'article 2 des règlements des zones concernées Mise en place d'un emplacement réservé	Des sites potentiels de dépôts ont été définis à proximité du projet Recherche de l'équilibre du mouvement des terres
Eaux souterraines et superficielles	1 aquifère vulnérable de par sa proximité avec la surface Le canal latéral à la Garonne (non considéré comme un cours d'eau)	◗ Zonage UI (espaces à dominante d'immeubles collectifs disséminés sur l'ensemble du territoire communal et dont la composition urbaine donne une impression de densité importante) ; ◗ Zonage UM (tissu urbain d'habitat diversifié et mixte situé principalement au-delà des faubourgs anciens et donne l'impression d'une urbanisation modérée) ; ◗ Zonage UL (composé notamment d'habitat pavillonnaire et d'habitat en bande) ; ◗ Zonage UE (correspond à une zone urbaine économique) et secteurs UE1 et UE2 qui différent uniquement au regard de la hauteur des constructions autorisées ; ◗ Zonage Ns (correspond à une zone naturelle stricte, répond au souci de protéger de façon rigoureuse les espaces naturels).	Modification de l'article 2 des règlements des zones concernées Mise en place d'un emplacement réservé	Calage du profil en déblai rasant sur la majeure partie du territoire concerné Mise en place de mesures de drainage Collecte des eaux de ruissellement Utilisation proscrite des produits phytosanitaires sur les secteurs sensibles

Thématique	Caractéristiques principales en état initial	Zonage concerné dans le PLU	Nature de la mise en compatibilité réglementaire	Effets et mesures
Contexte socio-économique et urbanisation	Croissance démographique liée à la redynamisation des anciens faubourgs et aux importantes opérations publiques Urbanisation concentrée au Nord et au Sud-Ouest de la commune et le long des axes structurants	◗ Zonage UI (espaces à dominante d'immeubles collectifs disséminés sur l'ensemble du territoire communal et dont la composition urbaine donne une impression de densité importante) ; ◗ Zonage UM (tissu urbain d'habitat diversifié et mixte situé principalement au-delà des faubourgs anciens et donne l'impression d'une urbanisation modérée) ; ◗ Zonage UL (composé notamment d'habitat pavillonnaire et d'habitat en bande) ; ◗ Zonage UE (correspond à une zone urbaine économique) et secteurs UE1 et UE2 qui différent uniquement au regard de la hauteur des constructions autorisées ; ◗ Zonage Ns (correspond à une zone naturelle stricte, répond au souci de protéger de façon rigoureuse les espaces naturels).	Modification de l'article 2 des règlements des zones concernées Mise en place d'un emplacement réservé	17 acquisitions de bâti
Activités agricoles et sylvicoles	Traces d'activités agricoles en marge de commune (terres arables, espaces prairiaux, jardins ouvriers) Aucune activité sylvicole	◗ Zonage UI (espaces à dominante d'immeubles collectifs disséminés sur l'ensemble du territoire communal et dont la composition urbaine donne une impression de densité importante) ; ◗ Zonage UM (tissu urbain d'habitat diversifié et mixte situé principalement au-delà des faubourgs anciens et donne l'impression d'une urbanisation modérée) ; ◗ Zonage UL (composé notamment d'habitat pavillonnaire et d'habitat en bande) ; ◗ Zonage UE (correspond à une zone urbaine économique) et secteurs UE1 et UE2 qui différent uniquement au regard de la hauteur des constructions autorisées ; ◗ Zonage Ns (correspond à une zone naturelle stricte, répond au souci de protéger de façon rigoureuse les espaces naturels).	Modification de l'article 2 des règlements des zones concernées Mise en place d'un emplacement réservé	Aucun

Thématique	Caractéristiques principales en état initial	Zonage concerné dans le PLU	Nature de la mise en compatibilité réglementaire	Effets et mesures
Environnement naturel et biologique	Sur la commune, présence de : ◗ 2 sites Natura 2000 ; ◗ 5 ZNIEFF ; ◗ 1 ZICO et 5 APPB. Un corridor et réservoir de biodiversité appartenant à la trame verte et bleue : le Canal latéral à la Garonne et ses berges	◗ Zonage UI (espaces à dominante d'immeubles collectifs disséminés sur l'ensemble du territoire communal et dont la composition urbaine donne une impression de densité importante) ; ◗ Zonage UM (tissu urbain d'habitat diversifié et mixte situé principalement au-delà des faubourgs anciens et donne l'impression d'une urbanisation modérée) ; ◗ Zonage UL (composé notamment d'habitat pavillonnaire et d'habitat en bande) ; ◗ Zonage UE (correspond à une zone urbaine économique) et secteurs UE1 et UE2 qui différent uniquement au regard de la hauteur des constructions autorisées ; ◗ Zonage Ns (correspond à une zone naturelle stricte, répond au souci de protéger de façon rigoureuse les espaces naturels).	Modification de l'article 2 des règlements des zones concernées Mise en place d'un emplacement réservé	Aménagement de gabions favorables à la Coronelle girondine et autres espèces de reptiles
Patrimoine, tourisme et loisirs	Nombreux vestiges archéologiques au sein du Secteur sauvegardé de Toulouse, unique en Haute-Garonne 45 monuments historiques 7 sites classés (loi 2 mai 1930) Un site du patrimoine mondial de l'UNESCO : le Canal du Midi 1 site d'intérêt local : le canal latéral à la Garonne 1 sentier de randonnée : la voie verte du canal latéral	◗ Zonage UI (espaces à dominante d'immeubles collectifs disséminés sur l'ensemble du territoire communal et dont la composition urbaine donne une impression de densité importante) ; ◗ Zonage UM (tissu urbain d'habitat diversifié et mixte situé principalement au-delà des faubourgs anciens et donne l'impression d'une urbanisation modérée) ; ◗ Zonage UL (composé notamment d'habitat pavillonnaire et d'habitat en bande) ; ◗ Zonage UE (correspond à une zone urbaine économique) et secteurs UE1 et UE2 qui différent uniquement au regard de la hauteur des constructions autorisées ; ◗ Zonage Ns (correspond à une zone naturelle stricte, répond au souci de protéger de façon rigoureuse les espaces naturels).	Modification de l'article 2 des règlements des zones concernées Mise en place d'un emplacement réservé	Archéologie préventive (diagnostic, fouilles, etc…) dans le cadre du projet d'Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse

Thématique	Caractéristiques principales en état initial	Zonage concerné dans le PLU	Nature de la mise en compatibilité réglementaire	Effets et mesures
Paysage	Paysages singuliers autour de la Garonne marqués par l'urbain, l'eau et la nature Diverses sous-catégories au sein de ces entités paysagères : centre-ancien, faubourg, grandes zones d'habitat collectif, zones d'activités, Garonne, Canaux, espaces de nature domestiquée, espaces de « nature libre »	◗ Zonage UI (espaces à dominante d'immeubles collectifs disséminés sur l'ensemble du territoire communal et dont la composition urbaine donne une impression de densité importante) ; ◗ Zonage UM (tissu urbain d'habitat diversifié et mixte situé principalement au-delà des faubourgs anciens et donne l'impression d'une urbanisation modérée) ; ◗ Zonage UL (composé notamment d'habitat pavillonnaire et d'habitat en bande) ; ◗ Zonage UE (correspond à une zone urbaine économique) et secteurs UE1 et UE2 qui différent uniquement au regard de la hauteur des constructions autorisées ; ◗ Zonage Ns (correspond à une zone naturelle stricte, répond au souci de protéger de façon rigoureuse les espaces naturels).	Modification de l'article 2 des règlements des zones concernées Mise en place d'un emplacement réservé	Mise en place d'un parti d'aménagement paysager en application du schéma directeur : réaménagement de la berge Est du canal latéral à la Garonne

7. ANNEXE : AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE LA REGION MIDI-PYRENEES

Le 13 MAI 2014

Information sur l'absence d'avis de l'Autorité Environnementale

Garance : 1174
Réf. : HP-AME-521-Ecj-CompatibilitePLU_GPSO-AE2-AEexistante-Toulouse

Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de TOULOUSE

Par courrier reçu le 12 février 2014, Réseau Ferré de France a sollicité, au titre de l'article R 121-16 du Code de l'Urbanisme, l'avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement relatif à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec l'aménagement de la ligne ferroviaire existante dans le cadre du GPSO.

Conformément à l'article R 121-15-IV, l'avis de l'Autorité Environnementale n'ayant pas été émis dans les trois mois à compter de la date de réception, soit le 12 mai 2014, il est réputé sans observation.

1 rue de la Cité administrative – CS 80002 - 31074 TOULOUSE CEDEX 9 – Tél. 05 61 58 50 00
http://www.midi-pyrenees.pref.gouv.fr

8. ANNEXE : PV EXAMEN CONJOINT

PREFET DE LA HAUTE GARONNE

Direction Départementale des Territoires

Service Prospective et Stratégie

Réunion d'examen conjoint préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux nécessaires à la réalisation des aménagements ferroviaires du Nord de Toulouse du Grand Prrojet du Sud Ouest valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse-Métropole -communes de Saint Jory, Lespinasse, Fenouillet et Toulouse- et de la commune de Castelnau d'Estrétefonds,

jeudi 26 juin 2014 à 10h30

Procès- verbal

Le jeudi 26 juin 2014 à 10h30, s'est tenue à la préfecture, sous la présidence de M. Philippe Kahn, directeur départemental des territoires de la Haute Garonne, la réunion d'examen conjoint préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux nécessaires à la réalisation des aménagements ferroviaires du Nord de Toulouse du Grand Projet du Sud Ouest valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse-Métropole -communes de Saint Jory, Lespinasse, Fenouillet et Toulouse- et de la commune de Castelnau d'Estrétefonds.

Etaient présents :

- M. Atsarias Roger, conseiller municipal délégué de Toulouse,
- Mme Fernandez Michèle, 1ère adjointe au maire de Lespinasse,
- M. Druaux Jean-Jacques, conseiller municipal de Lespinasse,
- M. Fourcassier Thierry, maire de Saint Jory,
- M. Soulet Serge, adjoint au maire de Saint Jory,
- M. Belident Thierry, adjoint au maire de Fenouillet,
- M. Dupuy Daniel, maire de Castelnau d'Estrétefonds,
- M. Houles Laurent, représentant le conseil régional de Midi Pyrénées,
- M. Ramade Lionel, représentant le conseil général de la Haute Garonne,
- M. Gosset Eric, représentant la communauté urbaine de Toulouse Métropole,
- M. Doucet Christophe, représentant le syndicat mixte des transports en commun,
- M. Aussel Edmond, maire de Saint Rustice, vice-président du syndicat du traitement des eaux potables de l'usine de Saint Caprais,
- Mme Belleville Marie Hélène, représentant le président du Scot NordToulousain,
- M. Castan Patrick, Réseau Ferré de France,
- M. Aubeleau Jean Michel, Réseau Ferré de France,
- M. Radoubé Maxime, Réseau Ferré de France,
- Mme Françoise Haeffelin, bureau de l'aménagement commercial et des procédures d'utilité publique de la préfecture.
- M. Kahn Philippe, directeur départemental des territoires de la Haute Garonne,
- M. Vivier Pascal, direction départementale des territoires de la Haute Garonne
- M. Bardou Thierry, direction départementale des territoires de la Haute Garonne,
- M. Gourmaud Bruno, direction départementale des territoires de la Haute Garonne,
- M. Roujean Alain, direction départementale des territoires de la Haute Garonne

Le président ouvre la séance au cours de laquelle ont été successivement examinés les points suivants :
- exposé du contexte réglementaire,
- présentation du projet et des mesures envisagées pour mettre en compatibilité les plans locaux d'urbanisme de Toulouse-Métropole -communes de Saint Jory, Lespinasse, Fenouillet et Toulouse- et de la commune de Castelnau d'Estrétefonds.
- observations des participants.

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

1 Ouverture de la séance :

M. Kahn remercie les participants d'avoir répondu à l'invitation du préfet pour cette réunion, organisée en application du code de l'urbanisme pour l'examen conjoint des dossiers de mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme de Toulouse Métropole - communes de Saint-Jory, Lespinasse, Fenouillet et Toulouse, et de la commune de Castelnau-d'Estrétefonds. Cette réunion s'inscrit dans le cadre de la déclaration d'utilité publique du projet des aménagements ferroviaires de la ligne existante au Nord de Toulouse (AFNT) du Grand Projet ferroviaire du Sud-Ouest (GPSO).

Il rappelle que Réseau Ferré de France (RFF) poursuit les études lancées depuis une dizaine d'années sur le programme du GPSO constitué dans sa première phase de trois opérations : les lignes nouvelles Bordeaux/Toulouse et Bordeaux/Dax, les aménagements ferroviaires des lignes existantes au Sud de Bordeaux et au Nord de Toulouse. En octobre 2013, le choix du tracé définitif de la ligne nouvelle a été retenu et les procédures préalables aux trois enquêtes publiques des trois opérations ont été lancées. Le 13 juin 2014, le Secrétaire d'État des Transports, de la Mer et de la Pêche a approuvé les dossiers supports des trois enquêtes publiques pour la première phase du GPSO. Il a demandé à ce qu'elles soient lancées pour l'automne 2014.
La ligne nouvelle Dax-Espagne fera l'objet d'une enquête publique ultérieure.

Cette réunion, relative aux aménagements ferroviaires de la ligne existante au Nord de Toulouse, s'inscrit dans le contexte de préparation de l'enquête publique prévue à l'automne. Elle est organisée dans le cadre des dispositions du Code de l'Urbanisme, en application de son article L.123-14-2: en effet, l'enquête publique portera à la fois sur l'utilité publique et sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme (PLU).

Tous les dossiers de mise en compatibilité, établis par commune, comprennent également un volet relatif à l'évaluation environnementale. Elle est exigée par le Code de l'urbanisme pour les PLU dont le territoire comprend un site Natura 2000. Dans un souci d'homogénéité cette analyse a été étendue à l'ensemble des communes.

Après une présentation par RFF de l'état d'avancement du GPSO et des modalités de la mise en compatibilité, les observations seront recueillies. La réunion donnera lieu à un procès-verbal, qui sera joint au dossier d'enquête publique. A l'issue de l'enquête, le dossier de mise en compatibilité accompagné du rapport et des conclusions de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint seront transmis à l'EPCI compétent pour les documents d'urbanisme, ou à la commune, qui disposeront alors d'un délai de deux mois pour émettre un avis.

A signaler enfin que la réunion est enregistrée pour faciliter la rédaction du procès-verbal.

2 La procédure de mise en compatibilité :

En application de l'article L.123-14-2 du code de l'urbanisme, la déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir qu'à la double condition suivante :
- l'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;
- l'acte déclaratif d'utilité publique est pris après que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet des personnes associées visées à l'article L.121-4 du même code.

Au cas présent, le montage juridique retenu prévoit l'ouverture d'une consultation portant sur :
- l'utilité publique des travaux nécessaires à la réalisation des aménagements ferroviaires du Nord de Toulouse ;
- la mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme de Toulouse-Métropole -communes de Saint Jory, Lespinasse, Fenouillet et Toulouse- et de la commune de Castelnau d'Estrétefonds.

3 La réunion d'examen conjoint :

Conformément à l'article R 123-23-1 du code de l'urbanisme, la réunion d'examen conjoint doit avoir lieu avant l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'automne 2014.

Ont été conviés à cette séance les services et organismes prévus à l'article L.124-1 du même code et les services associés en application du principe général d'association et de concertation:
- les maires des communes concernées : Toulouse, Fenouillet, Lespinasse, Saint Jory, et Castelnau d'Estrétefonds ;
- les présidents des conseils régional et général,
- le président du syndicat mixte des transports en commun de l'agglomération toulousaine,
- le président du syndicat mixte en charge du SCOT de la grande agglomération toulousaine,
- le président du syndicat mixte en charge du SCOT Nord Toulousain,
- les présidents des trois chambres consulaires,
- le président de la communauté urbaine Toulouse Métropole
- le pétitionnaire : Réseau Ferré de France,
- les services de l'État concernés : la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement, la direction départementale des territoires.

Se sont excusés : la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement et le syndicat mixte en charge du SCOT de la grande agglomération toulousaine,

4 Les suites de la procédure :

Une fois l'enquête publique achevée, l'assemblée délibérante des collectivités disposera d'un délai de deux mois pour émettre son avis sur :
- le dossier de mise en compatibilité, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête,
- le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur,
- le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint.

Si elle ne s'est pas prononcée dans ce délai, son avis sera réputé favorable.

La déclaration d'utilité publique emportera approbation des nouvelles dispositions des plans locaux d'urbanisme de Toulouse-Métropole -communes de Saint Jory, Lespinasse, Fenouillet et Toulouse- et de la commune de Castelnau d'Estrétefonds.

PRESENTATION DU PROJET ET DES MESURES DE MISE EN COMPATIBILITE

1 Présentation du projet :

Jean Michel Aubeleau (RFF) rappelle le programme des opérations du GPSO qui seront mis prochainement à l'enquête publique : les lignes nouvelles Bordeaux/Dax et Bordeaux/Toulouse, les aménagements ferroviaires de la ligne existante au sud de Bordeaux et les aménagements ferroviaires de la ligne existante au nord de Toulouse.
En deuxième phase, une quatrième opération, la ligne nouvelle entre Dax et la frontière espagnole fera l'objet d'une enquête d'utilité publique ultérieure.

Il s'agit d'un programme d'ensemble qui a pour objectif :
- la grande vitesse avec la volonté de gagner du temps et favoriser la mobilité à longue distance,
- libérer des capacités pour développer d'autres services,
- faciliter les transports du quotidien en proposant une infrastructure permettant d'améliorer les fréquences et la régularité des trafics.

Il rappelle le contenu de l'opération des aménagements ferroviaires au nord de Toulouse :

- la mise à quatre voies de l'ensemble du linéaire entre le raccordement de la ligne à grande vitesse, au nord de la commune de Saint Jory, et la gare de Toulouse-Matabiau,
- les aménagements en gare de Toulouse-Matabiau compatibles avec les objectifs plus globaux du projet de Toulouse Euro Sud-Ouest,
- le réaménagement de toutes les gares et haltes existantes du parcours,
- la création d'un terminus partiel pour les missions de proche banlieue à Castelnau-d'Estrétefonds.

Maxime Radoubé (RFF) explique ainsi le besoin de mener une procédure de mise en compatibilité des documents d'urbanismes lorsque les documents d'urbanisme existants ne sont pas compatibles avec le projet. Cette procédure est engagée par le Préfet, avec aujourd'hui une réunion d'examen conjoint pour valider les différentes adaptations qui sont proposées dans les documents d'urbanisme.

Il rappelle le déroulement de la procédure :
- une présentation d'abord du projet ferroviaire
- l'analyse des documents d'urbanisme existants avec l'incidence du projet sur les différents rapports de présentation, les projets d'aménagements et de développement durable(PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- les règlements et documents graphiques qui sont en vigueur dans les documents,
- l'analyse de l'incidence de la mise en compatibilité sur la zone NATURA2000,
- les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU (les plans de zonage, les extraits du règlement d'urbanisme, la liste des emplacements réservés).
- l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité de ces PLU avec un avis de l'Autorité Environnementale (AE).

Il revient, sur les principes généraux de la mise en compatibilité, en précisant que :
- la mise en compatibilité ne porte pas sur les plans de zonage puisqu'il n'y a pas de modification des zonages existants.
- mais qu'en revanche, un emplacement réservé a été inscrit au bénéfice de RFF pour pouvoir réaliser le projet.

Il cite les documents d'urbanisme mis en compatibilité :
- PLU de Toulouse Métropole :
    - commune de Saint-Jory, modification n°1 approuvée le 19 décembre 2013,
    - commune de Lespinasse, première modification simplifiée approuvée le 19 décembre 2013,
    - commune de Fenouillet, mise à jour approuvé le 27 juin 2013,
    - commune deToulouse, arrêté le 4 novembre 2013 suite à la mise à jour n°1 approuvée le 27 juin 2013.
- PLU de Castelnau d'Estrétefonds, approuvé le 20 mars 2014.

Les SCoT Nord Toulousain et Grande Agglomération Toulousaine sont compatibles avec le programme des AFNT du GPSO. L'avis de l'autorité environnementale sur les dossiers de MECDU de Saint Jory, Lespinasse, Fenouillet et Toulouse a été émis le 13 mai 2014. Celui relatif au dossier de la communes de Castelnau d'Estrétefonds sera disponible fin juillet.

2 Documents de séance :

SYNTHESE DES OBSERVATIONS DES PARTICIPANTS

Commune de Toulouse

M. Atsarias demande à partir de quand court le délai pour effectuer des remarques (il a compris qu'il y avait un délai de 2 mois).
M. Kahn rappelle que, formellement, toutes les remarques auraient dû être formulées lors de cette réunion pour être prises en compte dans le procès-verbal qui sera joint au dossier d'enquête publique. Qu'ensuite, à l'occasion de l'enquête des remarques pourront être faites auprès de la commission et qu'à l'issue de l'enquête publique, un délai de 2 mois est prévu pour la délibération de la collectivité.
Toutefois, les remarques transmises sous **quinze jours** à partir de la date d'aujourd'hui, pourront être indexées aux éléments d'examen conjoint consignés dans le procès verbal.

M. Aubeleau (RFF) ajoute que les documents produits pour cette réunion peuvent toujours être perfectibles. Dans l'idée de les parfaire, il est donc preneur des remarques pouvant arriver rapidement sous 10 jours maximum, afin que RFF soit en capacité d'intégrer les éléments qui amélioreraient la qualité des dossiers transmis. Ces remarques peuvent être transmises par mail ou par téléphone, le courrier postal étant plus long.

Communauté urbaine de Toulouse Métropole

M. Gosset, informe, en introduction, que l'avis de Toulouse Métropole va être formalisé par courrier. Il précise que Toulouse Métropole fera de son mieux pour respecter le délai des 10 jours.

Il fait une première remarque générale en annonçant que les quatre PLU de Toulouse Métropole (Saint-Jory, Lespinasse, Toulouse et Fenouillet) qui sont concernés par la mise en compatibilité vont faire l'objet de modifications/évolutions. Ces modifications/évolutions vont avoir lieu entre l'enquête publique des AFNT et la DUP attendue au plus tard fin 2015. Cela va nécessiter une synchronisation des procédures des différents projets.

Il rappelle les discussions techniques avec RFF sur les emplacements réservés. Dans un premier temps, ces derniers avaient été imaginés et tracés par RFF en particulier autours des haltes ferroviaires du projet. Ces emplacements réservés limités aux abords des haltes semblaient, pour Toulouse Métropole pouvoir ne pas être suffisamment dimensionnés pour accueillir toutes les fonctions urbaines utiles à ces pôles multimodaux. Il avait été alors décidé, en accord avec RFF, de ne pas mettre d'emplacements réservés aux abords des haltes dans le projet qui est aujourd'hui présenté à la réunion d'examen conjoint.

Remarques relatives aux dossiers :

Il demande des précisions sur les éléments réglementaires qui ont été analysés dans la bande de 500 mètres. Ces éléments n'apparaissent pas très clairement à la lecture des dossiers ainsi que ceux qui sont impactés ou non.
Ce court chapitre est à préciser. Par exemple la ZAC « Ladoux-Vigné », sur la commune de Saint-Jory tangente le projet. Dans ce cas il convient de mesurer s'il y a impact ou non. De même, sur la commune de Toulouse, plusieurs Orientations d'Aménagements de Programmation (OAP) quartiers « Lapujade » et « Izards-Trois Cocus » et les deux ZAC de « La Vache » et « Borderouge » sont dans le périmètre des 500 mètres sans que l'on puisse mesurer quels sont les impacts du projet sur ces dernières.

Dans la rédaction des modifications du règlement et notamment les articles 6 et 7, il est proposé d'intégrer une mesure dérogatoire concernant l'implantation des constructions. Il faut alors spécifier la distance de ce retrait.

Commune de Fenouillet :
La notice comporte une erreur entre le plan de zonage avant mise en compatibilité et après mise en compatibilité. L'espace boisé classé (EBC) n'apparaît pas dans la cartographie du plan de zonage actuel.
Un élément bâti du patrimoine qui est préservé dans le PLU est impacté directement par l'emplacement réservé créé par RFF. L'ER n'est pas compatible avec cet élément de bâti à protéger.

Commune de Saint Jory :
L'ER jouxte la ZAC de « Ladoux-Vigné », s'assurer que le projet ne présente aucun impact sur l'orientation d'aménagement.

Commune de Toulouse :
Le règlement graphique du PLU est composé de deux éléments : un plan de zonage général et un cahier de planches au 1/2500ème appelé pièce « 4B2 ». Ce cahier décrit des éléments qui n'apparaissent pas dans le règlement graphique. L'analyse qui n'a porté que sur le règlement graphique général est insuffisante. Des éléments, notamment les OAP, apparaissent dans la pièce « 4B2 » (échelle plus fine) et il convient de conduire l'analyse à ce niveau d'échelle.
RFF propose des modifications du règlement écrit dans les dispositions générales notamment pour introduire des dérogations possibles pour toutes les constructions d'installation, ouvrages nécessaires aux aménagements ferroviaires. Ces dispositions sont introduites dans le chapitre qui permet déjà des dérogations possibles pour les transports en commun en sites propres. L'introduction de ces nouvelles dispositions risque de fragiliser le règlement de Toulouse Métropole. Il convient d'analyser plus finement l'introduction de ces dérogations.

Ces remarques seront consignées par un courrier.

M. Aubeleau (RFF) précise que pour les haltes, le choix a été fait de limiter les emplacements réservés au bord des quais nécessaires aux arrêts ferroviaires. Des réflexions complémentaires sont en cours dans le cadre des études d'Avant-Projet sur les abords des haltes. C'est ainsi que dans le dossier d'enquête publique, on parle de fonctionnalités et qu'on conserve une certaine évolutivité des aménagements proposés autours des haltes, en attendant que les acteurs de ces projets les définissent plus précisément.

M. Radoubé (RFF) rajoute que sur ce sujet-là, dans le dossier d'enquête, les aménagements aux abords des haltes sont bien inclus dans le projet et que ce n'est pas parce que les emplacements réservés ne sont pas inscrits aujourd'hui dans les PLU que les aménagements ne sont pas prévus.

M. Aubeleau (RFF) propose que RFF précise certains éléments des objets présents dans la bande de 500 mètres qui ne paraissent pas être suffisants. Il insiste sur la nécessaire production des remarques de Toulouse Métropole dans les meilleurs délais et est preneur d'un échange assez rapide pour prendre en compte au mieux les remarques de Toulouse Métropole. L'erreur sur l'EBC de Fenouillet sera bien évidemment corrigée.
A propos du cahier de la pièce « 4B2 » et de la demande de M. GOSSET, il indique que le nécessaire sera fait pour essayer de l'intégrer au mieux.

Commune de Castelnau d'Estrétefonds

M. Dupuy remarque que l'emplacement réservé N°24 est prévu sur les abords de la halte. Il demande si cet emplacement prend en compte l'ensemble du parking actuel.

M. Radoubé (RFF) rappelle qu'il avait été convenu de mettre sous ER les aménagements des abords de la halte de Castelnau-d'Estrétefonds, contrairement à ce qui avait été convenu avec la CUTM sur les autres haltes.

M. Dupuy se satisfait de la pérennisation de ce parking.

Commune de Saint Jory

M. Fourcassier souligne que les abords de la halte de Saint-Jory sont dans le périmètre d'une ZAC qui est aujourd'hui constructible. Il souhaite que le développement de cette ZAC puisse être coordonné avec le développement de la halte et de ses abords.

M. Aubeleau (RFF) rappelle que RFF a produit dans le dossier une image, à titre d'illustration, d'un schéma fonctionnel des aménagements prévus autours des haltes, sans pour autant les traduire en matière d'emplacements réservés. Ces aménagements pourront faire l'objet d'adaptations dans le cadre d'un dialogue continu avec les acteurs concernés dans les mois qui arrivent. Il rappelle que la phase d'avant-projet est en cours sur les aménagements ferroviaires au nord de Toulouse et qu'il y a des réunions spécifiques sur les aménagements aux abords des haltes qui ont déjà démarré. Les communes, avec la communauté urbaine, doivent rester vigilantes sur ces espaces autours des haltes qui ne font pas l'objet d'emplacements réservés et qui sont néanmoins nécessaires pour construire les aménagements souhaités.

M. Fourcassier souhaite connaître le devenir de l'ER n°52, portant sur la création d'une troisième voie, qui n'a plus lieu d'exister. Il rappelle sa proposition de supprimer cet ER à la fois dans le cadre du projet de modification du PLU de la commune ou dans le cadre du présent dossier d'enquête publique.

M. Aubeleau (RFF) confirme que l'emplacement réservé n°52, initialement destiné à la création d'une 3ème voie à l'Est des voies actuelles, sera supprimé dans le cadre de la procédure.

M. Fourcassier interroge RFF sur le fait que dans la zone de raccordement (LN/LE) était initialement prévu le projet routier de la RD929. Ce projet est il pris en compte ?

M. Castan (RFF) précise que dans la zone de raccordement pouvait apparaître la RD929. Sur le plan technique, le projet ferroviaire préserve la faisabilité ultérieure de cet aménagement routier.

M. Aubeleau (RFF) informe que chaque projet fait l'objet de sa propre procédure, celui de la RD929 fera certainement l'objet d'une enquête publique pour pouvoir être mise en œuvre. C'est à ce moment-là que ce projet apparaîtra dans les documents d'urbanisme, et non dans le cadre du projet ferroviaire.

M. Fourcassier s'interroge sur l'impact de l'implantation de la base de travaux sur le trafic routier de la RD820 et sur les problèmes de circulation au Sud de Saint-Jory.

M. Aubeleau (RFF) explique que RFF a l'ambition de pouvoir utiliser la voie d'eau pour faciliter les mouvements de matériaux, et que, dans cet esprit-là il regarde comment optimiser au mieux les circulations de camions qui malgré tout resteront nécessaires. Il précise que cela fait partie de l'étude d'impacts du dossier d'enquête qui traite à la fois la phase d'exploitation mais aussi des phases provisoires de construction.

Syndicat du traitement des eaux potables de l'usine de Saint Caprais

M. Aussel interpelle RFF au sujet du projet de la base travaux à construire aux abords du canal, à proximité du captage d'eau de l'usine.

M. Radoubé (RFF) rappelle qu'il est prévu la construction d'une base de travaux sur le nord de la commune de Saint-Jory dans le délaissé entre le canal et la RD820.
Les échanges avec les organismes concernés ont arrêté des mesures de déplacement provisoire du point de pompage en amont pour se préserver de tous les incidents possibles en lien avec la base travaux située à cet endroit.

M. Aubeleau (RFF) rappelle aussi que l'objectif d'une base travaux sur cette zone correspond à l'idée de pouvoir éventuellement utiliser la voie d'eau pour alimenter le chantier en matériaux. De plus, cette zone sera utilisée pour « l'atterrissage » de la ligne à grande vitesse qui enjambe l'Hers et le canal dans cette zone.

Commune de Lespinasse

Mme Fernandez indique qu'elle n'a pas de remarques à formuler, autres que celles formulées par Toulouse Métropole.

Conclusion de la réunion

En l'absence de nouvelles remarques, le président demande à RFF de rappeler le calendrier de la procédure à venir :

- compléments à apporter aux dossiers (une dizaine de jours),
- désignation de la commission d'enquête début juillet,
- enquête publique annoncée à l'automne 2014,
- délai d'instruction de 12 mois après la clôture de l'enquête pour l'opération sur les lignes existantes et de 18 mois pour l'opération des lignes nouvelles pour les déclarations d'utilité publique.

En l'absence d'observations complémentaires, le président remercie les participants et lève la séance à 11h30.

PJ : - courrier de la CUTM

toulouse métropole
COMMUNAUTÉ URBAINE

Toulouse, le 21 JUIL. 2014

Annette LAIGNEAU
Vice-Présidente

N/REF : JLM/NG/MV/VD/EG/VR
D14029327

Affaire suivie par : Eric GOSSET
Responsable PLU – Secteur Est-Garonne
Reglementation-urbaine@toulouse-metropole.fr

Monsieur Le Préfet
Préfecture de la Haute-Garonne
1 pl St Etienne
31038 TOULOUSE CEDEX 9

Objet : Mise en compatibilité des PLU de Toulouse Métropole, Communes de Fenouillet, Lespinasse, Toulouse et Saint-Jory avec les opérations « Lignes nouvelles » et « Aménagements ferroviaires au nord de Toulouse » du Grand Projet ferroviaire du Sud-Ouest (GPSO).

Monsieur le Préfet,

Suite aux réunions d'examen conjoint en date du 26 mai 2014 concernant la mise en compatibilité (MEC) des PLU de Toulouse Métropole, Communes de Fenouillet, Lespinasse, Toulouse et Saint-Jory avec les opérations du GPSO citées en objet, je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous la synthèse des principales observations émises par la Communauté urbaine Toulouse Métropole.

1° Rappel de la position de Toulouse Métropole concernant les aménagements autour des haltes ferroviaires

Le dossier concernant la mise en compatibilité des PLU des Communes de Saint-Jory, Fenouillet et Toulouse ne comporte aucune indication d'emplacements réservés (ER) relatifs aux aménagements envisagés autour des futurs pôles d'échanges multimodaux.

A leur sujet, la Communauté urbaine Toulouse Métropole souhaite rappeler sa position.

Elle considère que les études préliminaires menées par RFF pour définir les caractéristiques de ces aménagements sont en l'état insuffisantes pour permettre de délimiter les emplacements réservés nécessaires. A ce titre, les esquisses d'aménagement figurant au dossier des Aménagements Ferroviaires Nord Toulousain constituent des illustrations d'un schéma de principe fonctionnel urbain et de mobilité.

Les études d'Avant Projet à venir seront plus à même de définir précisément les caractéristiques et les périmètres de ces aménagements et donc leurs assiettes foncières.

Immeuble Marengo Boulevard
6 rue René Leduc
BP 35821
31 505 TOULOUSE Cedex 5

5° Observations concernant le dossier de MEC du PLU de Toulouse Métropole, Commune de SAINT-JORY, avec l'opération AFNT

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été analysées. Il est conclu que la mise en compatibilité du PLU pour les AFNT va dans le même sens que les orientations particulières d'aménagement du PLU. Si tel est le cas, il est nécessaire d'approfondir cette analyse car il apparaît certains points de conflit. Par exemple, il est prévu dans les orientations particulières d'aménagement une halte nautique au bord du canal latéral de la Garonne qui est localisée dans le nouvel ER 73 pour les Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse.

L'absence d'impact de l'ER n°73 créé à proximité immédiate de la ZAC Le Vigné – Ladoux est à démontrer.

La remarque concernant la superposition des ER n°73 et 74 effectuée précédemment est aussi valable pour le dossier de MEC du PLU de Saint-Jory avec le projet AFNT.

6° Observations concernant le dossier de MEC du PLU de Toulouse Métropole, Commune de TOULOUSE, avec l'opération « AFNT »

L'analyse de la pièce 4B2 du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse, n'a pas été réalisée. Il s'agit du document graphique « Cahier au 21/2500ème » comportant des dispositions graphiques complémentaires à celles de la pièce 4B1.

Ce cahier fait apparaître notamment les périmètres d'OAP ainsi que les périmètres de projet « L.123-2-a » et éléments de paysage identifiés au titre du L 123-1-5 III 2°.

Il est donc indispensable que cette pièce du document graphique soit analysée et mise en compatibilité le cas échéant, au même titre que la pièce 4B1.

Par ailleurs, si l'étude porte sur une bande de 500 m, l'incidence du projet n'est pas établie sur l'ensemble des documents car seraient également impactés :

- deux OAP : OAP Lapujade et OAP des Izards Trois Cocus ;
- d'autres ER et SEP ;
- d'autres secteurs du zonage, autres que ceux mentionnés ;
- des EBC ;
- des Éléments de Paysage identifiés ;
- deux ZAC : ZAC de La Vache et ZAC de Borderouge ;
- des périmètres L.111-10 et L.123-2-a ;
- des périmètres de lotissement.

Le chapitre 3 du dossier de MEC devrait donc présenter l'incidence du projet dans une bande de 500m au regard de l'ensemble des éléments exposés ou bien exprimer l'absence d'incidence de l'ER°914 sur ces éléments.

Les précisions apportées aux articles 2, 3, 4, 6, 9, 10 et 11 des dispositions communes du règlement écrit du PLU ne semblent pas utiles puisque ce dernier propose déjà des exceptions pour les aménagements ferroviaires ainsi que les locaux afférents à ceux-ci. Ces dispositions sont celles apparaissant sous le titre « réseaux de transport en commun en site propre (TCSP) » ou bien sont liés aux exemptions des services publics ou d'intérêt collectif. L'introduction de dispositions spécifiques pour les AFNT risque de fragiliser l'application des règles pour les aménagements à venir, si distincts de ceux présentés pour l'ensemble des TCSP.

Immeuble Marengo Boulevard
6 rue René Leduc
BP 35821
31 505 TOULOUSE Cedex 5

2° Observations générales sur l'ensemble des dossiers de MEC

La rédaction de la partie « 3.1 » de tous les dossiers mérite d'être clarifiée et mise en cohérence entre les opérations AFNT et GPSO. En effet, il est nécessaire de savoir précisément quels sont les éléments du PLU qui ont été analysés dans la bande des 500 m de part et d'autre du tracé car de nombreux outils réglementaires semblent impactés, notamment dans le PLU de Toulouse et de Saint-Jory (voir points 5° et 6° ci-après).

Saint-Jory étant concernée par l'opération AFNT et par l'opération « Lignes nouvelles », il serait pertinent de disposer d'une vision d'ensemble des impacts de ces 2 projets sur la commune. De plus, la notice de MEC pour l'opération « Lignes nouvelles » devrait porter d'une part sur le PLU opposable et d'autre part, sur le PLU mis en compatibilité avec l'opération AFNT.

La modification de rédaction proposée aux articles 6 et 7 du règlement écrit des PLU permet aux « constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire » de s'implanter à l'alignement mais ne précise pas de distance minimale de retrait le cas échéant. Or, cette disposition ne parait pas légale. En effet, il est impératif, même pour des équipements publics ou d'intérêt collectif, de règlementer la distance d'implantation en cas de retrait.

3° Observations concernant le dossier de MEC du PLU de Toulouse Métropole, Commune de FENOUILLET, avec l'opération AFNT

Au chapitre 5 de la notice, les extraits du document graphique du PLU en vigueur sont erronés. En effet, ils ne font pas apparaître les espaces boisés classés (EBC) inscrits le long de la berge Est du canal latéral à la Garonne.

L'élément bâti patrimonial n°2 identifié au règlement graphique est impacté par l'ER n°34 créé pour le projet d'aménagements ferroviaires.

En l'état, l'intérêt de préservation de cet élément de patrimoine bâti n'est pas compatible avec la vocation de l'ER créé.

4° Observations concernant le dossier de MEC du PLU de Toulouse Métropole, Commune de SAINT-JORY, avec l'opération «Lignes nouvelles »

En page 46, il est précisé que l'ER 74 pour le projet de lignes nouvelles se superposera au niveau de la base arrière au droit de l'Hers, avec l'ER 73 destiné aux aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse. Étant donné qu'il s'agit d'une installation provisoire de chantier pour les aménagements ferroviaires (ER 73), il est préférable de ne pas superposer les ER à cet endroit et de favoriser l'ER 74 pour les lignes nouvelles qui constitue *in fine* l'aménagement pérenne.

Immeuble Marengo Boulevard
6 rue René Leduc
BP 35821
31 505 TOULOUSE Cedex 5

Vous trouverez en annexe une note technique plus détaillée reprennant l'ensemble des observations émises par mes services.

Enfin, je vous informe que les PLU concernés devraient faire l'objet d'évolutions entre l'enquête publique du projet GPSO prévue à l'automne et les DUP qui suivront.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de mes salutations les meilleures.

La Vice-Présidente,
Urbanisme et Projets Urbains
Archéologie Préventive

Annette LAIGNEAU

PJ : Avis technique de Toulouse Métropole concernant les dossiers de MEC des PLU

Copie : Pascal Courcier, Jean Capdeville, Jacques Rosen, Christian Dumez

Immeuble Marengo Boulevard
6 rue René Leduc
BP 35821
31 505 TOULOUSE Cedex 5

toulouse métropole
COMMUNAUTÉ URBAINE

Toulouse, le 17 juin 2014

DIRECTION GÉNÉRALE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN ET DURABLE

Direction de la Planification Urbaine
Service Règlementation Urbaine

Grand Projet ferroviaire du Sud-Ouest
Aménagements ferroviaires au nord de Toulouse
Lignes nouvelles
Mise en compatibilité des PLU de Toulouse Métropole, Communes de Fenouillet, Lespinasse, Toulouse et Saint-Jory

Avis technique de Toulouse Métropole

Réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées du 26 juin 2014

Affaire suivie par : Eric GOSSET
T. : 05 81 91 72 34

Présentation de la procédure

Conçu pour répondre à plusieurs objectifs stratégiques à l'échelle du grand Sud-Ouest, le programme du Grand Projet ferroviaire du Sud-Ouest (GPSO) doit permettre une amélioration globale des services ferroviaires à travers notamment :

- de meilleures performances pour les voyageurs, par l'apport de la grande vitesse (lignes nouvelles) relayée ensuite par la complémentarité trains à grande vitesse/TER ;
- le renforcement des transports du quotidien au droit des deux métropoles (ligne existante au sud de Bordeaux et au nord de Toulouse).

Le programme GPSO comprend trois opérations faisant chacune l'objet d'une enquête préalable aux Déclarations d'Utilité Publique (DUP) :

- les aménagements ferroviaires au Sud de Bordeaux ;
- ***les lignes nouvelles Bordeaux – Toulouse et Bordeaux – Dax ;***
- ***les aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse (AFNT).***

6 rue René Leduc B.P. 35 821 – 31505 Toulouse Cedex 5
t. 05 81 91 72 00 – f. 05 81 91 72 01 – www.toulouse-metropole.fr

Seules les deux dernières opérations concernent Toulouse Métropole et nécessitent la mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme (PLU) suivants :

- PLU de Fenouillet, Lespinasse et Toulouse avec l'opération « AFNT » ;
- PLU de Saint-Jory avec les opérations « AFNT » et « Lignes nouvelles ».

Planning prévisionnel de la procédure de DUP/MEC pilotée par le Préfet de la Région Aquitaine :

- Examen conjoint le 26 juin 2014 :
  - de 9h-10h30 pour l'opération Lignes nouvelles ;
  - de 10h30-12h00 pour l'opération AFNT.
- Enquêtes publiques concomitantes aux 2 opérations : octobre/novembre 2014
- DUP pour les AFNT : fin 2015 / MEC des PLU de Fenouillet, Lespinasse, Saint-Jory et Toulouse
- DUP pour les lignes nouvelles : juin 2016 / MEC n°2 du PLU de Saint-Jory

La présente note a pour objectif de formaliser l'avis de Toulouse Métropole en vue des réunions d'examen conjoint du 26 juin.

Suite à l'enquête publique organisée par le Préfet, il reviendra à la Communauté Urbaine et aux Conseils Municipaux des communes concernées, d'émettre un avis sur la MEC des PLU impactés.

Avis technique

Après analyse et en préambule, il apparaît que le projet ne remet pas en cause les orientations des PADD des PLU de Toulouse Métropole concernés.

Néanmoins, d'un point de vue réglementaire, il est possible d'apporter les observations ci après.

1° Remarques valables pour l'ensemble des dossiers de MEC

La rédaction de la partie « 3.1 » de tous les dossiers mérite d'être clarifiée et mise en cohérence entre les opérations AFNT et GPSO. En effet, il est nécessaire de savoir précisément quels sont les éléments du PLU qui ont été analysés dans la bande des 500 m de part et d'autre du tracé car de nombreux outils réglementaires (OAP, ZAC,...) semblent impactés, notamment dans le PLU de Toulouse et de Saint-Jory (voir ci-après).

Dans la partie 3.1 « Les principes généraux », il est évoqué la suppression d'Espaces Boisés Classés (EBC) sur une bande de 50 m de part et d'autre des emprises du projet, à l'exception de quelques cas particuliers. Même s'il s'agit de l'explication des principes généraux, il est préférable pas évoquer la suppression d'EBC lorsque la commune concernée n'est pas impactée.

Saint-Jory étant concernée par l'opération AFNT et par l'opération lignes nouvelles, il serait pertinent de disposer d'une vision d'ensemble des impacts de ces 2 projets sur la commune. De plus, la notice de MEC pour l'opération lignes nouvelles devra porter d'une part sur le PLU opposable et d'autre part, sur le PLU mis en compatibilité avec l'opération AFNT.

La modification de rédaction proposée aux articles 6 et 7 du règlement écrit des PLU permet aux « constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire » de s'implanter à l'alignement mais ne précise pas de distance de retrait minimale le cas échéant. Or, cette disposition ne parait pas légale. En effet, il est impératif, même pour des équipements publics ou d'intérêt collectif, de règlementer la distance d'implantation en cas de retrait.

In fine, dans les dossiers de PLU qui seront mis en compatibilité, le figuré utilisé pour représenter l'ER dédié aux Aménagements ferroviaires au bénéfice de RFF devra être identique à celui utilisé pour l'ensemble des emplacements réservés (ER) inscrits aux PLU.

2° Mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole, Commune de FENOUILLET, avec l'opération AFNT

Les pièces du PLU concernées par la MEC avec l'opération « AFNT » sont :

- le rapport de présentation, par l'intégration d'une notice expliquant et justifiant la mise en compatibilité ;
- le règlement graphique :
  - par la création d'un ER n°34 au bénéfice de RFF intitulé : « Emprises des aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse et de leurs aménagements connexes »
  - par la suppression de 8,4 ha d'EBC situés le long de la berge Est du canal latéral à la Garonne ;

- le règlement écrit, par l'ajout de la référence au service public ferroviaire :
  - dans les dispositions générales, les articles 1 et 2 de la zone UE,
  - dans l'article 1 de la zone AUE0
  - dans les articles 1,2, 6 et 7 de la zone N ;
- la liste des emplacements réservés, par l'ajout de l'ER n°34 cité ci-dessus.

Observations de Toulouse Métropole

Concernant la notice explicative :
P26-27 : Sur le plan de zonage du PLU de Fenouillet, l'élément bâti patrimonial n°2 et un « site archéologique » sont repérés. Le projet d'ER n°34 impacte notamment l'EBP. En revanche, ces éléments ne sont pas repérés sur les cartes du cahier géographique n°12 (PP73&75), ni mentionnés dans les tableaux des effets et des mesures (PP72&74).

Concernant le règlement graphique :
Au chapitre 5 de la notice, les extraits du document graphique du PLU en vigueur sont erronés. En effet, ils ne font pas apparaître les EBC inscrits le long de la berge Est du canal latéral à la Garonne. La représentation des planches de zonage « avant MEC » et « après MEC » doit montrer la modification induite par la MEC du PLU concernant la suppression des 8,4 ha d'EBC.

L'élément bâti patrimonial n°2, identifié au règlement graphique (pièce 4-2) ainsi qu'à la pièce 4-4 « Liste des éléments bâtis et paysagers à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme », est impacté par l'ER n°34 créé pour le projet d'aménagements ferroviaires.
En l'état, l'intérêt de préservation de cet élément de patrimoine bâti n'est pas compatible avec la vocation de l'ER créé.

La chapitre 5 qui recense l'ensemble des dispositions proposées pour assurer la MEC du PLU de Fenouillet doit comporter une mention sur la suppression des 8,4 ha d'espaces boisés classés (EBC) situés le long de la berge Est du canal latéral à la Garonne.

Concernant le règlement écrit :
Article 2 de la zone UE / Article 1 de la zone N : Les modifications proposées concernant les constructions, installations et aménagements autorisés à l'intérieur du périmètre d'étude du plan de prévention des risques technologiques de « Total gaz » devront être validées par le Préfet.

3° Mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole, Commune de LESPINASSE, avec l'opération AFNT

Les pièces du PLU concernées par la MEC avec l'opération « AFNT » sont :

- le rapport de présentation, par l'intégration d'une notice expliquant et justifiant la mise en compatibilité ;
- le règlement graphique par la création d'un ER n°11 au bénéfice de RFF intitulé : « Emprises des aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse et de leurs aménagements connexes »
- le règlement écrit, par l'ajout de la référence au service public ferroviaire :
  - dans les dispositions générales et les articles 6 des zones UB et UF ;
  - dans les dispositions générales et les articles 1, 2 et 6 de la zone A ;
  - dans les dispositions générales et les articles 2 et 6 de la zone N.
- la liste des emplacements réservés, par l'ajout de l'ER n°11 cité ci-dessus.

Observations de Toulouse Métropole

Concernant la notice explicative :
Dans le tableau de la page 16, supprimer « par décret » dans la mention « 1ère modification simplifiée approuvée par décret en conseil communautaire du 19/12/13 ».
En page 17, la description du sous-secteur UFa, impacté par le projet ferroviaire, est erronnée. La rédaction doit être remplacée par « Le secteur UFa correspond à la majeure partie de la zone d'activité existante. Elle englobe l'ensemble du domaine public ferroviaire ».

Concernant le règlement écrit :
En page 30, dans l'article UB-6 « avant mise en compatibilité » et « aprés mise en compatibilité », il est nécessaire de rajouter le § 5 existant dans le PLU opposable : « 5- Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisés sans tenir compte des paragraphes ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant ni ne nuise à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics. ».

6 rue René Leduc B.P. 35 821 – 31505 Toulouse Cedex 5
t. 05 81 91 72 00 – f. 05 81 91 72 01 – www.toulouse-metropole.fr

4° Mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole, Commune de SAINT-JORY, avec l'opération « AFNT »

Les pièces du PLU concernées par la MEC avec l'opération « AFNT » sont :

- le rapport de présentation, par l'intégration d'une notice expliquant et justifiant la mise en compatibilité ;
- le règlement graphique par la création d'un ER n°73 au bénéfice de RFF intitulé : « Emprises des aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse et de leurs aménagements connexes » et la modification du périmètre de l'ER n°52 au bénéfice de l'Etat intitulé « Création d'une troisième voie SNCF » ;
- le règlement écrit, par l'ajout de la référence au service public ferroviaire dans les articles 2 et 6 des zones UA, UB, UF, N et 2AU ;
- la liste des emplacements réservés, par l'ajout de l'ER n°73 et la modification de la surface de l'ER n°52.

Observations de Toulouse Métropole

Concernant la notice explicative :
Dans le tableau de la page 16, supprimer « par décret » dans la mention « Modification n°1 approuvée par Décret en conseil communautaire du 19/12/13 ».
Pages 16 et 17, les Orientations d'aménagement et de programmation ont été analysées. Il est conclu que la mise en compatibilité du PLU pour les Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse va dans le même sens que les orientations particulières d'aménagement du PLU. Si tel est le cas, il est nécessaire d'approfondir cette analyse car il apparaît certains points de conflit. Par exemple, il est prévu dans les orientations particulières d'aménagement une halte nautique au bord du canal latéral de la Garonne qui est localisée dans le nouvel ER 73 pour les Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse.
L'absence d'impact de l'ER n°73 créé à proximité immédiate de la ZAC Le Vigné – Ladoux est à démontrer.
Page 17 dans la partie 3.7 « Les Emplacements réservés », il est nécessaire de remplacer « suppression » par « modification » dans la dernière phrase du paragraphe relative à l'ER n°52.

Concernant le règlement graphique :
Page 24 dans l'introduction de la partie, il est nécessaire de rappeler les éléments modifiés : la création de l'ER n°73 et la modification de l'ER n°52, à l'image du résumé de la partie 5.2.

Concernant le règlement écrit :
Pour l'ensemble des articles modifiés des zones UA, UB, UF, 2AU et N, il est impératif de reprendre l'ensemble des articles du PLU opposable et non une version tronquée.
Il est préférable de reprendre pour l'article 2.6 de la zone UA et l'article 2.4 de la zone UB (pages 33 et 35) la même rédaction que celle de l'article 2 des zones UF, 2AU et N (page 37, 39 et 41) par souci de cohérence.

Concernant la liste des Emplacements réservés :
Page 43, il est précisé que l'ER 74 pour le projet de lignes nouvelles se superposera au niveau de la base arrière au droit de l'Hers, avec l'ER 73 destiné aux aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse. Étant donnée qu'il s'agit d'une installation provisoire de chantier pour les aménagements ferroviaires (ER 73), il est préférable de ne pas superposer les ER à cet endroit et de favoriser l'ER 74 pour les lignes nouvelles qui constitue *in fine* l'aménagement pérenne.

5° Mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole, Commune de SAINT-JORY, avec l'opération «Lignes nouvelles »

Les pièces du PLU concernées par la MEC avec l'opération « GPSO» sont :

- le rapport de présentation, par l'intégration d'une notice expliquant et justifiant la mise en compatibilité ;
- le règlement graphique par la création de l'ER n°74 au bénéfice de RFF intitulé « Projet de lignes nouvelles Bordeaux – Toulouse et Bordeaux – Dax et ses aménagements connexes», la modification du périmètre de l'ER n°52 au bénéfice de l'État intitulé « Création d'une troisième voie SNCF » et la modification du périmètre de l'ER n°37 au bénéfice de Toulouse Métropole intitulé « Création de contre allées à la RD820, de voies de désenclavement, et de raquette de retournement » ;
- le règlement écrit, par l'ajout de la référence au service public ferroviaire dans les articles 2 et 11 de la zone 2AU, dans les articles 2, 6, 7, 10, 11 et 13 de la zone N (secteurs Na, Nc, Ne et Nh) et dans les articles 2, 6, 7, 9, 10 et 13 de la zone UF ;
- la liste des emplacements réservés, par l'ajout de l'ER n°74 et la modification de la surface des ER n°52 et n°37.

6 rue René Leduc B.P. 35 821 – 31505 Toulouse Cedex 5
t. 05 81 91 72 00 – f. 05 81 91 72 01 – www.toulouse-metropole.fr

Observations de Toulouse Métropole

Concernant la notice explicative :
Pour rappel, la notice de MEC pour l'opération lignes nouvelles devra porter d'une part sur le PLU opposable et d'autre part, sur le PLU mis en compatibilité avec l'opération AFNT.
Dans le tableau de la page 16, remplacer « Modification M1 le 9 décembre 2013 » par « Modification n°1 approuvée par délibération du conseil communautaire du 19/12/13 ».

Concernant le règlement graphique :
Comme spécifié dans la partie 3.8 « les Espaces boisés Classés » page 17, il n'y a pas d'EBC déclassé, il ne faut donc pas évoquer l'ajustement éventuel d'EBC dans l'introduction de la partie.
L'étiquette de l'ER 74 sur le plan de zonage (pages 27 et 29) doit être représentée graphiquement de la même façon que les étiquettes des autres ER.
Suite à la suppression partielle des ER n°37 et n°52, il reste 2 étiquettes de ces ER sur les parties supprimées qu'il convient d'enlever.

Concernant la liste des Emplacements réservés :
Page 46 dans l'introduction de la partie, pour parler de l'ER réservé aux aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse, il est fait référence à l'ER n°74, or il s'agit de l'ER n°73. L'ensemble du texte fait également l'amalgame entre ces 2 ER.
Dans ce même texte, il est précisé que l'ER 74 pour le projet de lignes nouvelles se superposera au niveau de la base arrière au droit de l'Hers, avec l'ER 73 destiné aux aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse. Étant donnée qu'il s'agit d'une installation provisoire de chantier pour les aménagements ferroviaires (ER 73), il est préférable de ne pas superposer les ER à cet endroit et de favoriser l'ER 74 pour les lignes nouvelles qui constitue *in fine* l'aménagement pérenne.
Dans le tableau de la liste des ER pages 49 et 50, la modification des surfaces des ER n°37 et n°52 n'a pas été faite. Il manque également dans ce tableau la destination, le bénéficiaire et la superficie de l'ER n°73. A ce titre, il aurait été préférable de rajouter dans la notice la mise en compatibilité du PLU pour les lignes nouvelles sur la base du PLU déjà mis en compatibilité avec les aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse pour le règlement graphique et écrit et la liste des ER, cela d'autant plus que la cette mise en compatibilité risque d'intervenir après celle relative aux aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse.

6° Mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole, Commune de TOULOUSE, avec l'opération « AFNT »

Les pièces du PLU concernées par la MEC avec l'opération « AFNT » sont :

- le rapport de présentation : pièce n°1 (pièces 1A à 1F), par l'intégration d'une notice expliquant et justifiant la mise en compatibilité ;
- le document graphique du règlement : pièces n°4B1 « plan de zonage au 1/5000ème » et 4B2 « Cahier au 1/2500ème »
  - par la création d'un ER n°914 au bénéfice de RFF intitulé : « Emprises des aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse et de leurs aménagements connexes » et par la modification d'un ER n°322
- le règlement écrit : pièce n°4A, par l'ajout de la référence au service public ferroviaire :
  - dans les dispositions générales aux articles 2, 3, 4, 6, 9 et 10,
  - dans les dispositions spécifiques des zones UI, UM, UL, UE et N (articles 2 et 6 de chacune des zones).
- la liste des ER et des Servitudes pour Équipements Publics (SEP) : pièce n°4C , par l'ajout de l'ER n°914 cité ci-dessus et la réduction de la superficie de l'ER n°322.

Observations de Toulouse Métropole

L'analyse de la pièce 4B2 du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse, n'a pas été réalisée. Il s'agit du document graphique « Cahier au 21/2500ème » comportant des dispositions graphiques complémentaires à celles de la pièce 4B1. Ce cahier fait apparaître notamment les périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que les périmètres de projet « L.123-2-a » et éléments de paysage identifiés au titre du L 123-1-5 III 2°. Il est donc indispensable que cette pièce du document graphique soit analysée au même titre que la pièce 4B1.

6 rue René Leduc B.P. 35 821 – 31505 Toulouse Cedex 5
t. 05 81 91 72 00 – f. 05 81 91 72 01 – www.toulouse-metropole.fr

Concernant la notice explicative :

Remarques relatives aux chapitres 2 et 3 de la notice de mise en compatibilité

Comme spécifié dans le titre 1°, si l'étude porte sur une bande de 500 m, l'incidence du projet n'est pas établie sur l'ensemble des documents (p.17 de la notice de MEC) car seraient également impactés :

- deux OAP : OAP Lapujade et OAP des Izards Trois Cocus ;
- d'autres ER et SEP ;
- d'autres secteurs du zonage, autres que ceux mentionnés ;
- des EBC ;
- des Éléments de Paysage identifiés. Pour rappel , la Loi ALUR a changé la dénomination de l'article L.123-1-5-7° par L.123-1-5 III 2°. A priori, aucun Espace Vert Protégé (EVP) ne serait concerné mais un Élément Bâti Patrimonial (EBP), sur le secteur des Izards, serait recensé dans la bande des 500 m.
- deux ZAC : ZAC de La Vache et ZAC de Borderouge ;
- des périmètres L.111-10 et L.123-2-a ;
- des périmètres de lotissement : bien que la loi ALUR ait supprimé les règlements de lotissements, les droits de ceux approuvés depuis moins de 10 ans continuent de perdurer. Or, la pièce 5E1 ne fait apparaître que les périmètres dont les règlements ont été maintenus. Des règlements de lotissement toujours en vigueur pourraient être inclus dans la bande des 500 m.

La pièce 4B2 du document graphique fait apparaître l'ensemble de ces dispositions. La pièce 5C « Graphiques d'information » comporte les périmètres de ZAC, de PAE, de DPU, DPUR, de DPC et les périmètres de sursis à statuer.

Il est donc nécessaire que le chapitre 3 du dossier de mise en compatibilité présente l'incidence du projet dans une bande de 500 m au regard de l'ensemble des éléments exposés ou bien exprime l'absence d'incidence de l'ER°914 sur ces éléments.

Remarques relatives au chapitre 4 : analyse des incidences de la compatibilité sur Natura 2000

Au chapitre intitulé « Site de la « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac » (p 20), il est précisé que la commune de Toulouse et les aménagements prévus ne sont pas situés en Natura 2000. Or, si les aménagements ne sont pas situés en zone Natura 2000, la commune de Toulouse en comporte, comme indiqué au chapitre 6 « évaluation environnementale de la mise en compatibilité ».

Remarques relatives au chapitre 5 : « les dispositions proposées pour assurer la MEC du PLU de Toulouse »

Au chapitre 5.1, voici les remarques à prendre en compte :

Légende (p. 23 de la notice) :

- il serait préférable d'insérer la zone UP en zone mixte plutôt qu'en zone spécifique
- Périmètres L.123-2-a : le périmètre du pôle multimodal TGV secteur Michel-Ange est tombé en décembre 2013 et a été remplacé par un L.111-10 (le Document Graphique du Règlement du PLU et les annexes du PLU vont être modifiés en ce sens dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution). Ce périmètre sera à supprimer du document graphique 4B2.

Il serait nécessaire de faire apparaître les planches de la pièce 4B2 du PLU de Toulouse « Cahier au 1/2500ème » en complément de la pièce 4B1 puisque ces deux pièces se lisent de façon complémentaire à celle du règlement écrit.

Chapitre 5.2 : les extraits du règlement d'urbanisme

Les précisions apportées aux articles 2, 3, 4, 6, 9, 10 et 11 des dispositions communes du règlement ne semblent pas utiles puisque le règlement de Toulouse Métropole, commune de Toulouse, propose déjà des exceptions pour les aménagements ferroviaires ainsi que les locaux afférents à ceux-ci. Ces dispositions sont celles apparaissant sous le titre « réseaux de transport en commun en site propre » ou bien sont liés aux exemptions des services publics ou d'intérêt collectif. L'introduction de dispositions spécifiques pour les Aménagements Ferroviaires au Nord de Toulouse risque de fragiliser l'application des règles pour les aménagements à venir, si distincts de ceux présentés pour l'ensemble des TCSP.

Relativement aux articles 2 et 6 des zones concernées par les modifications réglementaires liées au projet AFNT, les dispositions générales et les « dispositions spécifiques » de chacune des zones s'appliquent concomitamment. Il ne semble donc pas nécessaire d'identifier à nouveau des exemptions aux articles 2 et 6 des zones citées.

6 rue René Leduc B.P. 35 821 – 31505 Toulouse Cedex 5
t. 05 81 91 72 00 – f. 05 81 91 72 01 – www.toulouse-metropole.fr

Toutefois, si les règles opposables des dispositions communes relatives aux équipements publics ou d'intérêt collectif ne conviennent pas aux articles 6 et 7, les nouveaux alinéas devront néanmoins être réglementés par un retrait minimum.

Remarques relatives au chapitre 6 : « l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité »

Les remarques relatives à ce chapitre relèvent plutôt d'erreurs matérielles à corriger que de remarques de fond.

A l'alinéa relatif à l'agriculture (p. 57) : ajouter le secteur des « Izards » dans la liste des zones agricoles présentes sur la commune de Toulouse.

Relief et géologie (p. 58) : Corriger « Carnes » et « Esquiols » par « Carmes » et « Esquirol »

Environnement humain (p. 72) : une zone *non aedificandi* de 2 m de part et d'autre des emprises ferroviaires est mentionnée à cet endroit de la notice. Or, réglementairement, elle n'apparaît sur aucun document graphique ou en annexe du PLU. A minima, il serait préférable de l'inscrire en annexe du règlement.

Activités sylvicoles (p. 73) : cet alinéa fait mention d'une zone N modifiée par l'opération de l'écluse de Lacourtensourt à la halte de Lacourtensourt. Or, le chapitre sur les évolutions réglementaires ne fait apparaître aucune modification de zonage. Le texte porte à confusion car on en déduit que le zonage doit être modifié. L'ER n°914 concerne en effet 0,84 ha de la zone N, mais cet outil n'a pas de conséquence directe sur l'évolution du zonage.

Eaux souterraines et superficielles (p. 74) : Mesures concernant les effets sur les eaux superficielles : « Aucun de ces bassins n'est envisagé sur la commune de Lespinasse ». Il serait souhaitable de remplacer la commune de Lespinasse par celle de Toulouse.

Résumé non technique (p. 92)
« *Le projet de mise en compatibilité est donc à apprécier au niveau de l'ER mais aussi des emprises prévisionnelles* ». A quoi correspondent ces emprises prévisionnelles de 3 ha et où sont-elles situées ? Seul l'ER n°914 est reporté sur les planches du 4B1.

Tableau récapitulatif (p. 94 et suivantes) : supprimer dans la colonne « nature de la mise en compatibilité réglementaire » les mentions relatives à l'introduction des dispositions concernant l'affouillement et l'exhaussement qui sont déjà autorisées par le PLU.

6 rue René Leduc B.P. 35 821 – 31505 Toulouse Cedex 5
t. 05 81 91 72 00 – f. 05 81 91 72 01 – www.toulouse-metropole.fr

Les partenaires financeurs des études du Grand Projet ferroviaire du Sud-Ouest

www.saintjory-toulouse.fr

Réseau Ferré de France

Direction Régionale Midi-Pyrénées
2, esplanade Compans-Caffarelli
31000 Toulouse - Tél. 05 34 44 10 60

RÉSEAU FERRÉ DE FRANCE

Aménagements ferroviaires
au nord de Toulouse
GRAND PROJET FERROVIAIRE DU SUD-OUEST

Crédits photos : TER Midi-Py : Emmanuel Grimault - RFF / Philippe Giraud - Conception et réalisation : AVF Ingénierie RCS 423 624 188 Bordeaux

Direction de la Planification et de l'Urbanisme
Service de la Réglementation Urbaine

Plan Local d'Urbanisme

- Révision Générale du PLU : DCC du 27/06/2013
- Mise à jour de la Révision Générale du PLU : arrêté du 04/11/2013
- 2e Mise à jour de la Révision Générale du PLU : arrêté préfectoral du 26/01/2015

ZAC Toulouse Montaudran Aérospace
Mise en Compatibilité du PLU

1 - Rapport de Présentation

1D - Explication des choix retenus ...

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

toulouse métropole

Toulouse Métropole
6, Rue René Leduc - B.P. 35 821
31505 Toulouse Cedex 5
t. 05 81 91 72 00 - f. 05 81 91 72 01
www.toulouse-metropole.fr

Sommaire

Sommaire 3
Introduction 9
Les raisons pour lesquelles la révision est rendue nécessaire 9
Les objectifs de la révision 9
La traduction concrète de ces objectifs… 9
1° …. en matière d'accueil de population et d'habitat 9
2° … en matière de développement économique et commercial 11
3° … en matière de préservation, valorisation de la nature en ville 12
L'intégralité des évolutions est recensée ci après. 13
4.2.1 Les Grands Principes 15
Les évolutions de zonage 15
La cohérence Urbanisme / Transport / Equipement 15
Description synthétique des zones 18
Une prise en compte des risques 23
Les évolutions majeures de la partie règlementaire du P.L.U. 24
Une clarification des modalités d'utilisation des documents du règlement 24
Une meilleure lisibilité des destinations 25
Des hauteurs de références abaissées pour garantir les formes urbaines recherchées 25
Une meilleure prise en compte de l'approche qualitative des projets de construction 27
La suppression des espaces constructibles A des documents graphiques du règlement dont le fondement ne relève pas d'une dimension patrimoniale 27
Un accompagnement au développement des performances énergétiques 27
L'intégration de la Surface de Plancher 29
Le maintien des exigences en matière de stationnement 29
Une adaptation territoriale des règles en faveur de la production de logements sociaux en location et en accession 31
L'introduction de nouveaux périmètres de constructibilité limitée 31
L'introduction de dispositions en faveur de l'offre commerciale et artisanale 32
Zones d'accueil des commerces de détail supérieure à 500 m² de Surface de Plancher (SP) 32
Linéaires artisanaux et commerciaux 32
Le commerce dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. 34
Un redéploiement des outils de protection et de mise en valeur de la Nature en ville 34
Démarche d'ensemble 34
L'analyse des Espaces Boisés Classés (EBC) et l'introduction des Espaces Verts Protégés (EVP) 34
La Démarche expérimentale sur les quartiers Saint-Michel et Saint-Agne 36
Une programmation des équipements pour améliorer le cadre de vie 40

Evolution des Emplacements Réservés 40
Tableau synthétique de l'évolution des Emplacements Réservés 40
Evolution des Servitudes Equipement Public (L.123-2c du Code de l'Urbanisme) 41
Tableau synthétique de l'évolution des Servitudes d'Equipements Publics 41
Une valorisation du patrimoine bâti consolidée **42**
Démarche d'ensemble 42
L'analyse des Eléments Bâtis Protégés (EBP) 42
La démarche expérimentale sur le quartier de Croix Daurade 43
Donner des objectifs plutôt qu'une règle aux futurs aménagements **47**
Orientation d'Aménagement et de Programmation - Espaces Publics 47
Orientation d'Aménagement et de Programmation – Aménagement 48
De grands projets à l'échelle d'une grande métropole **49**
Grand Projet de Ville (GPV) 49
Les grands principes du projet de rénovation urbaine de Bellefontaine 53
Les grands principes du projet de rénovation urbaine de Reynerie 54
Les grands principes du projet de rénovation urbaine de Bagatelle / La Faourette / Papus / Tabar / Bordelongue 55
Projet de réaménagement des espaces publics du centre-ville 57
Projet du Grand Parc Garonne 59
ZAC Garonne 62
Toulouse Euro-Sud-Ouest 62
4.2.2 Le règlement écrit **63**
Les principales caractéristiques des zones **63**
Périmètres d'application des dispositions en faveur de la diversité sociale (Servitude L.123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme) **84**
Au PLU de 2006 84
Au PLU révisé 84
Accueillir les gens du voyage **91**
4.2.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation - aménagement **93**
Objectifs généraux **93**
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Secteur 2 ..... **95**
OAP Pierre Montané 95
OAP Lombez 97
OAP Impasse des Arènes 99
OAP Oasis 100
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Secteur 3 ..... **103**
OAP La Salade 103
OAP JOB – coeur de quartier 105
OAP Moulis Croix-Bénite 106

OAP Grand Selve *109*
OAP Izards – Trois-Cocus *111*
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Secteur 4 ..... **114**
OAP Lapujade *114*
OAP Plana *115*
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Secteur 5 ..... **117**
OAP Montaudran *117*
OAP Campus Rangueil *120*
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Secteur 6 ..... **122**
OAP Saint-Martin – Rives du Touch *122*
OAP Bordeblanche *123*
4.2.4 Les dispositions règlementaires **129**
secteur 1 ..... **129**
Zonage *129*
Le commerce *132*
EBC/EVP *132*
Les EBP *134*
ER/SEP *134*
Les grands projets *134*
Projet Grand Parc Garonne 134
Projet de réaménagement des espaces publics du centre ville 134
secteur 2 ..... **137**
Zonage *137*
Le commerce *142*
EBC/EVP *143*
Les EBP *144*
ER/SEP *144*
Les grands projets *145*
Projet Grand Parc Garonne 145
Projet de réaménagement des espaces publics du centre-ville 145
Projet de rénovation urbaine de Bagatelle / La Faourette / Papus / Tabar / Bordelongue 146
OAP *147*
OAP Pierre Montané 147
OAP Lombez 148
OAP Impasse des Arènes 149
OAP Oasis 150
secteur 3 ..... **152**
Zonage *152*

Le commerce ... *161*
EBC/EVP ... *161*
ER/SEP ... *170*
Les grands projets ... *172*
ZAC Garonne ... 172
Projet Grand Parc Garonne ... 173
Les OAP ... *173*
OAP La Salade ... 173
OAP JOB Coeur de quartier ... 175
OAP Moulis Croix-Bénite ... 176
OAP Avranches ... 178
OAP Grand Selve ... 179
OAP Izards – Trois Cocus ... 181
secteur 4 ... **184**
Zonage ... *184*
Le commerce ... *186*
EBC/EVP ... *187*
ER/SEP ... *188*
Les grands projets ... *188*
Les OAP ... *188*
OAP Lapujade ... 188
OAP Plana ... 189
secteur 5 ... **191**
Zonage ... *191*
Le commerce ... *196*
EBC/EVP ... *196*
ER/SEP ... *204*
Les grands projets ... *206*
Grand Parc Garonne ... 206
Empalot ... 206
Les OAP ... *207*
OAP Montaudran ... 207
OAP Rangueil ... 210
secteur 6 ... **212**
Zonage ... *212*
Le commerce ... *215*
EBC/EVP ... *215*
Les EBP ... *218*

ER/SEP *219*
Les grands projets *221*
Projet de rénovation urbaine de Reynerie 221
Les OAP *222*
OAP Bordeblanche 222
OAP Guilhermy 223
OAP Saint-Martin Rives du Touch 226
4.2.5 Les annexes du PLU 229

Les raisons pour lesquelles la révision est rendue nécessaire

Introduction

Les raisons pour lesquelles la révision est rendue nécessaire

Le PLU a été approuvé le 17 février 2006 et ne permet plus de répondre aux défis à venir d'un développement durable, anticipant les mutations économiques et sociales de demain.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la ville de Toulouse, dans la continuité des travaux de la Fabrique Urbaine et des contributions de la population et des associations qui sont issues des instances de la démocratie locale depuis 2008, propose donc aux Toulousains un urbanisme partagé, qui s'inscrit en rupture, afin de construire :

- Une ville solidaire et généreuse, qui se positionne comme cœur de Métropole, et qui entend être une ville de la Connaissance, source d'innovation et d'attractivité,
- Une ville humaine et vivante, reposant sur la diversité et le confort de ses quartiers, anciens ou nouveaux ; une ville de qualité et agréable à vivre
- Une ville ouverte à l'eau et à la nature, qui redécouvre son patrimoine naturel, notamment son fleuve, ses affluents et ses canaux, mais aussi son patrimoine minéral : ses bâtiments remarquables ou ordinaires comme ses espaces publics, places, rues commerçantes, marchés de plein vent, afin de faciliter les liens sociaux indispensables à la vie citadine.

Ce Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe une conduite pour les années qui viennent et marque l'ambition urbaine d'une ville, plus que jamais soucieuse de ses habitants.

Les objectifs de la révision

La révision du PLU de Toulouse a pour objectifs :

- Assurer, en matière d'habitat, une capacité d'accueil cohérente avec la croissance et la typologie démographique de la commune, en accueillant une offre de logement diversifiée et accessible socialement, tout en assurant une gestion économe des espaces urbains ;
- Promouvoir une dynamique économique et commerciale structurée et diversifiée
- Encourager un développement fondé sur une plus grande mixité des fonctions urbaines
- Affirmer le rôle des centralités dans les quartiers existants et à créer afin de conforter leur identité et leurs caractéristiques
- Mettre en valeur les éléments architecturaux ou patrimoniaux, bâtiments, espaces publics, monuments et sites participant à la mise en valeur et à l'identité de la commune ;
- Préserver et valoriser les espaces à dominante naturelle, inciter l'essor des éléments de nature dans la ville et participer à la mise en œuvre des objectifs de la Loi portant Engagement National pour l'Environnement
- Engager une nouvelle dynamique urbaine en donnant au PLU les moyens d'encadrer les opérations d'aménagement et de renouvellement urbains.

La traduction concrète de ces objectifs…

Ce paragraphe entend expliquer comment ces grandes ambitions et orientations, qui ont animé l'élaboration et la concertation du public, ont trouvé une application concrète et réglementaire dans le nouveau PLU révisé.

1° …. en matière d'accueil de population et d'habitat

Une maîtrise de l'urbanisation avec :

a) **Une refonte du règlement** du PLU (zonage et règlement écrit) basée sur la **cohérence urbanisme / transport / niveau d'équipements publics** pour un accueil plus équilibré de la population.

D'une part, dans les secteurs où le niveau de desserte en transport en commun est performant, le PLU augmente les droits à construire. D'autre part, le nouveau PLU entend adapter les droits à construire dans les endroits mal desservis et / ou sous équipés.

La traduction concrète de ces objectifs…

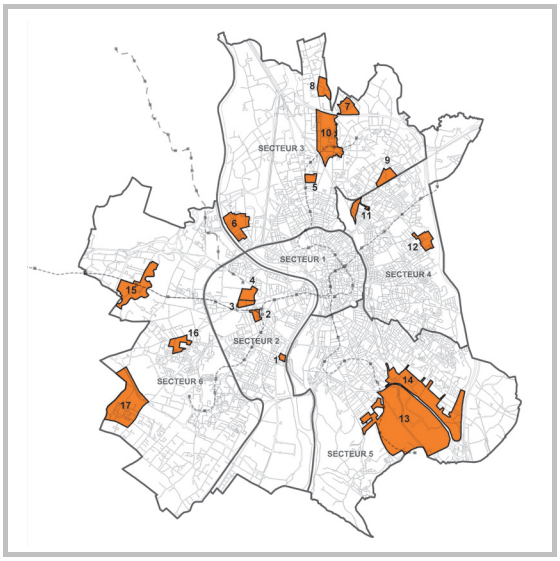
b) La prise en compte de **grands projets structurants** pour la Ville et l'Agglomération. Le PADD entend permettre la mise en œuvre progressive de Toulouse Euro Sud-Ouest, du Grand Projet de Ville, du Grand Parc Garonne….

c) La création **d'Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP). Le PLU propose 17 territoires dans lesquels l'urbanisme de projet est la clé de voute de l'aménagement ou du renouvellement des quartiers. Cet outil présente 2 avantages :

- il permet de traiter de l'ensemble des questions qui concourent à la qualité urbaine - maillage, espace public, espaces verts, nature, mixité -
- Il s'impose aux demandes de permis de construire et déclarations préalables dans un rapport de compatibilité qui permet d'instaurer un dialogue lors de la conception des projets.

Les secteurs concernés sont :

1. Oasis
2. Impasse des Arènes
3. Lombez
4. Pierre Montané
5. La Salade
6. Job – Cœur de Quartier
7. Grand Selve
8. Moulis Croix-Bénite
9. Avranches
10. Izards – Trois Cocus
11. Lapujade
12. Plana
13. Campus Rangueil
14. Montaudran
15. Saint-Martin – Rives du Touch
16. Bordeblanche
17. Guilhermy



d) La poursuite de la maîtrise de l'urbanisation par **l'instauration des périmètres d'attente d'un projet global d'aménagement** (servitude d'urbanisme prévue par l'article L.123.2.a du code de l'urbanisme) ou par la création de zones d'urbanisation future "AU0".

Les secteurs concernés sont :

- Rostand-Albi
- Brouardel - Béarnais
- Barrière de Paris
- Hers Malepère-Marcaissone
- Paléficat
- Francazal (chemin Tucaut)

e) La création d'une nouvelle forme urbaine en R+2 qui se présente comme un tissu urbain intermédiaire avec les formes urbaines existantes à ce jour dans le P.L.U.

Une répartition plus équilibrée du logement social

Le PLU de 2006 comporte une règle (article 2 du règlement) imposant un pourcentage de logements locatifs sociaux de manière uniforme sur l'ensemble du territoire toulousain sans prendre en compte la spécificité de certains quartiers (beaucoup, ou au contraire, très peu de logements locatifs sociaux) et sans intégrer différentes formes de logements sociaux, notamment l'accession sociale à la propriété.

Le nouveau PLU entend agir sur ces 2 leviers comme suit :

- Création de 5 types de territoire (secteurs à pourcentage de logements sociaux au titre de l'article L 123.1.5.16° du code de l'urbanisme) avec des exigences différenciées en fonction de la nature du parc de logements existants ou projetés :
  - T1 : Territoire de renforcement
  - T2 : Territoire en faveur du renouvellement urbain
  - T3 : Territoire en faveur de l'accession sociale
  - T4 : Territoire à maîtrise d'aménagement
  - T5 : Territoire de mixité dans la ville

D'une manière générale, dans les secteurs où la proportion de logements sociaux est en train de se renforcer de façon trop importante, Toulouse métropole pourra préconiser la création de logements en accession sociale plutôt que du logement locatif social. Dans le secteur de Toulouse centre où le taux de locatifs sociaux est faible, le seuil de déclenchement de la servitude sociale sera abaissé à 500m² de Surface de Plancher (plutôt que 1000m²) et la proportion de logements sociaux sera renforcée (30%) avec l'obligation de réaliser de l'accession sociale.

- Introduction de l'obligation de prévoir une part de logements en **accession sociale** à la propriété dans certains de ces secteurs.

Un cadre de vie de qualité

Une mixité des fonctions urbaines

Orientations d'Aménagement et de Programmation, plan de zonage, règlement écrit ont été élaborés dans le souci de ne pas spécialiser les territoires et de ne pas promouvoir un urbanisme de « zonage » au détriment d'un urbanisme de projet.

L'affirmation des centralités dans les quartiers existants

Le PADD affirme la nécessité de structurer le territoire autour d'un maillage de centralités. Cet objectif se traduit au niveau réglementaire par l'affirmation d'un **zonage réglementaire spécifique** (U Centre et U Cœur de Quartier) afin de mieux les identifier et les promouvoir en veillant à la cohérence urbanisme/transport/commerce et équipement de ces espaces.

Créer les équipements nécessaires

La poursuite de l'évolution des équipements publics, par la création, si nécessaire, **d'Emplacements Réservés** (ER) ou de **Servitudes pour Equipements Publics** (SEP)

La mise en valeur des éléments architecturaux ou patrimoniaux, bâtiments, espaces publics, monuments et sites par :

- dans le quartier Croix Daurade et les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, le recensement exhaustif de tout le patrimoine bâti pouvant faire l'objet d'une mesure de préservation ou de mise en valeur (au titre de l'article L 123.1.5.7° du code de l'urbanisme) par des Eléments Bâtis Protégés (EBP).

  D'autres bâtiments remarquables ont également fait l'objet de ce type de mesure afin de compléter la liste déjà présente dans le PLU de 2006.

  Cette démarche est appelée à être étendue aux différents quartiers de Toulouse au fur et à mesure des évolutions du PLU.
- l'introduction d'une **OAP thématique espace public**, permettant de créer du lien et d'améliorer la qualité de vie
- une **nouvelle rédaction de l'article 11** du règlement favorisant une meilleure intégration des projets avec 2 principes essentiels :
  - L'insertion au paysage urbain et architectural environnant existant ou futur
  - Des dispositions propres aux extensions et surélévations de nature à mettre en valeur les caractéristiques intéressantes d'une construction existante tout en ne faisant pas obstacle à des réalisations contemporaines dès lors qu'elles participent à la mise en valeur de la construction existante.

2° … en matière de développement économique et commercial

Un principe de maintien des sites dédiés à l'activité économique afin de préserver l'attractivité et la compétence de l'agglomération.

L'ensemble des zones dédiées aux activités économiques est conservé dans le nouveau PLU excepté la ZAC de Saint Martin du Touch qui introduit une vocation d'habitat au vu de sa situation et de ses caractéristiques, à laquelle il faut ajouter quelques légères adaptations des limites entre zones résidentielles et zones économiques.

La traduction concrète de ces objectifs…

Un principe de polarisation des grandes surface

Afin d'organiser l'implantation des grandes surfaces et encourager leurs installations dans les secteurs appropriés, le nouveau PLU instaure des secteurs d'accueil de commerces quelque soit la taille du commerce, c'est-à-dire permettre la possibilité d'installation tant du commerce de proximité que celui de grandes surfaces commerciales. En dehors de ces secteurs, seuls les commerces inférieurs à 500 m² de surface de plancher (cf plan de zonage) sont autorisés.

Cette mesure permettra de renforcer les pôles existants et de lutter contre le mitage commercial.

Un principe de préservation de la diversité commerciale et artisanale de proximité

Des linéaires artisanaux et commerciaux sont proposés (article L 123.1.5.7°bis du code de l'urbanisme) pour préserver la continuité commerciale en centre ville, dans les faubourgs et les centres de quartier (cf document graphique de détails). Deux types de mesures sont proposés :

- des **linéaires artisanaux et commerciaux « protégés »** dans lesquels seule la transformation d'un local commercial en local d'habitation est interdite en RDC.
- des **linéaires artisanaux et commerciaux « à protection renforcée »** dans lesquels les dispositions des linéaires protégés s'applique auxquelles s'ajoutent l'interdiction de certaines activités jugées incompatibles avec la préservation du commerce de proximité, pierre angulaire de centralités vivantes et attractives.

3° … en matière de préservation, valorisation de la nature en ville

Les zones agricoles

Afin de préserver les espaces agricoles mais aussi de pérenniser cette activité économique, un zonage réglementaire dédié à l'activité agricole a été introduit. Les jardins collectifs (c'est-à-dire familiaux, ouvriers ou partagés) font également l'objet d'une protection spécifique.

Les zones naturelles

Le renforcement de la protection des sites naturels adapté à leurs pluralités :

- une zone naturelle stricte où la constructibilité a été restreinte afin de protéger les paysages et la biodiversité.
- Une zone naturelle recentrée sur les usages de loisirs, de sport et sur les équipements publics
- une zone naturelle assurant la maîtrise de l'urbanisation des sites accueillant déjà des constructions à usage d'habitation.

Valorisation des espaces de nature

A l'instar de ce qui a été fait en matière de patrimoine bâti sur le quartier Croix Daurade, une démarche similaire a été mise en œuvre sur le quartier Saint Michel – Saint Agne, ainsi que dans les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, afin de recenser exhaustivement tout le patrimoine végétal intéressant et pouvant faire l'objet d'une mesure de préservation ou de mise en valeur soit par un Espace Boisé Classé (EBC) soit par un Espaces Verts Protégés (EVP) (au titre de l'article L 123.1.5.7° du code de l'urbanisme). Cette démarche est elle aussi appelée à être étendue aux différents quartiers de Toulouse au fur et à mesure des évolutions du PLU.

La protection des espaces de nature a également été mise à jour et complétée sur l'ensemble de la ville de façon ponctuelle.

L'introduction d'un bonus écologique dans certains secteurs

Le PLU antérieur comportait un certain nombre de secteurs dotés d'un régime dérogatoire à celui de la zone à laquelle il appartenait (règlements graphiques de type A). Le PLU propose de ne pas bouleverser les droits acquis sur ces secteurs à la condition que les constructions et réhabilitations satisfassent à des critères de performance énergétique élevée.

Telles sont les orientations majeures de la révision du PLU de Toulouse métropole, commune de Toulouse. Une révision est également l'occasion d'apporter de nombreux changements au document d'urbanisme.

L'intégralité des évolutions est recensée ci après.

L'intégralité des évolutions est recensée ci après.

Quand les évolutions sont induites par les grands projets ou par une OAP, celles-ci sont expliquées par projet. Les autres évolutions, sont détaillées, par secteur et par thématiques.

L'intégralité des évolutions est recensée ci après.

4.2.1 Les Grands Principes

Les évolutions de zonage

La cohérence Urbanisme / Transport / Equipement

La recherche de mise en cohérence entre urbanisation et niveaux d'équipements, à l'échelle de la commune et de l'agglomération, implique un rééquilibrage du développement urbain autour des différents modes de déplacements tout en prenant en considération les caractéristiques propres à chaque quartier.

Pour rendre le PLU compatible avec le P.D.U. et le S.C.O.T., les analyses menées en matière d'évolution du zonage du PLU ont pris en compte les aires d'influences liées aux différents transports en commun en sites propres existants et projetés dont les tracés sont contractualisés.

Pour rappel, les zones d'influences des T.C.S.P. sont représentées par des périmètres d'aires d'influence, établis en concertation avec le Syndicat Mixte des Transports en Commun de l'Agglomération Toulousaine (S.M.T.C.).

Ces périmètres représentés sous forme de cercle autour des stations ou arrêts ont été estimés comme suit :

- 600m autour des lignes et stations métro et TER
- 500m autour des lignes et stations de tramway
- 400m autour des lignes et arrêts de bus en site propre.

Seules les variantes de tracés de lignes T.C.S.P. faisant encore l'objet d'études n'ont pas été prises en considération dans cette révision du P.L.U..

Ces dessertes en T.C.S.P. actuelles ou en projet viennent renforcer le niveau d'équipement de certains quartiers dans lesquels des potentiels de développement ont été recherchés. A contrario, les quartiers les moins bien desservis ont été réinterrogés au regard, notamment, de leur croissance de ces dix dernières années qui ont pu révéler des incohérences entre accueil de nouvelle population et niveau de services offerts.

Ainsi, au-delà de cette approche en matière de déplacement, le contexte de chacun des quartiers a été analysé, notamment, pour leur niveau en équipements, commerces et services de proximité, configuration géographique, de leur cadre de vie, du vécu et des demandes des habitants via la concertation.

En outre, dans cette volonté de rééquilibrer et planifier l'urbanisation, les périmètres opérationnels ou financiers que ce soient des Z.A.C., des O.A.P., des P.A.E., L111-10 ou L123-2a qui représentent les outils les plus adaptés pour atteindre une urbanisation structurée et raisonnée, garante de mixité autour des transports en commun, ont été donnés comme prioritaires dans les choix des secteurs de renforcement du développement urbain.

Des secteurs à enjeux ont été ainsi mis en évidence:

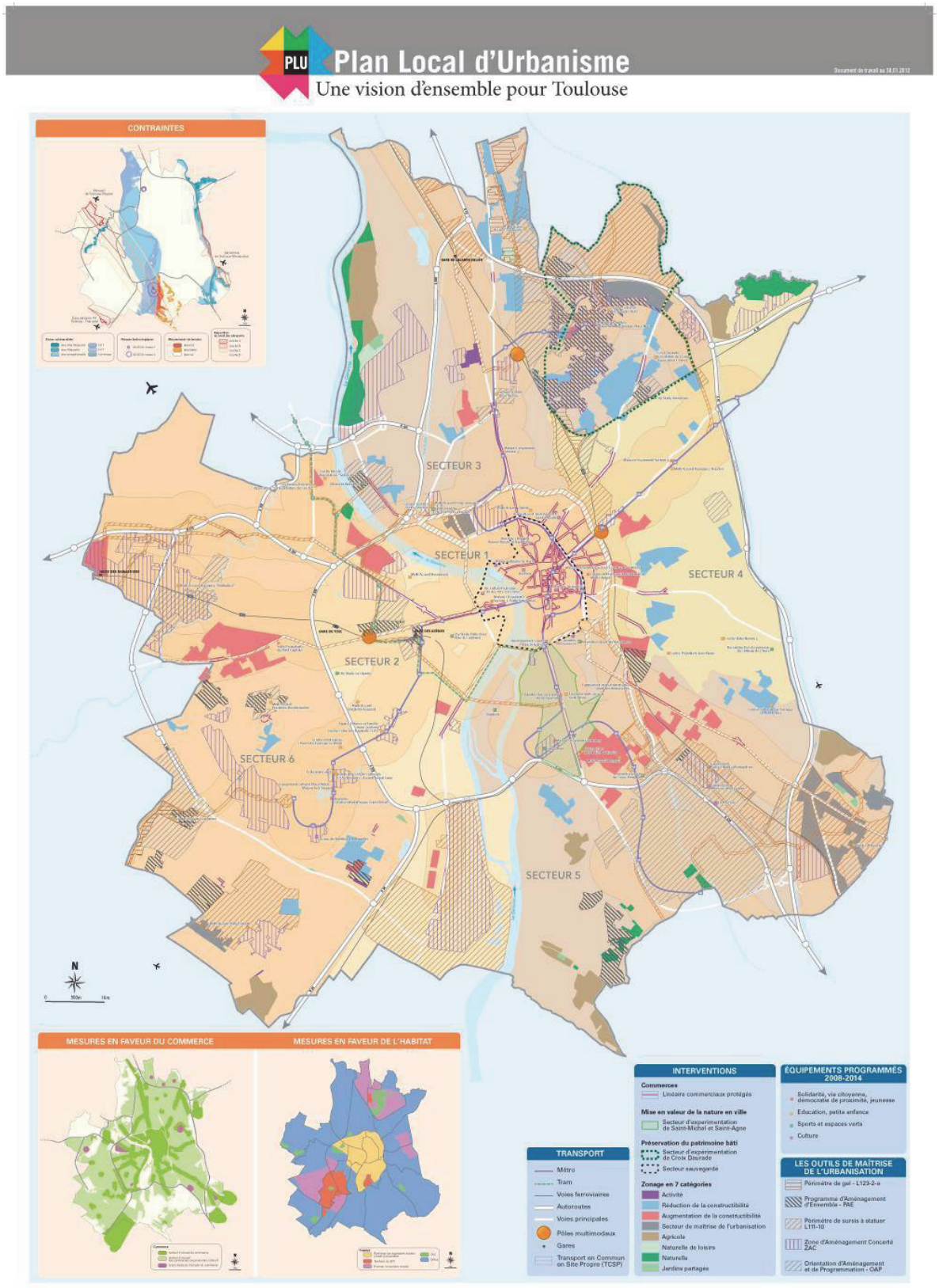
- certains pouvant muter vers davantage de densité compte tenu de leur localisation et leur niveau de desserte ;
- pour les autres, des contextes particuliers liés, soit à une insuffisance d'équipements, ou la proximité d'un périmètre opérationnel dont l'aboutissement paraît prioritaire avant d'enclencher la mutation du tissu urbain non maîtrisé, permettent de proposer une réduction de leur potenteil de constructibilité.

Ainsi, des secteurs ont donc été sélectionnés sur l'ensemble du territoire communal :

- les uns pouvant augmenter leur constructibilité,
- les autres nécessitant une diminution de leur constructibilité,
- certains pour changer de destination de zone d'activités en zone d'habitat ou vice versa,
- d'autres pour geler l'urbanisation le temps de définir un projet d'aménagement cohérent,

tout en prenant en compte les périmètres opérationnels, dans la volonté d'atteindre un meilleur équilibre du développement de la commune.

Les évolutions de zonage



Carte de concertation présentée lors des commissions de quartier de février et mars 2012

Simplification de la nomenclature pour une meilleure traduction des formes urbaines

Le P.L.U. se veut l'expression de la diversité des formes urbaines actuelles ou escomptées, ce qui explique la modification de la nomenclature qui cherche à donner une lecture du type de tissu urbain pour apporter davantage de clarté aux habitants.

Ainsi, les anciennes appellations sont traduites comme suit :

Ancienne nomenclature PLU Toulouse	Nouvelle nomenclature	
Zones urbaines mixtes (U)		
UA 1 et UA2	**UC**	**Centre**
UA3	**UF**	**Faubourg**
UA4	**UCQ**	**Cœur de Quartier**
UB2	**UI**	**Intense**
UB1	**UM**	**Mesurée**
UC1 UC2	**UL avec l'introduction de nouvelles typologies en R+2**	**Limitée**
Zones urbaines spécifiques (U)		
néant	**UP**	**Projet**
UE1 UE2 et UE3	**UE**	**Economie**
UP	**UIC**	**Intérêt Collectif**
UY	**supprimées**	
Zones à Urbaniser (AU)		
AU0 fermées	**AU**	**A Urbaniser Fermées**
Zones Agricoles (A)		
néant	**A**	**Agricole**
Zones Naturelles (N)		
N et NL	**NS**	**Naturelle Stricte**
	NL	**Naturel de sports et loisirs - Cimetières**
	NH	**Permettant l'extension de maisons existantes**
	NJ	**Jardins familiaux, partagés,…**

De 16 zones représentées au plan de zonage et documents graphiques du règlement, le P.L.U. propose désormais 15 zones déclinées en 88 secteurs (indice ou lettre+indice).

Cette nouvelle nomenclature s'attache à mettre en valeur les diverses entités urbaines définies sur la base de leurs compositions urbaines. Par ailleurs, les anciens espaces constructibles "A", qui n'avaient pas pour vocation de créer une composition urbaine ou patrimoniale le long des axes, ont été retraduits en secteurs.

Ainsi, le centre ancien que ce soit le secteur sauvegardé ou les quartiers historiques forment une entité commune (UC) déclinés en 12 secteurs.

Les faubourgs (UF) sont mis en valeur et déclinés en 6 secteurs

Les cœurs de quartiers (UCQ) font l'objet d'une meilleure identification et se composent de 5 secteurs.

Les évolutions de zonage

Les quartiers périphériques d'urbanisation mixte, plus ou moins denses, se distinguent selon leurs formes urbaines comme suit :

- typologie dominante d'habitat collectif (UI),
- typologie de forte mixité entre habitat collectif et individuel (UM),
- typologie à dominante d'habitat individuel accolé ou non avec une part faible d'habitats collectifs (UL) à laquelle s'ajoute une nouvelle forme urbaine intermédiaire.

Ces zones sont déclinées en un total de 34 secteurs (UI 17 secteurs, UM 7 secteurs, UL 10 secteurs)

La zone économique (UE) est reconduite dans ses grandes caractéristiques et se décline en 13 secteurs.

La zone dédiée aux SPIC (UIC) est reconduite et étendue à de nouvelles entités géographiques, ce qui amène à introduire quelques variantes règlementaires qui génèrent un total de 4 secteurs.

En outre, deux zones nouvelles sont créées :

- une zone Agricole, (A) (1 secteur)
- une zone de Projet (UP) qui accompagne l'urbanisme de projet défini dans certaines O.A.P., déclinés en 8 secteurs.

La zone N est redéfinie et se décline en 4 secteurs :

- le secteur NS, zone naturelle stricte
- le secteur NL, zone naturelle et Loisirs
- le secteur NH, où les extensions limitées et mesurées de l'habitat sont autorisées
- le secteur NJ, pour les jardins familiaux, ouvriers…

La zone à urbaniser fermée (AU0) est maintenue.

L'ancienne zone UY destinée, prinicpalement, aux voies autoroutières et ferrées disparaît conformément au code de l'urbanisme.

Description synthétique des zones

La zone Urbaine CENTRE (UC) :

Cette zone UC correspond au cœur historique composé du secteur sauvegardé et des quartiers situés entre les boulevards et le canal du midi et s'étend quelque peu de l'autre côté du canal sur sa partie nord et est.

Ce tissu urbain est le plus dense de part son emprise (70 à 80% possible) et un alignement obligatoire du bâti à la voie constituant un front bâti avec des implantations en limites séparatives et en continuité ou non.

Cette zone UC correspond aux anciennes zones UA1 et UA2 à forte valeur patrimoniale.

L'ancienne zone UA1 est retraduite en secteur UC1 et correspond à l'entité comprise dans le périmètre du secteur sauvegardé pour laquelle les hauteurs ne sont plus règlementées afin de prendre en compte au mieux les caractéristiques patrimoniales spécifiques de ce secteur en imposant une insertion des évolutions des constructions dans le respect des volumes de l'héberge la plus haute. Ainsi, cela induit la suppression des espaces constructibles « A » dont la justification ne se basait que sur des hauteurs différentes à celle instaurée par l'ancienne zone UA1. Cependant, lorsqu'une parcelle ne jouxte pas une construction en limites séparatives, le seuil de hauteur maximale de 21m est maintenu.

L'ancienne zone UA2 est retraduite en secteur UC2 et couvre l'essentiel du territoire du centre ville. Elle conserve ses caractéristiques mais avec une hauteur de référence qui passe de 18.5m à 17m en raison de la disparition des références en nombre de niveaux (cf : explications sur les changements apportés au règlement).

Ces règles sont modulées dans les anciens espaces constructibles « A » représentés au document graphique du règlement qui sont retraduits sous la forme de secteurs, il s'agit des espaces constructibles situés aux ponts des Catalans, au droit de la Halle aux Grains, à Saint Sauveur, à Compans – Caffarelli, autour des places A Jourdain et de l'Europe et à l'Embouchure. Les règles de ces secteurs reprennent à l'identique celles définies au P.L.U. antérieur. Quatre d'entre eux se distinguent, notamment, par le seuil d'emprise au sol et la part d'espace vert et sont la traduction de l'ancienne ZAC située au pont des Catalans. Il en est de même pour 3 autres secteurs qui retranscrivent les règles issues du projet de la ZAC Compans Caffarelli.

La zone Urbaine FAUBOURG (UF) :

Cette zone UF correspond à un tissu urbain de faubourg constitué d'un tissu urbain diversifié dont une grande part est ancienne. La forme urbaine est rythmée par une implantation à l'alignement, en continuité ou en discontinuité, avec la préservation des cœurs d'îlots. L'emprise au sol maximale de 50% est beaucoup plus faible qu'en zone UC.

L'ancienne zone UA3 est retraduite en secteur UF1. Elle conserve ses caractéristiques mais avec une hauteur de référence qui passe de 15.5m à 14.50m en raison de la disparition des références en nombre de niveaux (cf : explications sur les changements dans le règlement). Pour les parcelles situées en angle des voies et constituant une même unité foncière, l'emprise au sol est passée de 50% à 60% afin de permettre la réalisation de projet dans le respect de l'ordonnancement architectural caractéristique de cette zone.

Ces règles sont modulées dans les anciens espaces constructibles « A » représentés au document graphique du règlement qui sont retraduites sous la forme de secteurs, il s'agit des espaces constructibles situés autour du pont des Catalans, au Port de l'Embouchure, aux Arènes, et à Lombez. Les règles de ces secteurs reprennent à l'identique celles définies au P.L.U. antérieur. Leur distinction majeure se base sur la hauteur absolue autorisée. Trois d'entre eux se distinguent, notamment, par le seuil d'emprise au sol et la part d'espace vert et sont la traduction du projet de ZAC des Arènes.

La zone Urbaine CŒUR DE QUARTIER (UCQ) :

L'émergence et l'aménagement de véritables centralités dans la ville permettent de concevoir une métropole solidaire, mixte et luttant contre l'étalement urbain.

La valorisation du cadre de vie et la mise en avant de cette proximité permettent de pérenniser les usages.

Il apparaît donc important de créer un zonage dédié aux centralités des cœurs de quartier au PLU afin de les identifier et de les promouvoir.

Il s'agit donc de zones où le commerce de proximité est un élément fondateur, où une forme urbaine cohérente est souhaitée, ou il y a une meilleure lecture de l'espace et une diversité fonctionnelle.

Redéfinition de la zone cœur de quartier (UCQ)

La zone UCQ est divisée en 5 secteurs, dont un correspond à l'ancienne zone UA4. La zone UCQ permet d'affirmer un cœur de quartier et, par conséquent, un développement de trame urbaine permettant une mixité des fonctions ainsi qu'une certaine proximité. La répartition des secteurs dans les différentes UCQ a été pensée en fonction de la forme urbaine présente. Certains quartiers ne sont pas couverts par un zonage UCQ car ils font l'objet de projet en cours (ex : Grands Projets, Cartoucherie, OAP…). Ils pourront, lors d'une prochaine procédure, être identifiés en UCQ si cela semble nécessaire.

Les onzes UA4 anciennement existantes, ainsi que les sept zones anciennement UA3, sont modifiées en UCQ de par leur fonction et leur forme urbaine.

Introduction de la zone UCQ1

Ce secteur concerne les cœurs de quartiers suivants : Place de l'Ormeau, Pont des Demoiselles, Saint Agne, Camille Pujol, Les Izards.

Ce secteur correspond au quartier d'entrée de ville mais trop éloigné du centre ville pour être considéré comme faubourg. Il permet de promouvoir une forme urbaine dense avec un alignement imposé et une hauteur de 15,5m.

Introduction de la zone UCQ2

Ce secteur concerne les cœurs de quartiers de : Pouvourville, Lardenne, Saint Martin du Touch, Saint Simon.

Ce secteur correspond à l'ancienne UA4, qui correspond à une trame urbaine proche de celle d'un village. La forme urbaine recherchée ne change pas, son règlement oblige un alignement sur la voie et une hauteur de 12.5m.

Le périmètre de St Simon a été réduit afin de promouvoir au mieux le cœur de quartier autour des linéaires artisanaux et commerciaux protégés et à protection renforcée.

Introduction de la zone UCQ3

Ce secteur concerne les cœurs de quartiers de : Croix Daurade, Lalande, Lafourgette, Avenue de Fronton, Plana.

Ce secteur souhaite évoluer vers une forme urbaine de cœur de quartier tout en laissant une souplesse concernant l'alignement des constructions par rapport à la voie. Néanmoins, un alignement obligatoire des constructions par rapport à la voie est imposé à certains endroits.

Introduction de la zone UCQ4

Ce secteur concerne les cœurs de quartiers de : La Maourine et de Borderouge.

Ce secteur souhaite évoluer vers une forme urbaine de cœur de quartier dense (15.5m de hauteur) en laissant une certaine souplesse en matière d'implantation par rapport à la voie.

Introduction de la zone UCQ5

Ce secteur concerne le cœur de quartier des Pradettes.

Ce secteur souhaite maintenir et favoriser le coeur de quartier des Pradettes en gardant une certaine forme urbaine dense (18m de hauteur) avec une obligation d'alignement des constructions au Sud de la place et permettant une souplesse d'implantation ailleurs.

La zone Urbaine INTENSE (UI) :

Ce tissu urbain correspond à des espaces à dominante d'immeubles collectifs disséminés sur l'ensemble du territoire communal et dont la composition urbaine donne une impression de densité importante.

L'ancienne zone UB2 est retraduite en secteur UI 1 et en conserve toutes les caractéristiques sauf la hauteur absolue qui, autrefois, définie à 15.5m passe à 14.5m en raison de la disparition des références en nombre de niveaux (cf : explications sur les changements dans le règlement). Cette zone propose une implantation en limite de l'emprise publique ou avec un retrait minimum de 4m et la bande de constructibilité de 17m ne s'applique pas. L'emprise au sol maximale est de 50%.

Ces règles sont modulées dans les anciens espaces constructibles « A » représentés au document graphique du règlement qui sont retraduites sous la forme de secteurs. Ils étaient les plus nombreux dans cette ancienne zone UB2. Leur déclinaison sous la forme de secteurs met en avant l'existence dans ces secteurs de la bande de constructibilité des 17m avec ainsi la possibilité de s'implanter en limites séparatives latérales, ce qui n'est pas le cas dans le secteur UI 1 (ex UB2).

Ces espaces constructibles « A » étaient situés à Limayrac, Pouvourville, La Digue, Oustalous, Roquemaurel, Minimes, Rangueil, Amouroux, Av Grande Bretagne, Bonnefoy, Aicard, Jolimont, Saouzelong, Langlade, Bacquié et dans les quartiers du GPV. Les règles de ces secteurs reprennent à l'identique celles définies au P.L.U. antérieur.

3 d'entre eux se distinguent, notamment, par le report de COS existants sur Pouvourville et 4 autres par aucune exigence en espace vert.

Pour le restant, la distinction majeure se base donc sur la hauteur absolue autorisée et/ou l'application de la bande de constructibilité de 17m.

Les autres secteurs participent à la traduction des futures formes urbaines issues des projets liés aux périmètres opérationnels et/ou aux OAP.

Par exemple, la ZAC de la Cartoucherie maintient ses règles de stationnement particulières et la traduction du projet dans un document graphique du règlement très détaillé, pour lesquels, quelques évolutions sont apportées suite à la concertation.

Le projet de renouvellement urbain de la ZAC d'Empalot nécessite la création d'un secteur dont la particularité réside, notamment, en l'assouplissement des règles d'implantations.

Une partie de la zone économique de Bordelongue bascule en zone urbaine UI.

La zone Urbaine MESUREE (UM) :

L'ancienne zone UB1 correspond à un tissu urbain d'habitat diversifié et mixte situé principalement au-delà des faubourgs anciens et donne l'impression d'une urbanisation modérée.

Le bâti est implanté avec un retrait minimum de 4m de l'emprise publique et l'emprise au sol maximale est de 50%. L'application de la bande de constructibilité tend à préserver les cœurs d'îlots. Ses caractéristiques sont préservées mis à part la hauteur absolue qui, autrefois, définie à 12.5m passe à 11.5m en raison de la disparition des références en nombre de niveaux (cf : explications sur les changements dans le règlement).

Ces règles sont modulées dans les anciens espaces constructibles « A » représentés au document graphique du règlement qui sont retraduites sous la forme de secteurs, ils s'agit des espaces constructibles situés à Menuisiers, Bourrassol, Bordeblanche, Sept Deniers et les Pradettes. Les règles de ces secteurs reprennent à l'identique celles définies au P.L.U. antérieur. Leur distinction majeure se base sur la hauteur absolue autorisée ou les règles d'implantation. Un d'entre eux se distingue par un seuil d'emprise au sol et une part d'espace vert pour traduire le projet autour de la place des Pradettes.

Les autres secteurs participent à la traduction des futures formes urbaines issues des projets liés aux périmètres opérationnels et/ou aux OAP.

La zone Urbaine LIMITEE (UL) :

La zone UL correspond aux anciennes zones UC1, UC2, auxquelles s'ajoutent les nouvelles zones urbaines en R+2 qui se présentent comme un tissu urbain intermédiaire avec les formes urbaines existantes à ce jour dans le P.L.U.

L'ancienne zone UC1 est composée, notamment, d'habitat pavillonnaire et d'habitat en bande et elle est retraduite par le secteur UL1.

L'ancienne zone dite pavillonnaire UC2 dont la caractéristique principale, contrairement aux autres zones, est d'être dotée d'un COS relativement faible de 0.2, devient un secteur dénommé UL2.

Les caractéristiques de ces deux anciennes zones sont reprises à l'identiques dans les règlements de ces secteurs. Seule leur hauteur qui était portée à 7m passe à 6m en raison de la disparition des références en nombre de niveaux (cf : explications sur les changements dans le règlement).

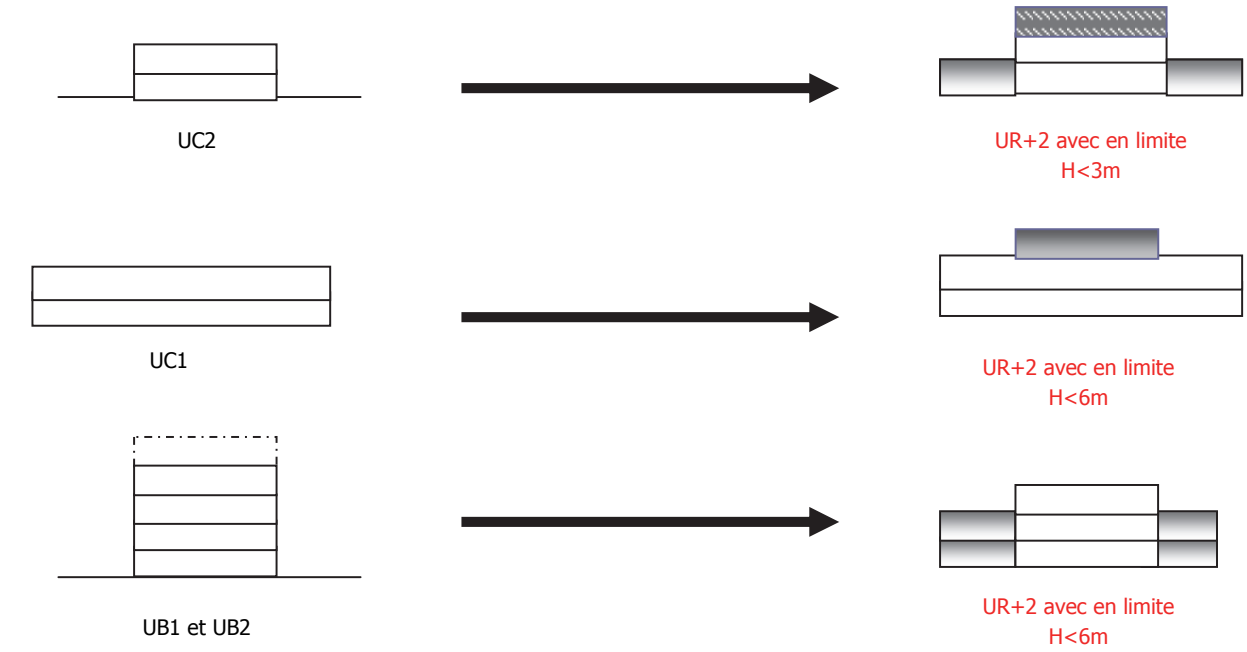
Ces règles sont modulées dans 3 anciens espaces constructibles « A » représentés au document graphique du règlement qui sont retraduites sous la forme de secteurs. Il s'agit de deux espaces constructibles situés sur les emprises de deux aires des gens du voyage dont les règles ont été maintenues. Le dernier correspond à l'ancienne ZAC de Reboul.

En outre, l'analyse des formes urbaines et des zonages a mis en évidence la nécessité de traduire une zone de densité et de volume intermédiaire entre les zones UC (R+1) et la zone UB1(R+3) du P.L.U. antérieur.

Cette nouvelle forme urbaine répond au besoin de transition progressive entre les différents tissus urbains. Elle provient parfois des anciennes zones UC2 (R+1) – UC1 (R+1) – UB1 (R+3) ou UB 2 (R+4).

Cette nouvelle zone intermédiaire se compose de 5 secteurs qui traduisent cette diversité issue de leur zone d'origine pour assurer une véritable transition avec les caractéristiques initiales de chacun de ces tissus urbains.

exemples



La zone Urbaine de PROJET (UP) :

La zone UP est créée afin de donner toute l'amplitude nécessaire à la mise en place d'un urbanisme de projet. En ce sens, cette zone n'est utilisée que dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Elle répond à un besoin de souplesse réglementaire, que les autres types de zonage du PLU de Toulouse ne proposent pas. Toutefois, ce nouveau zonage n'étant appliqué que dans le cadre des OAP, les objectifs d'aménagement viendront affiner les règles du secteur donné.

La zone Urbaine ECONOMIQUE (UE) :

La zone économique UE conserve sa localisation. Elle est étendue à proximité de la zone de Fondeyre ainsi que sur le quartier de Lafourguette. Elle est par contre restreinte sur Bordelongue et sur la ZAC de Saint Martin.

Trois zones UE existaient au P.L.U. antérieur. Les zones UE1 et UE2 se distinguaient par les hauteurs maximales et le type d'installations classées autorisées. Cette dernière distinction n'étant plus possible au regard du code de l'urbanisme, seule la différence de hauteur subsiste. Ainsi, l'ancienne zone UE1 est retraduite en secteur UE2 avec le maintien de l'ensemble des règles dont une hauteur absolue de 22m. L'ancienne zone UE2 devient le secteur UE1 avec le maintien de l'ensemble des règles dont une hauteur absolue de 16 m.

Les règles instituées en UE1 et UE2 sont modulées dans les anciens espaces constructibles « A » représentés au document graphique du règlement qui sont retraduites sous la forme de secteurs. Trois d'entre eux reprennent, notamment, les règles instituées par la ZAC Garbardie, les autres, les caractéristiques particulières de certaines zones économiques existantes, à l'identique de celles définies au P.L.U. antérieur.

L'ancienne zone UE3 est scindée en deux secteurs :

- Un secteur spécifique est créé pour la zone économique située à proximité de l'aéroport de Blagnac dont la réglementation diffère pour se mettre en cohérence avec celle de la commune de Blagnac pour ce même projet. Ainsi, les commerces et l'artisanat sont autorisés et le stationnement règlementé alors qu'il ne l'était pas auparavant.
- L'ancienne zone UE3 située sur l'emprise de l'ancien aérodrome de Francazal est déclinée en un secteur spécifique qui reprend les mêmes règles du P.L.U antérieur. Seul le stationnement est règlementé alors qu'il ne l'était pas.

La zone Urbaine d'INTÉRÊT COLLECTIF (UIC) :

La zone UIC remplace la zone UP et est étendue à trois nouveaux sites : le Stadium, le stade E Wallon et la Cité de l'Espace, anciennement classés en zone NL, en raison de leurs aménagements actuels dont les caractéristiques imposent ce reclassement.

Seule la destination S.P.I.C. (Services Publics ou d'Intérêt Collectif) est autorisée. Les autres destinations sont permises à la condition de n'être que "l'accessoire" de la destination S.P.I.C. Des projets d'habitat pouvant ne pas relever de cette notion "d'accessoire", sont autorisés à la seule condition d'être des résidences pour étudiants liées aux services publics ou d'intérêt collectif (S.P.I.C.) à usage d'enseignement et recherche.

Ces règles sont modulées pour un ancien espace constructible « A » représenté au document graphique du règlement qui est retraduit sous la forme de secteur. Il s'agit d'un espace constructible situé sur une partie de l'ancienne ZAC du pont des Catalans. Les règles de ce secteur reprennent à l'identique celles définies au P.L.U. antérieur.

La zone A URBANISER (AU) :

Les zones à urbaniser fermées (AUO) sont définies comme des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation dès que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité seront de capacité suffisante, en périphérie immédiate, pour desservir les constructions projetées à implanter dans l'ensemble de la zone. Les zones AU fermées, déjà existantes au PLU initial, sont maintenues. Celle située au nord de l'ancien aérodrome de Francazal est étendue jusqu'au chemin de Tucaut. Deux nouvelles zones sont créées dans le secteur de Hers – Malepère - Marcaissonne.

Introduction de la zone Agricole (A)

L'agriculture participe à la diversité biologique et paysagère de la ville, à la qualité de vie des habitants et à l'identité toulousaine. Elle joue également un rôle économique et social qu'il convient de pérenniser.

Il apparaît donc important de créer une zone agricole au PLU afin d'identifier et protéger l'agriculture. Il s'agit d'une zone à vocation agricole dans laquelle seules les constructions à usage agricole et les habitations destinées aux exploitants sont autorisées.

Cette création répond au besoin de pérenniser la vocation agricole des terres cultivées mais aussi à la nécessité d'être compatible avec le SCOT de la grande agglomération toulousaine. Cette création participe également à limiter la pression foncière sur les terres agricoles et à proposer des conditions favorables au maintien et au renouvellement des actifs.

Remise à plat de la zone Naturelle (N)

La zone N est remise à plat et divisée en 4 secteurs, dont un correspondant à l'ancienne zone NL. La zone N est ainsi composée d'une zone NS (Nature Stricte), une zone NL (Nature Loisirs), une zone NH (Nature Habitations) et d'une zone NJ (Nature Jardins collectifs).

Ces modifications doivent permettre à la zone N d'affirmer son rôle de support au maintien et au développement de la trame verte et bleu, de la biodiversité mais également de jouer un rôle de zone tampon pour garantir la protection de la population face aux risques naturels ou aux risques technologiques. Ces zones préservées participent ainsi à l'équilibre entre les espaces paysagers/écologiques et les espaces urbains de la ville.

Redéfinition de la zone naturelle et de loisirs (NL)

La zone NL est intégrée en tant que secteur de la zone N. Ce secteur est divisé en trois indices afin de distinguer :

- NL1 : les zones vertes, les parcs, les jardins, les terrains de sport non couvert…,
- NL2 : les équipements de loisirs nécessitant une hauteur plus importante pour les constructions autorisées (hippodrome…),
- NL3 : les cimetières.

Tous les cimetières auparavant classés en NL sont dorénavant indicés en NL3. Les autres anciennes zones NL ne basculant pas dans une autre zone ou un autre secteur que NL sont indicées en NL1, à l'exception de l'hippodrome de la Cépière qui est maintenant indicé en NL2.

Ces différenciations permettent ainsi d'affiner les dispositions règlementaires par type d'occupation du sol en secteur NL.

Introduction du secteur Nature Stricte (NS)

La création du secteur NS (Nature Stricte) répond au souci de protéger de façon rigoureuse les espaces naturels. Elle autorise juste les SPIC à usage d'ouvrages spéciaux dans des conditions très restreintes de constructibilité.

Introduction du secteur Nature et Jardin (NJ)

Un secteur NJ (Nature Jardins collectifs) est créé dans la zone N afin d'assurer la pérennité de ces jardins collectifs en ville et d'encadrer leur constructibilité.

Introduction du secteur Nature et Habitation (NH)

De par le durcissement des règles régissant la zone NS et notamment l'interdiction de toute construction ou extension à usage d'habitation, toutes les constructions existantes à usage d'habitation situées en zone NS sont classées en zone NH. Cette zone permet des extensions dans la limite de 170m². La constructibilité pour les constructions à usage d'habitation déjà existantes y est donc permise mais très limitée et encadrée. La zone NH autorise également les SPIC à usage d'ouvrages spéciaux et les SPIC à usage culturels et de loisirs. Cette traduction reprend les règles déjà existantes dans l'ancienne zone N.

Une prise en compte des risques

L'ensemble des périmètres des risques naturels ou technologiques portés à la connaissance de la collectivité sont représentés dans le document 4B1.

Quand le risque est repris dans un Plan de Prévention des Risques (P.P.R.), il convient de se reporter à la Servitude d'Utilité Publique (S.U.P.) concernée listée dans le document 5A3.

Les évolutions majeures de la partie règlementaire du P.L.U.

Les évolutions majeures de la partie règlementaire du P.L.U.

Une clarification des modalités d'utilisation des documents du règlement

Le règlement est composé de documents écrits et de documents graphiques dont le contenu et l'imbrication ont été ajustés et complétés pour apporter une meilleure compréhension et mise en cohérence de l'ensemble des outils règlementaires qui s'imposent aux autorisations d'urbanisme.

Ainsi, la partie écrite du règlement a été réorganisée en 5 chapitres présentés comme suit :

- Dispositions générales
- Modalités d'articulation de certains documents du PLU
- Dispositions communes
- Dispositions spécifiques
- Annexes dont le Lexique

Par ordre hiérarchique, une autorisation d'urbanisme s'instruit, dans un premier temps, au regard des dispositions communes et spécifiques, puis des particularités représentées aux documents graphiques du règlement.

Les dispositions générales sont réactualisées.

Les appellations des outils « Espaces aménagés », « Espaces de pleine terre », « Espaces libres » des "documents graphiques du règlement – Cahier" du P.L.U. antérieur sont modifiées tout en maintenant leur définition. Il est proposé de les dénommer comme suit:

- « Espaces libres » devient « Espaces d'accompagnement »,
- « Espaces de pleine terre » devient « Espaces verts »,
- « Espaces aménagés » reste « Espaces aménagés ».

Ceci permet de conserver à l'article 13 la notion d'espace de pleine terre et d'introduire celle d'espace libre, évitant toute confusion entre chacun de ces outils.

Ainsi, cette notion d'espace de pleine terre ne concerne que l'article 13 et est définie comme un espace meuble sur lequel les cheminements piétons perméables sont possibles.

Le nouvel espace libre vient compléter l'article 13 et est, quant à lui, un espace commun aux occupants d'une opération. Il est exigé dans les zones urbaines mixtes et peut comprendre une part de l'espace de pleine terre exigé ou s'ajouter à ce dernier 0(cf : lexique/définitions).

Les dispositions communes ont aussi été complétées pour apporter davantage de précisions, notamment, sur les articles 6, et 7.

Les dispositions spécifiques ont été rédigées de manière à être davantage fidèles aux exigences du code de l'urbanisme mais aussi pour lever quelques notions qui pouvaient amener de la confusion lors de l'analyse des projets de constructions.

Le lexique précise davantage de définitions. Certaines d'entre elles étaient situées dans les autres chapitres du règlement écrit et ont été rassemblées dans ce document pour référence.

L'ancien chapitre "des dispositions relatives aux contraintes" est supprimé pour respecter le code de l'urbanisme qui impose d'annexer les servitudes d'utilité publique au PLU. Elles sont ainsi chacune dans leur version d'origine, ce qui évite toute interprétation.

Les évolutions majeures de la partie règlementaire du P.L.U.

Une meilleure lisibilité des destinations

La révision du P.L.U. permet de clarifier les destinations au regard de l'article R123-9 du code de l'urbanisme pour chacune des zones. Il est à noter que cette nouvelle rédaction facilite le dépôt des demandes d'autorisations d'utilisation et occupations des sols où les destinations sont à renseigner.

Les articles 1 et 2 reprennent donc ces neuf destinations :

- l'habitation
- l'hébergement hôtelier
- les bureaux
- le commerce
- l'artisanat
- l'industrie
- l'exploitation agricole ou forestière
- la fonction d'entrepôt
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (SPIC) où seule une distinction est possible dans les choix de vocation de ces S.P.I.C. :
  - Transport,
  - Enseignement Recherche,
  - Action Sociale,
  - Ouvrage Spécial,
  - Santé,
  - Culture et loisirs.

En outre, ces articles précisent, si besoin, les conditions de changements de destinations et extensions.

Ainsi, ce retour aux neuf destinations impose de ne plus faire la distinction entre les typologies d'habitat (pavillonnaire – individuel – en bande – collectif) pour être conforme au code de l'urbanisme.

Des hauteurs de références abaissées pour garantir les formes urbaines recherchées

Les hauteurs absolues ne bénéficient plus de référence en nombre de niveau car, au stade de l'instruction des droits des sols, ces derniers sont difficilement vérifiables.

Ainsi, la suppression de cette référence en niveaux au règlement écrit, comme aux représentations graphiques, demande d'instaurer de nouvelles hauteurs à la baisse, dans les zones urbaines mixtes (UC – UF – UI – UM et UL) car c'est le seul moyen, désormais, pour garantir le nombre de niveaux souhaité. Ainsi, le tableau suivant met en avant les seuils qui sont dorénavant instaurés pour correspondre au plus près aux références en niveaux qui ne peuvent plus constituer une composante du règlement écrit ou graphique :

4.2.1 Les Grands Principes

Les évolutions majeures de la partie règlementaire du P.L.U.

R+X :	Anciennes hauteurs absolues de références	Nouvelles valeurs hauteurs absolues de référence
1 (ex. : ancienne zone UC Nouvelle zone UL1, 2, 3)	jusquà 7m	6
2 (ex. : nouvelle zone UL4, 5, 6, 8 et 10)	9,5	8,5
3 (ex. : ancienne zone UB1 Nouvelle zone UM1	12,5	11,5
4 (ex. : ancienne zone UB2 Nouvelle zone UI1)	15,5	14,5
5 (ex. : ancienne zone UB2 Nouvelles zones UI etc)	18,5	17
6	21,5	20
7	24,5	22,5
8	27,5	25.5
9	30,5	28,5
10	33,5	31
11	36,5	34
12	39,5	36,5
13	42,5	39,5
14	45,5	42,5
15	48,5	45
16	51,5	48
17	54,5	50,5
….		….

Seules les références en niveaux demeurent pour les espaces constructibles "A" ou "B" lorsqu'ils ont été conservés.

Même si l'objectif est bien d'utiliser dès que possible ces nouveaux seuils de référence, il est à noter que certains secteurs font l'objet de hauteurs absolues qui ne correspondent pas exactement à ces seuils de références en raison d'exigences particulières dues aux composantes de certains projets.

En outre, étant donné que depuis la réforme de 2007, les plans intérieurs ne font plus parti des pièces à fournir lors d'un dépôt d'autorisation d'urbanisme, la hauteur à la sablière est difficile à vérifier et implique de modifier cette référence. Ainsi, il est proposé de calculer les hauteurs absolues à l'égout du toit afin d'être plus précis sur les projets déposés.

Les évolutions majeures de la partie règlementaire du P.L.U.

Une meilleure prise en compte de l'approche qualitative des projets de construction

L'article 11 a pour fonction d'encadrer l'aspect extérieur des constructions afin de contribuer à la qualité architecturale du projet de construction mais aussi à son insertion dans le paysage environnant. Il vient compléter sur l'aspect qualitatif l'impact sur la forme urbaine des autres articles du règlement écrit.

L'article 11 est à considérer comme une base de dialogue avec les particuliers et les professionnels de l'urbanisme ainsi qu'un moyen de préserver les facteurs identitaires de la ville.

Sa rédaction actuelle est complétée pour permettre une meilleure prise en compte des bâtiments existants de qualité à l'occasion de projet d'extension ou de renouvellement urbain et favoriser une meilleure intégration urbaine des projets tout en permettant une conception architecturale contemporaine.

Au-delà du règlement, d'autres outils permettent de contribuer à la qualité architecturale des projets, notament, au « document graphique du règlement – cahier » comme les « Espaces d'accompagnement », « Espaces verts », « Espaces aménagés » qui, sont dénommés différemment mais dont les définitions restent les mêmes ou les protections des bâtiments, façades ou éléments architecturaux protégés. Seuls les linéaires définis antérieurement dans ce document comme la « hauteur minimale sous plafond en rez de chaussée (3.20m)» doit être réécrit sans pour autant en changer l'objectif recherché pour affirmer sa dimension patrimoniale. Cet outil avait un objectif premier de veiller à préserver un ordonnancement des façades en favorisant notamment des hauteurs suffisantes pour assurer une mixité des fonctions, et surtout, l'implantation de commerces et services de proximité. Il est proposé de donner une nouvelle définition de la légende de cet outil comme suit : *« Linéaires de composition architecturale devant assurer la mixité des fonctions urbaines ».* Cette disposition accompagne les linéaires de protection des activités commerciales et artisanales.

La suppression des espaces constructibles A des documents graphiques du règlement dont le fondement ne relève pas d'une dimension patrimoniale

Le P.L.U. de 2006, comprend, au-delà des zonages, des documents graphiques du règlement plus ou moins complexes (espaces constructibles « A » et « B », combinés aux espaces de « pleine terre », « libres », et « aménagés ») dont certains se justifient par un parti d'aménagement précis, notamment, le long des voies structurantes des quartiers ou dans des quartiers à forte empreinte patrimoniale.

Ailleurs, ce sont des espaces constructibles « A » simples, de surface importante, qui ne s'inscrivent pas dans la même logique de définition précise de mise en scène des formes urbaines.

Par rapport à la zone dans laquelle ils se situent et dont les principales caractéristiques s'imposent, leur particularité peut se révéler :

- par une hauteur
- ou une emprise au sol
- ou une part en espace vert
- ou l'instauration ou modification d'un COS, s'il y lieu,

dont la valeur est différente à celle proposée par le règlement de la zone dans laquelle ils se situent.

Aussi, ils sont à considérer au même titre qu'une déclinaison du règlement et il s'avère nécessaire, par souci de cohérence du P.L.U., de les retraduire en secteurs.

Un accompagnement au développement des performances énergétiques

Au-delà des dispositions communes et spécifiques mises en place dans les articles 6 et 7 du règlement en faveur des dispositifs d'énergie renouvelable et, notamment, d'isolation thermique dans le cadre de la 5ème modification du PLU antérieur, l'article L.128-1 du code de l'urbanisme ajoute, désormais, la possibilité d'instaurer des dépassements de certaines règles des zones urbaines mixtes offrant ainsi davantage de constructibilité sous condition de répondre à des critères de performances énergétiques.

Le choix de l'assouplissement des règles peut porter sur le gabarit ou la densité. Il est ainsi possible de permettre un dépassement des règles de retrait par rapport aux voies publiques, de prospects, de hauteur et COS, s'il y a lieu.

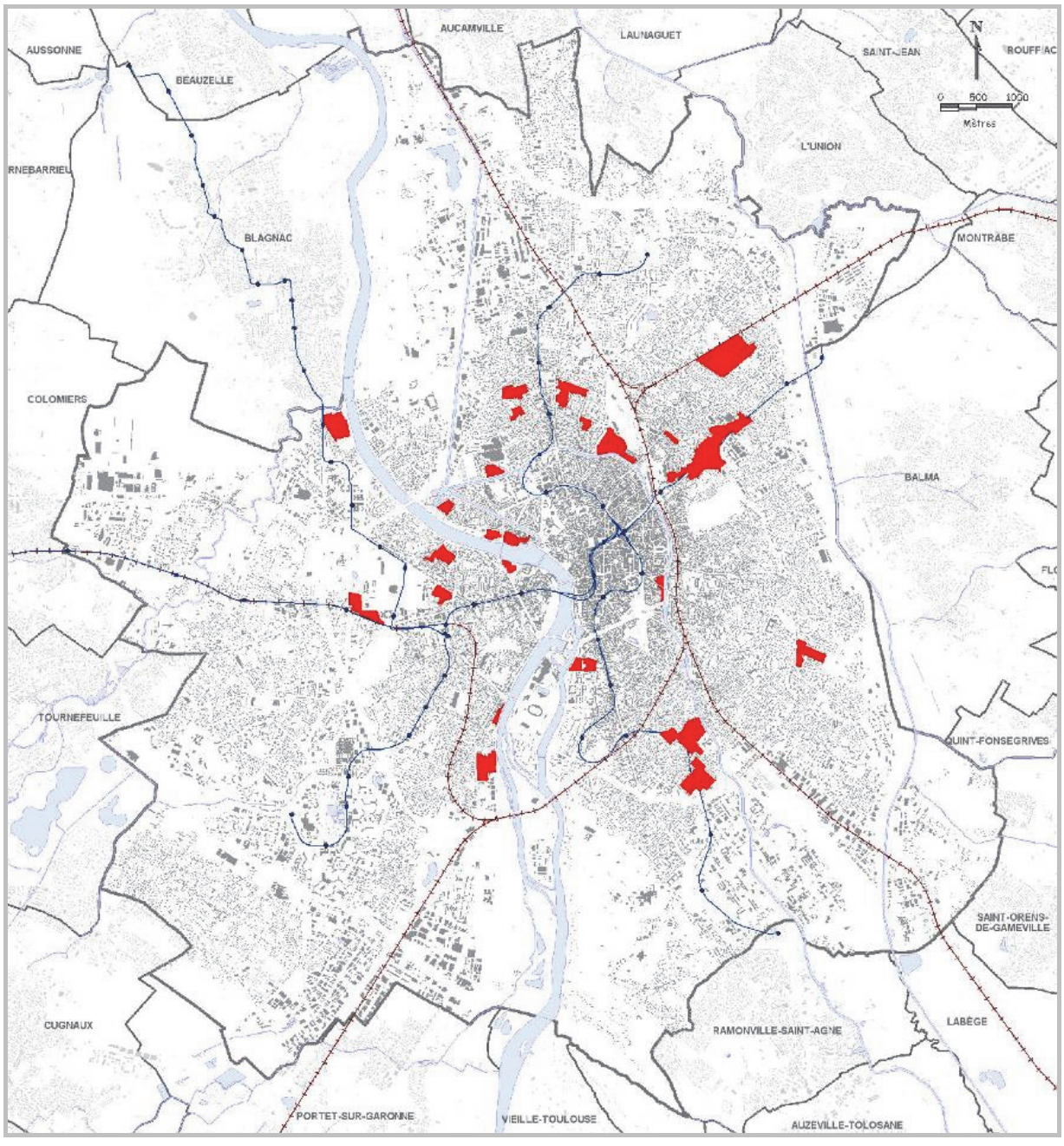
Cependant, il est proposé de mettre en œuvre cette possibilité seulement sur les hauteurs absolues maximales des

Les évolutions majeures de la partie règlementaire du P.L.U.

constructions indiquées au règlement écrit et/ou documents graphiques du règlement, afin de garantir la qualité des formes urbaines souhaitées.

Cette incitation est proposée, à titre expérimental, sur des secteurs non maîtrisés car pour les secteurs d'intervention des collectivités (secteurs GPV, OAP, ZAC, PAE), la dimension énergétique étant intégrée sur la globalité de la construction, établir ce type de dépassement seulement sur la hauteur absolue serait trop restrictif compte tenu des ambitions politiques en ce domaine.

Ainsi, les secteurs choisis pour mettre en application ce nouveau dispositif sont proposés sur les anciens espaces constructibles « A » qui ont été reconsidérés et transformés en secteurs spécifiques des zones intégrant un dépassement possible des hauteurs absolues de 20%. La hauteur initiale de ces secteurs ne pourra être atteinte qu'à la condition d'appliquer des dispositifs performants sur le plan énergétique. Le règlement écrit intègre cette nouvelle règle qui concerne 15 secteurs indiciés qui sont issus des zones urbaines mixtes UC, UF, UI et UM.



L'intégration de la Surface de Plancher

La surface de plancher est devenue au 1er mars 2012 la surface de référence en urbanisme. Cette nouvelle notion de surface de plancher doit être utilisée en lieu et place de la SHOB (surface hors oeuvre brute) et de la SHON (surface hors oeuvre nette).

Cette surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades.

Le maintien de la définition de l'emprise au sol

L'emprise au sol (art 9) a été récemment définie et, ce, pour la première fois, par le code de l'urbanisme comme *"la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus".* (C. urb., art. R. 420-1). Cette notion est désormais utilisée en complément de la surface de plancher pour déterminer si un projet de construction n'est soumis à aucune formalité au titre du droit de l'urbanisme, ou requiert une déclaration préalable ou doit faire l'objet d'une demande de permis de construire.

Selon les cas, soit il suffit que l'une ou l'autre des valeurs dépasse ou n'atteigne pas un certain seuil, soit il convient de s'assurer que les deux valeurs sont bien conformes à ce seuil. L'emprise au sol intervient également pour apprécier si un projet de construction soumis à permis de construire peut être dispensé de l'obligation de recourir à un architecte (C. urb., art. R. 431-2).

En revanche, la circulaire du 3 février 2012 précise que la nouvelle définition donnée à l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme ne remet pas en cause celle qui peut être retenue par les documents d'urbanisme pour l'application de leurs règles.

La définition déjà existante au PLU est donc maintenue et complétée par l'ajout notamment, de certains locaux et ouvrages techniques, les pergolas, … pour apporter davantage de précisions aux pétitionnaires.

Le maintien des exigences en matière de stationnement

Les règles de stationnement automobile et deux roues du PLU applicable sont maintenues, voire complétées pour certaines destinations qui n'étaient pas jusqu'alors règlementées dans leurs articles 12.

Afin d'instaurer une cohérence entre les différentes zones, les règles déjà existantes pour certaines destinations et qui auraient été omises dans certaines zones ont été complétées.

Les zones concernées sont notamment :

- la zone UC (ancienne UA1 et UA2),
- la zone UL (ancienne UC1 et UC2),
- la zone UIC (ancienne UP),
- les deux secteurs 11 et 12 de la zone UE (ancienne zone UE3),
- la zone N,

pour lesquelles le stationnement automobile n'était pas toujours règlementé au PLU de 2006.

Depuis la 5ème modification du PLU antérieur, la philosophie d'éco-quartier de la ZAC de la Cartoucherie a amené à expérimenter une nouvelle réflexion concernant la gestion des places de stationnement sur ce secteur avec, notamment, la volonté de créer des parkings mutualisés afin d'optimiser la rotation des véhicules sur une même place selon les fonctions et les périodes. Cet aspect du projet a été largement concerté et a initié des règles de stationnement particulières pour les destinations d'habitat et de bureaux. Au regard de l'avancée des études liées à cette ZAC, la même réflexion a été menée pour le stationnement lié aux équipements publics (classés dans la destination des SPIC). Ainsi, il était demandé 1pl/150m² de SHON au PLU antérieur et en rapport au besoin du projet. Il est proposé d'instaurer une règle spéciale uniquement en rapport avec ce projet de ZAC qui correspond au secteur UI13.

Des évolutions induites par les réformes de l'urbanisme

En outre, pour prendre en compte les récentes évolutions législatives, ces règles ont introduit :

- un seuil maximum du nombre de places,
- une réécriture des règles de stationnement pour les commerces et l'artisanat sur la base de la surface de plancher tout en maintenant le nombre exigé au PLU antérieur,
- la prise en compte du passage de la SHON en Surface de Plancher pour l'ensemble des seuils existants à l'article 12 du règlement.

Les évolutions majeures de la partie règlementaire du P.L.U.

Seuil maximum :

L'article R123-9 du code de l'urbanisme précise que « le règlement fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation. ». Ainsi pour l'ensemble des destinations sauf l'habitat, un seuil plafond de 1 place pour 10m² de surface de plancher a été instauré.

Disparition du seuil établi sur la surface de vente pour les destinations "artisanat" et "commerce" :

L'instauration de la nouvelle référence en "surface de placher" ajoutée à la nécessité de supprimer la notion de « surface de vente » au règlement du PLU en raison de l'impossibilité de vérification du contenu pour les instructeurs des autorisations des droits des sols depuis la réforme des permis de construire de 2007, imposent de reformuler la règle du stationnement pour le commerce et l'artisanat sans en changer les objectifs initiaux.

La nouvelle rédaction de cette règle respecte donc les mêmes seuils en nombre de places que ceux exigés par le PLU antérieur à 2006. Ainsi, les règles instaurées pour le commerce et l'artisanat qui reposent sur ces deux notions impliquent un ajustement du nombre par m² de surface de plancher pour une place minimale exigée. La règle était établie essentiellement sur 500m² de surface de vente. Ce ratio est à reconsidérer afin de le transformer en équivalent de surface de plancher. Sur la base des indicateurs du SCOT qui pose que la surface de plancher équivaut à 1.25 de la surface de vente (SP = 1.25*SV), ce seuil passe à 625m² pour respecter les exigences de la règle applicable.

Nouveaux seuils induits par le passage en Surface de Plancher :

Pour l'ensemble des destinations dont les règles en matière de stationnement automobile reposent sur la SHON, le passage à la notion de surface de plancher implique de modifier les seuils existants aux articles 12 des dispositions communes et spécifiques du règlement.

En effet, si ces seuils ne sont pas modifiés, le nombre de places, pour un même projet, serait substantiellement moindre. Cependant, pour être au plus près du nombre exigé par le P.L.U. modifié lors de la 4ème modification du P.L.U. de 2006, ces seuils ont été recalculés en intégrant l'impact de cette réforme.

Ainsi, des déductions forfaitaires ont été évaluées selon les différentes destinations afin de les répercuter à l'ensemble des règles concernées. Il est à noter, qu'à ce jour, aucun ratio n'été arrêté par l'Etat.

Cependant, pour la destination "habitat", le ratio établi est de 11%. Celui-ci a été calculé en application de la définition de la Surface de Plancher inscrite à l'article R.112-2 du code de l'urbanisme qui stipule que désormais :

"La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction : "de l'épaisseur des murs entourant les embrasures de portes et fenêtres donnant sur l'extérieur, des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs, des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1.80m, des surfaces dédiées au stationnement de véhicules motorisés y compris les rampes et aires de manoeuvre, des surfaces de combles non aménageables, des locaux techniques nécessaires à un usage collectif (chaufferie, local poubelle), sauf pour les maisons individuelles, des surfaces des caves ou celliers s'ils sont desservis uniquement par une partie commune, d'une surface égale à 10% de la surface de plancher restante après application des déductions précédentes,uniquement pour les logements desservis par des parties communes intérieures."

Ainsi, par exemple, la règle définie demandant 1 place pour 70m² de SHON devient 1 place pour 62m² de SP (Surface de Plancher). Pour les autres destinations, il a été estimé que l'impact de cette réforme était moindre que pour la destination « habitat ».

En effet, dans la définition de la Surface de Plancher, pour les autres destinations, la différence entre la Surface de Plancher et la SHON résiderait, surtout, dans l'épaisseur des murs. Aussi, le ratio des 11% pour la destination "habitat" n'est pas applicable.

Deux catégories ont été évaluées pour nuancer ce premier ratio SHON/SP au plus près des spécificités des destinations autres que l'habitat :

- pour les destinations de « bureau », « hébergement hôtelier », « commerce et SPIC » : le ratio a été arrêté à 5%,
- pour les destinations « d'entrepôt », « industrie », « artisanat », « agricole et forestière » : le ratio est arrêté à 3%.

Une adaptation territoriale des règles en faveur de la production de logements sociaux en location et en accession

Dans le cadre de la révision du PLU de Toulouse, la production de logements sociaux est mise à jour et complétée. En effet, le dispositif actuel a permis de financer, en 2011, 663 logements locatifs familiaux sur l'ensemble de la commune de Toulouse (soit 40% de la production). Cependant, cette production n'a pas été nuancée au regard du parc social existant. Cela a pour effet de confirmer la présence de logements sociaux dans des secteurs où ce taux est important. Ce constat a été partagé par la population, constatant un véritable déséquilibre.

Conformément au PLH 2010-2015, il convient de territorialiser la production du logement social sur l'agglomération toulousaine. Il s'agit donc de réglementer la production de logements sociaux au regard du parc HLM existant (et à livrer), en modulant le pourcentage de logements sociaux à inclure dans chaque opération immobilière et en ajustant la répartition entre locatif social et accession sociale.

Les principales évolutions sont les suivantes :

1. Introduction des obligations de construction en terme de logements en accession sociale

Le dispositif précédant prévoyait des exigences en matière de logements locatifs sociaux, mais ne prévoyait aucune exigence pour l'accession sociale. Or le diagnostic du PLH montre la nécessité de créer ce type de logements.

Ainsi, en fonction des territoires créés, une part plus ou moins importante sera exigée en terme de logements en accession sociale, notamment dans les secteurs où la proportion de logements locatifs sociaux est en train de se renforcer de manière trop importante.

2. Un rééquilibrage géographique de la production de logements sociaux

Le dispositif précédent prévoyait les mêmes exigences en matière de logements sociaux, sur l'ensemble du territoire, à l'exception du périmètre PEB, des ZUS et du GPV.

La révision du PLU de Toulouse permet d'inclure 5 « Territoires PLH » avec des réglementations distinctes, afin de prioriser l'accession sociale dans les secteurs où la proportion de logements locatifs sociaux est déjà importante, de renforcer la proportion de logements sociaux (30%) dans les secteurs où le taux de logements locatifs sociaux est actuellement faible ou encore de proposer une offre plus diverse en ZAC et en secteur d'OAP avec de l'accession sociale, de l'accession à prix maîtrisé et de l'habitat participatif.

L'objectif de cette mesure phare est de territorialiser la contrainte réglementaire de production de logements sociaux en fonction du parc social existant (et à livrer), sans créer de variation réglementaire majeure d'une rue à l'autre, et sans stigmatiser des parcelles. L'objectif est également d'accroître progressivement la part de logements sociaux de 20% à 30% (locatifs et/ou accession) en fonction de la taille de l'opération.

3. Demander des logements sociaux en accession et en location dans les grandes opérations (PC>6000m²)

Conformément au PLH, les très grandes opérations (PC>6 000m²) seront contraintes par une proportion de logements sociaux en cohérence avec l'orientation générale du PLH (50% de logements aidés)

L'introduction de nouveaux périmètres de constructibilité limitée

Dans le cadre de la révision du PLU de Toulouse, les périmètres d'attente de projet global d'aménagement sont mis à jour et complétés. En effet, le précédent PLU avait identifié des périmètres de constructibilité limitée, caractérisés principalement par des potentialités foncières, une inadéquation d'équipements ou encore des sites à enjeux dans le cadre de grands projets (Matabiau notamment).

Ces sites stratégiques identifiés font l'objet d'une mobilisation de différents outils à la disposition de la collectivité, afin de maîtriser et surtout temporiser l'urbanisation possible sur ces secteurs. Le PLU, accompagné de ces périmètres, est l'un des moyens d'intervention publique, souvent complété par le pilotage d'études d'urbanisme ou d'aménagement, de politique foncière, d'habitat, d'urbanisme opérationnel, de financement des équipements publics…

L'ensemble de ces critères a permis de faire ressortir 4 nouveaux sites sur lesquels la servitude L.123-2-a apparaît l'outil le plus approprié pour participer à la mise en œuvre de la maîtrise de l'urbanisation. Il s'agit des sites de « Brouardel-Béarnais » (secteur 1), de « Barrière de Paris » (secteur 3), « Rostand-Albi » (secteur 3), de « Hers Malepère Marcaissonne » (secteur 5). L'instauration de cette servitude pour chacun de ces sites est justifiée suivant leur appartenance à un secteur de la Ville au chapitre 4.2.4 « Les dispositions règlementaires » du présent rapport de présentation.

L'introduction de dispositions en faveur de l'offre commerciale et artisanale

Pour rappel, les périmètres de constructibilité limitée (art. L.123-2-a du code de l'urbanisme) délimitent, pour une durée de 5 ans maximum et dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global, les secteurs où les constructions ou installations, ainsi que les adaptations, changements de destination, réfections ou extensions des constructions existantes, ne doivent pas dépasser une surface plancher de 20 m² pour l'habitat et de 100 m² pour les activités.

L'introduction de dispositions en faveur de l'offre commerciale et artisanale

L'une des principales modifications proposées dans le cadre de la révision du PLU de Toulouse a pour objet l'urbanisme commercial. Cela se traduit par la mise en œuvre d'une organisation territoriale des grandes surfaces et l'adoption de mesures permettant de favoriser l'attractivité commerciale et le développement du commerce de proximité.

Zones d'accueil des commerces de détail supérieure à 500 m² de Surface de Plancher (SP)

La politique menée en matière d'urbanisme commercial, et énoncée par le SCoT, approuvé le 16 mars 2012, vise à organiser le développement commercial de façon durable, privilégiant les développements dans les nouveaux lieux de centralité urbaine. Selon l'une des prescriptions du SCoT« les PLU doivent définir les zones d'accueil des commerces de plus de 300m² de surface de vente afin d'assurer une territorialisation du développement des grandes surfaces ». Le SCoT souligne, que pour les pôles majeurs existants, des chartes fixeront un cahier des charges en matière environnementale, architecturale et paysagère.

Le PLU de Toulouse s'inscrit dans cette logique. Afin d'organiser l'implantation des grandes surfaces et encourager leurs installations dans les secteurs appropriés, le nouveau PLU instaure des secteurs d'accueil de commerces quelque soit la taille de celui-ci, c'est-à-dire permettre la possibilité d'installation tant du commerce de proximité que celui de grandes surfaces commerciales. En dehors de ces secteurs, seuls les commerces inférieurs à 500 m² de surface de plancher (cf plan de zonage) sont autorisés.

Les zones d'accueil des commerces supérieure à 500 m² SP confortent le maillage entre centre-ville, faubourgs et coeur de quartier. Elles visent ainsi à organiser les conditions favorables au développement du commerce à long terme, dans une logique de développement durable, restreindre la consommation foncière, favoriser la mixité urbaine et limiter les déplacements. Elles s'appuient sur le réseau de transports en commun et la proximité de lieux d'habitation et de travail.

Dans le cadre de la révision du PLU, des périmètres d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont instaurés. Ces périmètres permettent d'interroger le devenir de ces sites. Sur ces périmètres, ainsi que sur les secteurs faisant l'objet d'opérations d'aménagement sous maîtrise publique, des zones d'accueil des commerces supérieur à 500 m² SP, sont également créées pour accompagner l'arrivée de nouveaux habitants par des commerces et services.

La création d'un sous-zonage indicé « c » permet d'identifier ces zones. Les zones indicées « c » sont destinées à recevoir entre autre des activités économiques et commerciales supérieures à 500m² SP.

Les commerces supérieurs à 500m² SP sont donc interdits à l'extérieur de ces zones. Ces zones peuvent recevoir également et sans limitation des commerces de détail inférieur à 500m². Le développement de commerces de détail existants à l'extérieur de ces zones est limité à 10% de la SP existante à la date d'approbation du PLU.

Pour les constructions à usage de commerce, il n'est exigé aucune place de stationnement jusqu'à 190m² SP. Dans une fourchette entre 190m² SP et 625m² SP, une place pour 38m² SP est au minimum exigé. Au-dessus de 625 m² SP, il est demandé au minimum une place pour 29 m² SP, avec un maximum d'une place pour 10m² SP.

Pour les constructions à usage d'artisanat, il n'est exigé aucune place de stationnement jusqu'à 194m² SP. Da,s une fourchette entre 194m² et 625m² SP, une place pour 39m² SP est exigé au minimum. Au-dessus de 625m² SP, il est demandé au minimum une place pour 29 m² SP, avec un maximum d'une place pour 10m² SP.

Linéaires artisanaux et commerciaux

La politique d'urbanisme commerciale, énoncée par la Loi de Modernisation de l'Economie, précise, conformément à l'article L.123-1-5-7° bis du code de l'urbanisme que les PLU peuvent « identifier et délimiter des quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et les commerces de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ». Le SCoT recommande aux PLU d'identifier des périmètres de protection de la diversité commerciale au titre de cet article.

L'introduction de dispositions en faveur de l'offre commerciale et artisanale

A Toulouse, le commerce et l'artisanat occupent une place importante, non seulement dans l'économie, mais également dans l'attractivité et l'animation de la ville. Le maintien de la diversité commerciale et artisanale est donc fondamental pour assurer vitalité et dynamisme du centre-ville et des quartiers.

Pour préserver cette diversité, la Ville de Toulouse a arrêté des périmètres de sauvegarde pour l'instauration du droit de préemption des fonds de commerce et des baux artisanaux et commerciaux (CM du 22/10/10), comme l'y autorise la Loi n° 2005-882 du 2 août 2005. Ces périmètres de préemption ont été instauré suite à une étude spécifique. Ils correspondent à l'hyper-centre, aux rues commerçantes du centre ville élargi entre les boulevards et le Canal du Midi, aux axes de faubourgs et aux principaux coeurs de quartier. Ils ont fait l'objet d'un avis favorable de la part de la Chambre de Commerce et de l'Industrie de Toulouse et de la Chambre de Métier et de l'Artisanat.

Parallèlement, une charte d'orientation, pour renforcer la dynamique commerciale, l'attractivité du centre-ville de Toulouse et de ses quartiers, a été signée avec le Comité des banques en février 2011. Au terme de cette charte, le Comité des banques engage ses adhérents à prendre contact avec la Ville de Toulouse lors de tout projet situé dans les périmètres de sauvegarde. Il convient aussi que tout nouveau projet d'agence bancaire doit être situé, de préférence, à l'extérieur de périmètres de protection du commerce et de l'artisanat, identifiés dans le cadre de la charte.

Ces périmètres, localisés à l'intérieur des périmètres de préemption, sont très restreints et correspondent véritablement au cœur commerçant du centre ville, des faubourgs et des centres de quartier.

En réponse à une recommandation du SCoT, des périmètres de protection de la diversité commerciale sont identifiés. Ces périmètres sont de deux types : des linéaires artisanaux et commerciaux protégés, correspondant strictement aux périmètres de sauvegarde arrêtés lors de la mise en œuvre du droit de préemption des fonds de commerce et baux commerciaux, et des périmètres artisanaux et commerciaux à protection renforcée, correspondant aux périmètres de protection définis dans le cadre de la charte d'orientation commerciale adoptée par le Comité des banques de Midi-Pyrennées.

Linéaires artisanaux et commerciaux protégés

Les linéaires artisanaux et commerciaux protégés, correspondant aux rues les plus commerçantes des périmètres de préemption pour la sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, sont destinés à conserver une densité et une diversité commerciale, pour une meilleure attractivité du centre ville et des quartiers. Sur ces périmètres, le changement de destination de commerce en habitation est interdit. De même, toute nouvelle construction doit pouvoir accueillir des locaux commerciaux en rez-de-chaussée.

Les rez-de-chaussée des constructions implantées ou à venir, le long des voies repérées au document graphique du règlement (DGR) et sur une profondeur de 10m à partir de la vitrine, doivent être obligatoirement affectés à des destinations de commerce, d'artisanat, d'hébergement hôtelier, de bureaux et de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Sont exclues les destinations d'habitation, d'industrie, d'exploitation agricole et forestière et la destination d'entrepôt. Tout changement de destination devra prendre en compte cette prescription.

Les dispositions des linéaires artisanaux et commerciaux protégés s'appliquent de même que les dispositions des lineaires architecturaux devant assurer la mixite des fonctions urbaine.

Linéaires artisanaux et commerciaux à protection renforcée

Les linéaires artisanaux et commerciaux à protection renforcée, correspondent aux périmètres de protection adoptés dans le cadre de la charte avec le Comité des banques. En hyper-centre, l'attractivité commerciale est privilégiée. Dans les quartiers, le commerce et l'artisanat de proximité sont favorisés afin de renforcer leur attractivité et leur accessibilité notamment par les piétons et personnes à mobilité réduite. Sur ces linéaires à protection renforcée, en plus de l'interdiction de changement de destination identique à la mesure mise en place dans les linéaires protégés, le remplacement d'un commerce ou d'une activité artisanale par une activité de bureau et de service est interdit.

Les rez-de-chaussée des constructions implantées ou à venir, le long des voies repérées au document graphique du règlement et sur une profondeur de 10m à partir de la vitrine, doivent être obligatoirement affectés à des activités artisanales et de commerces, ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif. Sont interdits les bureaux et les services mentionnés au titre des natures d'activités. Tout changement de nature d'activité devra prendre en compte cette prescription.

Nature des activités de bureaux et de services interdites :

- Activités tertiaires,
- Médical et paramédical : laboratoire d'analyses, professions libérales médicales et assimilés, hors pharmacies et parapharmacies,
- Professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public, et autres activités assimilées,

Un redéploiement des outils de protection et de mise en valeur de la Nature en ville

- Bureaux d'études : informatique, consultant, et autres activités assimilées,
- Agences : immobilières, bancaires y compris distributeur automatique de billets, assurance, travail temporaire, et autres activités assimilées,
- Prestations de service aux entreprises : nettoyage, et autres activités assimilées,
- Etablissements de service et de location de matériel : stations de lavage automobile, vidéothèques, salles de jeux, et autres activités assimilées.

Nonobstant les dispositions des linéaires artisanaux et commerciaux à protection renforcée, les dispositions des linéaires artisanaux et commerciaux protégés s'appliquent à l'intérieur de ces linéaires, de même que les dispositions des linéaires architecturaux devant assurer la mixité des fonctions urbaine s'appliquent.

Le commerce dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Certaines OAP sont destinées à accueillir du commerce de proximité, accompagnant ainsi la création de nouveaux logements et le développement de bureaux et d'activités. Le commerce sera ainsi situé dans les secteurs de mixité fonctionnelle de ces OAP. Pour cela, des zones d'accueil du commerce de détail quelque soit sa taille sont créées au cœur des OAP de Job, de Louis Plana, de Moulis Croix Bénite, de Saint-Martin du Touch, Oasis, de Montaudran et des Izards.

Un redéploiement des outils de protection et de mise en valeur de la Nature en ville

Démarche d'ensemble

La nature dans la ville présente à la fois une fonction paysagère en favorisant l'habitabilité des quartiers et en améliorant le cadre de vie, mais aussi une fonction écologique en favorisant le maintien de la diversité biologique, la maîtrise du ruissellement des eaux ou encore la réduction des pollutions et de l'imperméabilisation des sols. Elle tient également un rôle important en tant que créatrice de lien social (jardins collectifs…) et support de fonctions récréatives (espaces de détente, promenade…).

De par ses nombreuses fonctions, la préservation et le renforcement de la nature dans la ville sont donc indispensables à Toulouse.

Conforter durablement l'agriculture, protéger les espaces de nature et les paysages, maintenir les continuités écologiques mais aussi développer le maillage vert et bleu participent à la préservation de la nature en ville.

Ces éléments se traduisent par le zonage, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) mais aussi au travers du règlement écrit et des nombreuses inscriptions règlementaires graphiques. Néanmoins, le PLU n'est qu'un élément parmi d'autres pour assurer la traduction et la réalisation de ces éléments.

L'ensemble des EVP de la commune de Toulouse est repertorié dans la liste des EVP.

L'analyse des Espaces Boisés Classés (EBC) et l'introduction des Espaces Verts Protégés (EVP)

Dans le cadre de la révision du PLU de Toulouse, la protection règlementaire des espaces verts est mise à jour et complétée. Ces modifications sont intervenues soit :

- de façon ponctuelle sur l'ensemble du territoire,
- de façon exhaustive sur le quartier de Saint-Michel/Saint-Agne dans le cadre d'une démarche expérimentale,
- dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmations (voir détail dans le chapitre OAP).

Les interventions ponctuelles répondent à un besoin identifié d'intervenir, tandis que le quartier Saint-Michel/Saint-Agne a fait l'objet d'une étude et d'une remise à jour complète des espaces verts devant faire l'objet d'une protection règlementaire.

La révision du PLU de Toulouse est également l'occasion d'intégrer un nouvel outil réglementaire dans le PLU : les Espaces Verts Protégés (EVP), et d'étendre l'utilisation de l'Espace Boisé Classé (EBC) symbole, en complément de l'EBC surfacique mais aussi des Espaces de Pleine Terre (EPT) renommés Espaces Verts (EV).

Cette diversification de la palette d'outils règlementaires a ainsi permis de répondre finement à la pluralité des espaces verts et de leurs

fonctions. Il s'agit également de freiner la disparition progressive des espaces verts et de participer à leur pérennisation et leur valorisation en révélant leur présence au sein du tissu urbain, qu'il s'agisse d'élément isolé ou de véritable cœur d'îlot vert.

L'ensemble des Espaces Verts Protégés répertoriés sur le territoire de la collectivité est ainsi compilé dans un tableau récapitulatif dans la pièce 4E du PLU.

La pluralité des évolutions réglementaires relatives aux espaces verts est indiquée ci-après :

Modification du périmètre de l'EBC surfacique : réduction ou augmentation de la surface

Il est possible de réduire la surface d'un EBC lorsque partiellement son état ne le motive plus (abattage, mauvais état phytosanitaire…) et qu'il n'apparaît plus d'intérêt général de maintenir l'EBC surfacique sur l'ensemble de la surface de l'EBC initial. Inversement, il est possible d'augmenter la surface d'un EBC lorsque l'intérêt paysager et/ou végétal et/ou écologique de l'état existant est identifié ou que l'on souhaite étendre un boisement.

Suppression d'EBC surfacique ou symbolique

Il est possible de supprimer un EBC parce que l'état existant ne justifie plus une telle protection et qu'il n'apparaît plus d'intérêt général de maintenir l'EBC. Les suppressions participent ainsi à la mise à jour des inscriptions règlementaires de protection des espaces verts.

Création d'EBC surfacique

Il est possible de créer un EBC afin de protéger de façon rigoureuse un espace vert existant de grande qualité paysagère et/ou végétale et/ou écologique. Il peut s'agir également de protéger un patrimoine végétal de grande valeur historique et culturelle.

Enfin, la création d'un EBC peut également correspondre à la volonté de créer un espace vert dans le cadre d'un projet d'intérêt général ou du renforcement de la Trame Verte et Bleue.

Modification partielle ou complète d'un EBC surfacique en EBC symbole ou création d'EBC symbole

Il est possible de modifier un EBC surfacique en EBC symbole, afin d'identifier un arbre en particulier (arbre repère, arbre d'alignement, arbre de petit bosquet…). Le périmètre de protection qui s'applique autour de l'arbre (notamment pour la préservation du houppier et des racines) est établi au cas par cas, selon chaque sujet son état présent et son développement futur. Cet outil a l'avantage d'apporter plus de précision dans la protection du végétal et d'éviter l'empiètement sur des secteurs non végétalisés. Les EBC symboles peuvent être couplés avec un EVP.

Modification partielle ou complète de l'EBC surfacique en Espace Vert Protégé (EVP)

Il est possible de modifier partiellement ou complètement un EBC surfacique existant, en EVP. Cet outil, plus souple que l'outil EBC, assure la protection d'un espace vert existant d'intérêt paysager et/ou végétal et/ou écologique, tout en permettant notamment les aménagements légers dès lors qu'ils n'impactent pas sur l'unité générale de l'élément paysager classé en EVP.

En outre, l'outil EBC identifie un patrimoine végétal généralement ancien, de valeur historique et culturelle, tandis que l'EVP caractérise un ensemble végétal plus commun. La modification de l'EBC en EVP se justifie donc aussi par l'état du végétal existant.

Création d'un Espace Vert Protégé (EVP)

Il est possible de créer un EVP afin d'identifier de façon surfacique un ensemble végétal existant de qualité paysagère et/ou végétale et/ou écologique sans toutefois interdire les aménagements légers, dès lors qu'ils n'impactent pas l'unité générale de l'élément paysager classé en Espace Vert Protégé.

Les Espaces Verts (EV)

Ils sont très souvent liés aux espaces constructibles des documents graphiques du règlement. Il s'agit soit d'espace vert existant que l'on souhaite préserver, soit d'espace que l'on souhaite faire évoluer vers des espaces non minéralisés et végétalisés.

Le bilan des EBC, des EVP et des EV

Avant révision du PLU les EBC surfaciques représentaient 552 ha, les EV représentaient 82 ha, on dénombrait 70 EBC symboles et il n'y avait aucun espace vert classé en EVP.

Un redéploiement des outils de protection et de mise en valeur de la Nature en ville

Après révision du PLU, 508 ha sont classés en E.B.C surfaciques, les EV représente 80 ha on dénombre 2805 EBC symbole et 68 ha d'espaces verts sont classés en EVP.

Situation antérieure				Situation actuelle			
EBC surfacique	**EBC symbole**	**EVP**	**EV**	**EBC surfacique**	**EBC symbole**	**EVP**	**EV**
552 ha	**70**	**0**	**82 ha**	**508 ha**	**2805**	**68 ha**	**80 ha**

La Démarche expérimentale sur les quartiers Saint-Michel et Saint-Agne

L'intérêt général du projet

Dans le cadre de la révision, il apparaissait nécessaire de remettre à plat l'ensemble des protections règlementaires des espaces verts à Toulouse. Ce travail étant trop conséquent sur l'ensemble de la ville, un seul secteur a fait l'objet d'une étude exhaustive des espaces verts, et ce, dans l'optique d'obtenir un résultat avant tout qualitatif plutôt que quantitatif.

Une démarche expérimentale a donc été menée sur les quartiers de Saint-Michel et de Saint-Agne afin de dresser un état des lieux des éléments ou ensembles végétaux existants, et de proposer de nouvelles protections favorables au maintien et à l'essor de la nature en milieu urbain.

Situation actuelle des quartiers Saint-Michel et Saint-Agne

Une partie du périmètre d'étude est comprise majoritairement en zone UF1 (anciennement UB1 et UA3) qui est un secteur actuellement soumis à un fort renouvellement urbain.

Il en résulte une démolition rapide des îlots, et notamment de leur coeur végétal, ce qui compromet la présence végétale et le développement des îlots de fraîcheur au sein du tissu urbain.

Cette rapide évolution explique le choix de ces quartiers pour l'expérimentation de la démarche de préservation et de pérennisation de la nature dans la ville.

Localisation du périmètre d'étude

Mais si la disparition du végétal en cœur d'îlot privé est remarquée, la présence d'un patrimoine végétal de qualité non menacé, mais souvent non protégé actuellement, est aussi constatée. Elle concerne tout autant de nombreux cœurs d'îlots privés que de petits jardins privés ou de grands espaces publics.

Aujourd'hui, les quartiers Saint Michel et Saint Agne ont donc un vaste potentiel paysager et naturel qu'il est nécessaire de révéler afin de lutter contre sa dissolution progressive. En protégeant ce potentiel, c'est plus que la nature dans la ville qui est protégée, c'est aussi la qualité du cadre de vie des quartiers qui est enrichie

Un redéploiement des outils de protection et de mise en valeur de la Nature en ville

Des cœurs d'îlots incarnant de véritables poumons verts

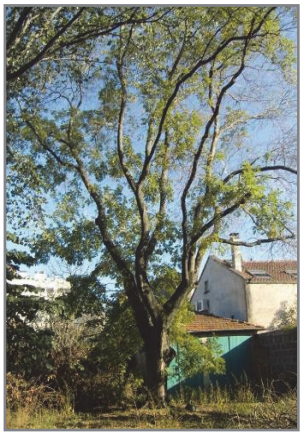
Des espaces publics bordés d'alignements d'arbres majestueux

Présentation de la démarche expérimentale et de sa traduction réglementaire

L'identification et la préservation de la nature dans la ville est rendue possible par un travail de terrain qui permet de visualiser l'état existant, et notamment de vérifier le maintien ou non des classements actuels.

Ce terrain concerne tout autant les espaces publics (square, rue…) que les espaces privés (coeur de résidence, parcelle individuelle…). Il s'agit de repérer les éléments (arbres d'alignement, arbre isolé…) et les ensembles végétaux (parc, jardin …) qui animent et valorisent le tissu urbain.

Alignement majestueux de Platanes au Jardin du Pays d'Oc



Robinier faux acacia en cœur d'îlot, rue Saint Léon

Cœur d'îlot verdoyant, rue Saint Léon

Petit square privé en pied de résidence, rue Saint Michel

Un redéploiement des outils de protection et de mise en valeur de la Nature en ville

Par ailleurs, l'arpentage des quartiers offre un bon aperçu de la qualité des végétaux existants et permet de les protéger adéquatement à l'aide des EBC surfaciques ou symboles, des EVP et des EV.

Cette palette variée d'outils permet de traduire au plus près de la réalité du terrain la protection et la valorisation de la nature dans la ville, tout en anticipant sur les projets d'aménagement en cours ou à venir.

Le bilan des EBC, des EVP et des EV

Avant révision du PLU les EBC surfaciques représentaient 4 ha, les EV représentaient 2 ha, on dénombrait 0 EBC symbole et aucun EVP.

Après révision du PLU, 2,5 ha sont classés en E.B.C surfaciques, les EV représentent 1,6 ha, on dénombre 288 EBC symbole et 4,4 ha d'espaces verts sont classés en EVP.

Ainsi **2,5 ha supplémentaires d'espaces verts sont protégés sur le périmètre d'étude Saint-Michel/ Saint-Agne**, sans compter l'augmentation significative du nombre d'arbres protégés en EBC symbole.

Un redéploiement des outils de protection et de mise en valeur de la Nature en ville

Situation antérieure				Situation actuelle			
EBC surfacique	EBC symbole	EVP	EV	EBC surfacique	EBC symbole	EVP	EV
4 ha	0	0	2 ha	2,5 ha	288	4,4ha	1,6 ha

Une programmation des équipements pour améliorer le cadre de vie

Une programmation des équipements pour améliorer le cadre de vie

Lorsque la collectivité souhaite mettre en œuvre des projets accompagnant l'urbanisation de son territoire, elle dispose d'outils d'aménagement que sont les Emplacements Réservés (ER) et les Servitudes pour Equipement Public (SEP).

Les Emplacements Réservés permettent de constituer une emprise foncière non constructible par les tiers afin d'y réaliser des projets d'intérêt général. On les répertorie en trois catégories :

- Voies et Ouvrages Publics : Il s'agit des projet d'infrastructure et de superstructures comme les voies routières, les liaisons piétons-cycles, les réseaux de Transports en Communs en Site Propre, les bâtiments éducatifs, sociaux, culturels, les équipements sportifs…
- Installations d'Intérêt Général : Il s'agit des projets d'infrastructure et de superstructure comme les bassins de rétention des eaux pluviales, les usines de traitement des eaux, les postes de transformation d'électricité…
- Espaces Verts : il s'agit de projets à vocation récréative ou d'agrément comme une coulée verte ou un parc public.

Les Servitudes d'Equipement Public sont des servitudes que la collectivité peut instituer uniquement en zone urbaine ou à urbaniser, en indiquant la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. Cette servitude est plus souple que l'Emplacement Réservé car elle n'a pas le même degré de précision parcellaire car sa localisation est approximative. Elle permet à Toulouse métropole de repérer des terrains ou des parties de terrains susceptibles d'être affectés par la réalisation d'un équipement dont il n'est pas en mesure de déterminer avec exactitude l'emprise ou le tracé. Par conséquent, et à la différence de l'ER, des installations ou occupations du sol sont autorisées, à condition d'être compatibles avec le projet d'équipement public.

Evolution des Emplacements Réservés

Au PLU anterieur sont inscrits 256 Emplacements Réservés. Sur ce nombre, 233 sont destinés à la réalisation de voie, pistes cyclables et Transport en Commun en Site Propre (TSCP) ; 3 pour des équipements relatifs à l'éducation, la formation et le sport, 6 pour des équipements sociaux-culturels, 10 pour des installations d'intérêt général, et 4 pour espaces verts.

Au projet de révision générale du PLU, 39 Emplacements Réservés ont été supprimés, soit parce que les travaux sont terminés, soit parce que les acquisitions foncières ont été réalisées, soit parce que les projets ont été abandonnés.

23 Emplacements Réservés ont fait l'objet de modifications de leur périmètre, de leur destination et/ou de leur bénéficiaire pour mise en cohérence avec l'avancement des études des futurs équipements.

Par ailleurs, la ville a conduit une réflexion importante sur les équipements actuels et sur leur adaptation au développement futur de son territoire. Les études menées ont abouti à la création de 22 nouveaux Emplacements Réservés au projet de révision générale du PLU, pour l'essentiel destinés à la réalisation de Voies et Ouvrages Publics.

Enfin, dans le cadre de l'intégration au PLU des orientations du Plan de Déplacements Urbains (PDU), le Syndicat Mixte des Transports en Communs (SMTC) met en oeuvre des projets d'aménagement et d'extension de pôle d'échange qui s'inscrivent dans une politique d'amélioration de l'accessibilité aux lignes de bus afin de faciliter les échanges entre les lignes de bus et les stations de métro. Ils doivent permettre à terme d'aménager des terminus bus ou des quais doubles au droit des stations de métro concernées par l'inscription de ces Emplacements Réservés. Il s'agit donc de préserver le foncier afin de répondre à l'évolution du réseau Tisséo, qui lui-même doit s'adapter à la demande de déplacement. Ces pôles d'échanges bus/métro répondent également à une meilleure desserte des quartiers.

Tableau synthétique de l'évolution des Emplacements Réservés

Evolution Destination	Maintenu	Supprimé	Modifié	Créé	Nombre	
					Avant révision	Après révision
Total Voies et Ouvrages publics	207	36	23	23	243	230
Voirie routière	127	19	8	9	146	136

Pistes cyclables et chemins piétons	54	4	5	8	58	62
Transport en Commun en Site Propre	16	12	9	3	28	19
Ouvrages publics liés à l'Education, la Formation, le Sport	4	1		3	5	7
Ouvrage publics liés aux Equipements sociaux et culturels	6				6	6
Total Installation d'intérêt général	7	2			9	7
Total Espaces verts	3	1		1	4	4
TOTAL	217	39	22	24	256	241

Evolution des Servitudes Equipement Public (L.123-2c du Code de l'Urbanisme)

Au PLU anterieur sont inscrits 26 secteurs correspondant à des projets urbains. A chacun de ses secteurs une traduction réglementaire sous la forme de Servitudes d'Equipement Public continue ou discontinu à destination de Voies et Ouvrages Publics, Installations d'Intérêt général et/ou Espaces Verts permettent de prévoir le foncier pour des équipements de superstructure et d'infrastructure afin d'accompagner l'urbanisation future.

Au projet de révision générale du PLU, 3 Servitude d'Equipement Public a été supprimée, soit parce que les travaux sont terminés, soit parce que les acquisitions foncières ont été réalisées, soit parce que les projets ont été suspendus.

- 13 Servitudes d'Equipements Publics ont été modifiées dans leur périmètre, soit parce qu'une partie des travaux a été réalisée, soit parce qu'une partie des acquisitions foncières a été réalisée, soit parce que les projets ont évolué pour mise en cohérence avec l'avancement des études.
- 14 Servitudes d'Equipement Public ont été créées afin de préserver du foncier pour de futurs équipements ou aménagements dont la détermination des caractéristiques sont en cours d'étude.
- Enfin, les L.123-2-c seront présentés par liste et numérotés afin d'avoir la même présentation que les Emplacements Réservés.

Tableau synthétique de l'évolution des Servitudes d'Equipements Publics

Evolution Destination	**Nombre**	
	Avant révision	**Après révision**
Total Voies et Ouvrages publics	62	69
Total Installation d'intérêt général	8	7
Total Espaces verts	7	5
TOTAL	**77**	**81**

Une valorisation du patrimoine bâti consolidée

Une valorisation du patrimoine bâti consolidée

Démarche d'ensemble

Si la prise en compte du patrimoine bâti est déjà affirmée sur le territoire toulousain, la révision du PLU permet de renforcer cette démarche, et ce, en tenant compte à la fois des prescriptions du SCOT et des enjeux du PLU.

Ainsi, si plusieurs outils participent à la protection et la valorisation du patrimoine bâti (article 11 du règlement du PLU, Opération d'Aménagement et de Programmation [OAP]), l'outil Eléments Bâtis Protégés (EBP - article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme) est le plus adapté pour favoriser une identification fine du potentiel bâti.

Au regard des enjeux du PLU, la protection du patrimoine bâti vise plusieurs objectifs :

- protéger le patrimoine bâti dans son ensemble : tous types (maison, ferme, immeuble, pigeonnier, puit…) et toutes périodes (ancienne et contemporaine)
- protéger et valoriser le patrimoine bâti en cohérence avec les politiques publiques et les projets en cours, afin d'offrir un cadre de vie de qualité en cohérence avec les projets et modes d'habiter contemporains
- renforcer l'identité toulousaine, tant sur le plan social que culturel, patrimonial, architectural ou historique.

La révision du PLU soutient ainsi une protection du patrimoine bâti qui s'effectue selon une démarche à la croisée entre évolution du territoire et maintien des témoignages bâtis qui le structurent.

Certains EBP, de par leur petite taille, ont une lisibilité moindre, et par conséquent, plus délicats à identifier dans le document graphique du règlement. Dans tous les cas, l'ensemble des EBP sont tous repertoriés dans la liste des EBP, pouvant faire référence à une fiche.

L'analyse des Eléments Bâtis Protégés (EBP)

Dans le cadre de la révision du PLU de Toulouse, la protection règlementaire des Eléments Bâtis Protégés est mise à jour et complétée. Ces modifications interviennent soit :

- de façon ponctuelle sur l'ensemble du territoire
- de façon complète sur le quartier de Croix Daurade dans le cadre d'une démarche expérimentale
- dans le cadre de chaque Opération d'Aménagement et de Programmation (voir détail dans chapitre OAP).

Les interventions ponctuelles répondent à un besoin de protection et de valorisation clairement identifié, tandis que le quartier de Croix Daurade est inscrit dans une étude fine et une mise à jour détaillée du patrimoine bâti devant faire l'objet d'une protection règlementaire.

La révision du PLU de Toulouse est également l'occasion d'étendre l'utilisation de l'outil Eléments Bâtis Protégés (EBP) et de participer encore plus efficacement à la pérennisation et la valorisation du patrimoine bâti dans le tissu urbain.

Les créations de protection règlementaire au PLU concernent tout autant le patrimoine ancien que traditionnel et contemporain : ferme du 19°siècle, maison d'architecte des années 1970, villa des années 1930...

En outre, l'outil EBP s'applique à la fois sur un bâtiment (maison, immeuble, pigeonnier…) et à la fois sur une façade (ou en enchaînement de façades) ou un élément architectural (clôture, muret, portail, grille…).

Cette perspective large de l'outil permet ainsi d'identifier et protéger un vaste patrimoine bâti de toutes époques et de tous types, et ce, en cohérence avec les politiques publiques et les projets en cours, sans faire obstacle à l'évolution/transformation harmonieuse des tissus urbains.

Cependant, si la révision du PLU intègre la protection de nouveaux bâtiments et éléments architecturaux, ceux déjà protégés à ce jour sont maintenus.

L'ensemble des Eléments Bâtis Protégés répertoriés sur le territoire de la collectivité est ainsi compilé dans un tableau récapitulatif dans la pièce 4D du PLU.

En outre, les Eléments Bâtis peuvent faire l'objet de fiches descriptives (intérêt et prescriptions de chaque protection) également situées dans la pièce 4D du PLU. Elles seront étendues progressivement à l'ensemble des EBP déjà existant. En outre, les prescriptions contenues dans les fiches n'ont pas de caractère contraignant de mise en conformité.

La pluralité des évolutions réglementaires relatives aux Eléments Bâtis Protégés est indiquée ci-après :

Création d'un EBP

Il est possible de créer un EBP afin de protéger de façon précise un bâtiment, une façade ou un élément architectural présentant un intérêt, notamment historique, architectural, patrimonial, culturel... Cette protection laisse cependant des possibilités de modification (extension, surélévation…) du bâtiment, de la façade ou de l'élément architectural à conserver, mais à condition que cela reste compatible avec le caractère architectural de l'EBP.

Cette protection laisse également des possibilités de démolition de parties du bâtiment, de la façade ou de l'élément architectural à conserver, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

Modification de l'emprise de l'EBP : réduction ou augmentation

Il est possible de réduire l'emprise d'un EBP lorsque son état ne le motive plus (dégradation de l'EBP et/ou de son environnement, rénovation aggravante…) et qu'il n'apparaît plus d'intérêt général de maintenir l'EBP sur l'ensemble de l'emprise initiale. Inversement, il est possible d'augmenter l'emprise d'un EBP lorsque l'intérêt historique, architectural, patrimonial ou culturel de l'état existant est identifié.

Suppression d'un EBP

Il est possible de supprimer un EBP parce que l'état existant ne justifie plus une telle protection et qu'il n'apparaît plus d'intérêt général de le maintenir notamment au regard de la dégradation de son environnement. Les suppressions participent ainsi à la mise à jour des inscriptions règlementaires de protection du patrimoine bâti.

Le bilan des EBP

Avant révision du PLU, on dénombrait 1610 EBP, après révision, on en dénombre 1779 EBP. **169 nouveaux éléments supplémentaires ont donc été crées**.

Situation antérieure EBP	Situation future EBP
1610 EBP	**1779 EBP**

La démarche expérimentale sur le quartier de Croix Daurade

1. L'intérêt général du projet

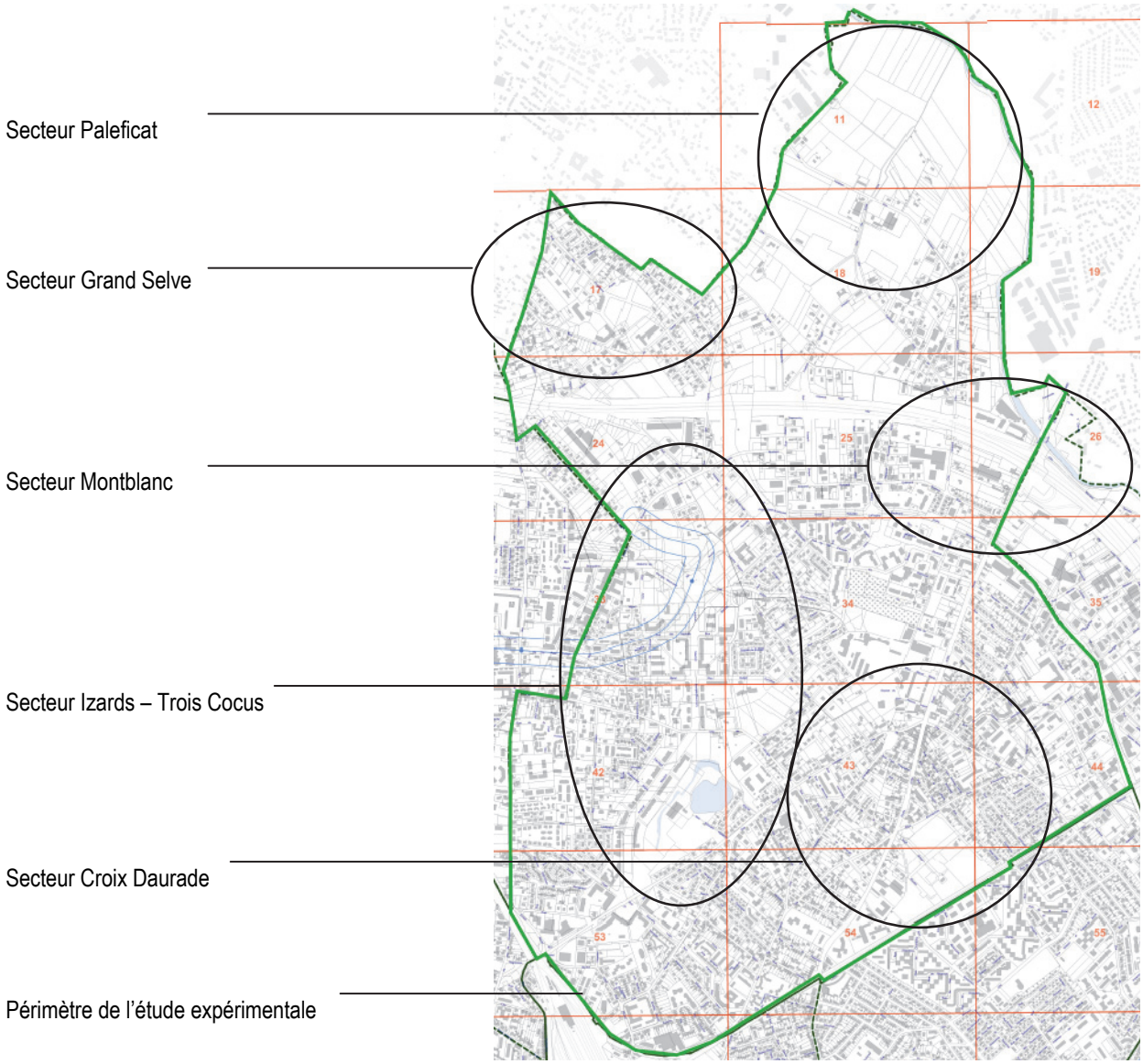
Dans le cadre de la révision du PLU de Toulouse, les aménagements projetés sur l'ensemble de la Ville de Toulouse nécessitent une protection et une valorisation de certains éléments bâtis réalisées à l'aide d'un outil : Eléments Bâtis Protégés (EBP).

Une démarche expérimentale est donc lancée sur le quartier de Croix Daurade afin de dresser un état des lieux des éléments bâtis existants, et de proposer une protection favorable à leur maintien et à leur mise en valeur au sein du tissu urbain.

2. Situation actuelle du quartier de Croix Daurade

Le périmètre d'étude intègre le quartier de Croix Daurade et ses abords (Izards, Trois Cocus, Paleficat et Montblanc) ainsi que le secteur Grand Selve. L'ensemble de ce territoire est classé en plusieurs zones (UL2, UL6, UM1…) qui sont des secteurs actuellement soumis à un fort renouvellement urbain.

Une valorisation du patrimoine bâti consolidée



Périmètre d'étude du quartier de Croix Daurade et ses abords

Il en résulte une démolition rapide du bâti, entraînant une disparition du patrimoine bâti quel qu'il soit, dont notamment des maisons dites « Toulousaines ». A travers ces évolutions, c'est toute une mémoire architecturale mais aussi historique et culturelle qui s'éteint.

Ce constat explique ainsi le choix de ce quartier pour l'expérimentation de la démarche de préservation et de pérennisation du patrimoine bâti dans la ville.

Mais si la disparition des « Toulousaines » est particulièrement remarquée, la présence d'un patrimoine bâti plus divers et de toutes époques (historique comme contemporaine) est aussi révélée à travers cette étude : croix, fontaine, pigeonnier, enchaînement de façades, villa, ferme, maison contemporaine…

Aujourd'hui, le quartier de Croix Daurade possède donc un large potentiel architectural ancien, traditionnel et contemporain, qu'il est nécessaire d'identifier afin de lutter contre sa disparition progressive. En protégeant ce potentiel, c'est plus que le patrimoine bâti dans la ville qui est pérennisé, c'est aussi la qualité du cadre de vie des quartiers qui est enrichie.

Une valorisation du patrimoine bâti consolidée

Aperçu du patrimoine bâti ...

... qui structure le quartier de Croix Daurade

Présentation de la démarche expérimentale et de sa traduction réglementaire

L'identification et la protection du patrimoine bâti au sein du tissu urbain toulousain sont rendues possibles par un travail de terrain qui permet de visualiser l'état existant, et notamment de vérifier le classement ou pas en Eléments Bâtis Protégés.

Ce terrain concerne tout autant le patrimoine bâti public (école, église, croix…) que le patrimoine bâti privé (maison, villa, ferme, pigeonnier…). Il s'agit de repérer les bâtiments (maison, ferme, immeuble, pigeonnier, fontaine…) tout comme les façades et les éléments architecturaux (clôture, portail …) qui animent et valorisent la maille urbaine.

Ferme de Borde Rouge, 70 rue Edmond Rostand

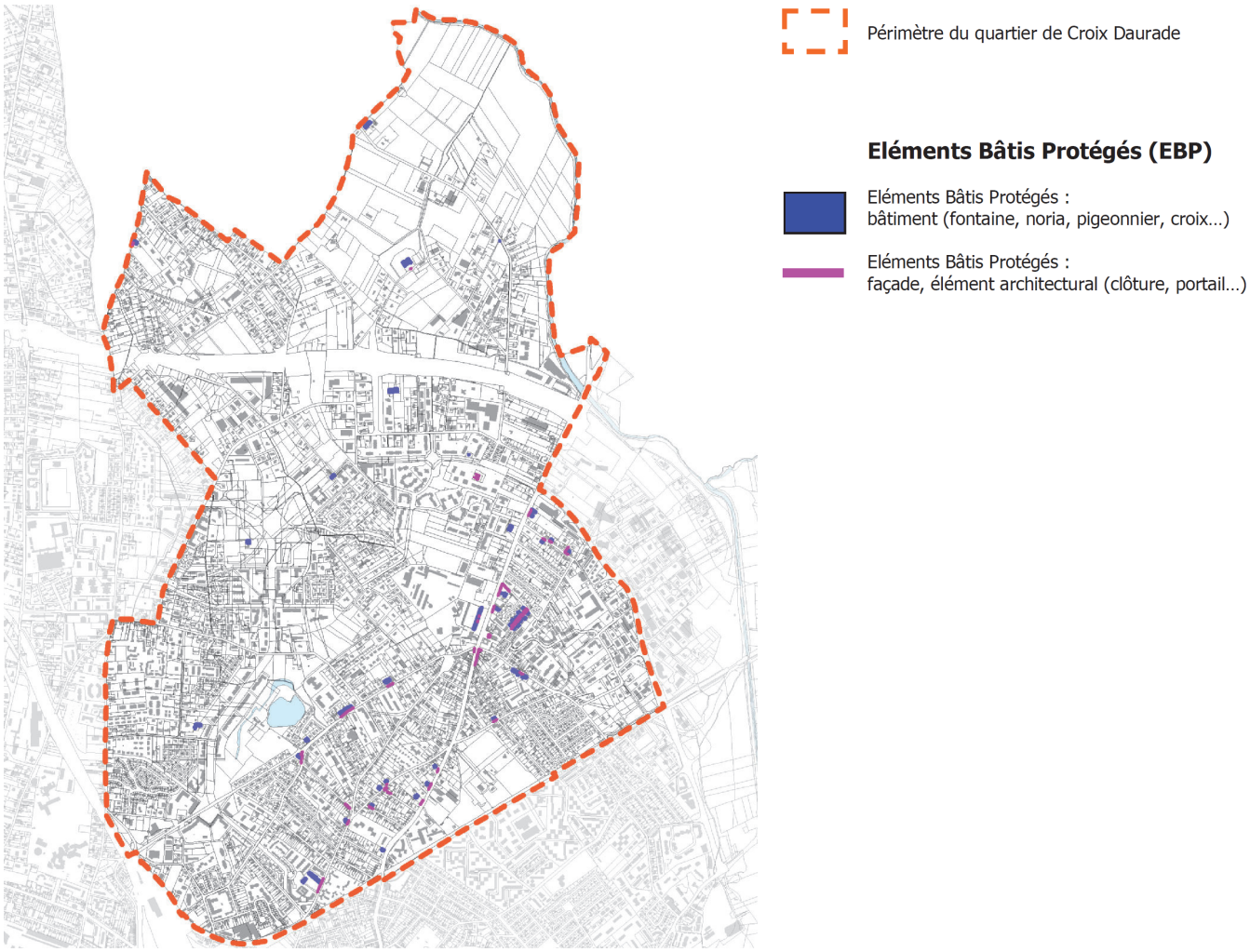
Croix de chemin, entre rue des Félibres et chemin de Virebent

Maison d'architecte des années 1970, 81 chemin Raynal

Séquence architecturale composée de trois maisons de type « Toulousaine »,1, 3, 5 rue Henri Moissan

Par ailleurs, l'arpentage des quartiers offre un bon aperçu de la qualité architecturale, patrimoniale et culturelle des bâtiments, façades et éléments architecturaux, permettant ainsi de les protéger adéquatement à l'aide de l'outil Eléments Bâtis Protégés, tout en tenant compte des projets d'aménagement en cours ou à venir sur l'ensemble du territoire.

Une valorisation du patrimoine bâti consolidée



Le bilan des EBP sur le quartier de Croix Daurade

Les Eléments Bâtis Protégés identifiés sur l'étude de Croix Daurade sont au nombre de 78.

Par souci de lisibilité, les EBP d'une même parcelle ont été regroupés sur une seule et même fiche descriptive, donnant ainsi un total de 37 fiches.

Ainsi, **75 EBP supplémentaires ont été créés sur le périmètre d'étude de Croix Daurade**.

Situation antérieure EBP	Situation future EBP
3 EBP	**78 EBP**

Donner des objectifs plutôt qu'une règle aux futurs aménagements

Orientation d'Aménagement et de Programmation - Espaces Publics

Espace Public, pilier de l'aménagement urbain

Les espaces publics désignent tous les éléments non bâtis de la ville : les places, les parcs et les squares, mais aussi les rues, les boulevards et les avenues, les berges, les haltes et les quais, ou encore les aménagements en pieds d'immeubles. Faisant partie intégrante de notre cadre de vie, ces sites constituent des espaces de respiration dans la densité urbaine et jouent un rôle de support de vie, de lieu de rencontre et de mixité essentiel dans la qualité de la vie en ville.

Sur Toulouse les espaces publics sont traités de façon inégale ce qui par conséquent donne des espaces de qualité très hétérogène.

C'est à travers ce constat, partagé par la population, que les élus ont souhaité mettre en œuvre cet outil afin de donner toute sa place à l'espace public et de donner à la ville une homogénéité à travers son traitement.

Objectif de la ville

La mission de la ville consiste à adapter l'espace public aux usages et aux pratiques urbaines, ainsi qu'un traitement homogène, dans le respect des particularités de chacun.

La politique d'aménagement urbaine de la commune de Toulouse s'inscrit dans un contexte de développement durable, avec pour ambition l'amélioration du cadre de vie des habitants, la contribution au développement économique de l'agglomération et l'intégrer la qualité environnementale dans les projets urbains.

Outil : l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

L'outil choisit par l'équipe municipale est une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique. Cette OAP, qui s'applique sur l'ensemble du terrtoire, donne les grands principes voulu pour un développement de l'espace public en lien avec le développent urbain, mais elle s'appuie également sur les cahiers de l'espace public qui mettent en avant les pratiques souhaitées pour le développement de ces espaces.

L'OAP a été déclinée autour de trois thèmes dans le but de créer un lien entre la mixité des fonctions urbaines, les besoins de la population et tous les usages de la ville.

- **L'environnement** – L'espace public est une partie intégrante de l'environnement urbain et met en œuvre des composantes que sont l'eau, le végétal, le minéral et autres revêtements. Une réflexion sur le choix des essences, la gestion de l'eau et leur mise en valeur est primordiale pour en faire un espace de qualité, convivial et économe en ressource.
- **L'accessibilité par tous** – Un espace public de qualité doit pouvoir accueillir une diversité d'usages et d'usagers. C'est pour cela que leur conception doit être pensée en fonction de la diversité des publics mais aussi de la fonction que l'on souhaite lui donner en priorité. Ces espaces sont des lieux de rencontres, de vie et d'échanges, ils servent de lien dans la vie sociale d'un quartier.
- **L'occupation de l'espace public** – Les espaces publics sont en constante mouvance de part leur occupation. Cela peut se faire au cours des ans, part les riverains qui se l'approprient pour une autre fonction, ou bien, le développement urbain qui le modifie. Mais cette évolution peut aussi se faire au cours de la semaine ou de la journée. En effet, un trottoir peut devenir un marché chaque matin (ex : le marché du Crystal) ou être occupé par une terrasse de café, une place peut se transformer en marché de plein vent (place St Aubin), un espace vert peut supporter une activité saisonnière (ex : la Prairies des filtres transformée l'été en « Toulouse plage »). Cette occupation de l'espace publique qui est réglementée et contrôlée fait le paysage urbain et participe à la vie de l'agglomération ainsi qu'à son image. De plus, elle contribue de façon non négligeable à son attractivité économique.

Il est important, pour avoir une approche durable dans la conception d'un espace public d'y apporter une réflexion sur le long terme en incluant l'aspect environnemental, social et économique. Cela permettra de proposer aux utilisateurs, des lieux conviviaux, de qualité, qui permettront d'améliorer le cadre de vie de chacun et évoluer avec la ville et ses usages. Ces espaces vont profiter du moindre coin vide pour se constituer car les espaces publics sont la colonne vertébrale pour structurer l'urbanisation présente et à venir.

Donner des objectifs plutôt qu'une règle aux futurs aménagements

Orientation d'Aménagement et de Programmation – Aménagement

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'appliquent en vertu et dans le respect de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme.

Article L123-1-4

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

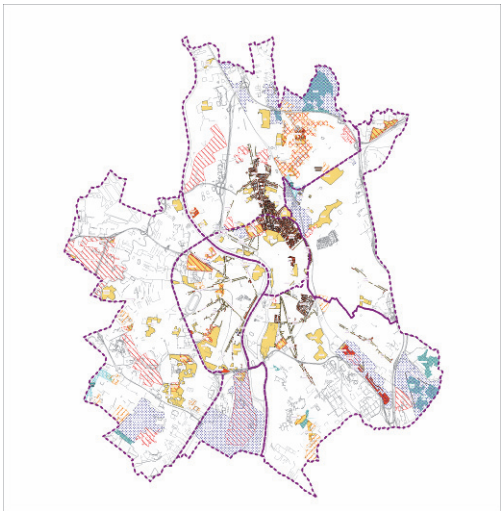
Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

(...)

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme en termes de compatibilité. En effet, en vertu de l'article L. 123-5, « Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L.123-1-4 et avec leurs documents graphiques. »

A Toulouse, jusqu'alors, les Orientations d'Aménagement et de Programmation n'ont pas été mises en œuvre.

En termes d'aménagement, le PLU de 2006 de Toulouse se compose d'une part, d'outils de maîtrise de l'urbanisation tels que les zones d'urbanisation future, les périmètres d'attente d'approbation de projet d'aménagement global et les périmètres de sursis à statuer, d'autre part, d'outils d'aménagement tels que les ZAC et PAE mais encore, d'outils réglementaires en faveur des projets : le règlement écrit, le zonage et plus spécifiquement les documents graphiques du règlement.



En l'occurrence, dans le but de mettre en œuvre les projets urbains, certains documents graphiques du règlement dérogent à la règle et nécessitent, souvent, des modifications mineures au vu de l'évolution naturelle des projets.

La participation des habitants est essentielle pour permettre l'ajustement continu des projets aux besoins nécessairement évolutifs. C'est pour mettre un terme à cet urbanisme dérogatoire et mettre en œuvre un cadre réglementaire plus souple et mieux adapté à l'urbanisme de projet que les OAP sont mises en œuvre dans le cadre de cette révision.

En complément de dispositions règlementaires, les OAP permettent de mieux maîtriser la programmation de logement, de la mixité sociale, de la mixité des fonctions urbaines mais aussi, la prévision des équipements nécessaires à l'évolution du quartier, des transitions de hauteur, des connections avec les quartiers environnants, y compris sur des terrains dont la collectivité n'a pas la maîtrise.

En d'autres termes, les OAP permettent de qualifier tout ce qui n'est pas possible de maîtriser avec le seul règlement et, par conséquent, d'afficher la dynamique de projets dans le PLU et d'affirmer des principes d'aménagement permettant un développement équilibré sur l'ensemble du territoire.

De plus, elles sont un moyen transversal de répondre aux 7 objectifs de la révision générale du PLU de Toulouse métropole – commune de Toulouse :

- la politique de l'habitat,
- l'urbanisme commercial,
- la mixité des fonctions urbaines,
- l'affirmation et le développement des centralités de quartier,
- la mise en valeur du patrimoine bâti ancien,
- la nature dans la ville et les mesures en faveur du développement durable,
- un urbanisme de projet.
-

De grands projets à l'échelle d'une grande métropole

Grand Projet de Ville (GPV)

Projet global de développement urbain, social et économique au service des habitants, le Grand Projet de Ville (GPV) vise à recomposer les grands ensembles d'habitat social en travaillant sur les causes urbanistiques et les conséquences sociales à l'origine de leur déclassement : forme urbaine enclavée, typologie d'habitat rébarbative, mono-fonctionnalité, déficit de gestion urbaine de proximité, chômage, pauvreté, délinquance, problème d'image, etc.

La résolution des problèmes de fragmentation socio-spatiale et d'exclusion nécessite la mise en cohérence des politiques publiques de l'habitat, des transports, du développement économique etc., en articulant les échelles territoriales (de l'îlot à l'aire métropolitaine) et temporelles (du court au long terme).

C'est parce que les leviers de transformation de la situation de ces quartiers se situent aussi à l'échelle de la Ville, et de la métropole (logement, mobilité, lutte contre les discriminations, etc.) que Toulouse a choisi de conserver l'appellation Grand Projet Ville.

Ses objectifs :

- renouveler et produire la ville à vivre : la ville conviviale, vivable, accessible à tous en termes de niveaux de loyers, de transports en commun, d'activités économiques, etc.
- redistribuer et mieux répartir : les investissements sur la ville et l'agglomération en termes d'équipements, de logement social, etc.
- préserver et valoriser : l'identité multiculturelle et populaire des quartiers, le patrimoine paysager, etc.

Ses échelles de temps :

- à court terme : enrayer la spirale de dévalorisation par la GUSP (Gestion Urbaine et Sociale de Proximité)
- à moyen terme : redonner l'envie d'habiter et d'investir dans ces quartiers
- à long terme : réinscrire ces quartiers dans la dynamique de développement de la métropole toulousaine.

Le GPV se compose de :

- 3 zones urbaines sensibles (ZUS) :
    - Reynerie/Bellefontaine ;
    - Bagatelle/La Faourette/Papus/Tabar/Bordelongue ;
    - Empalot.

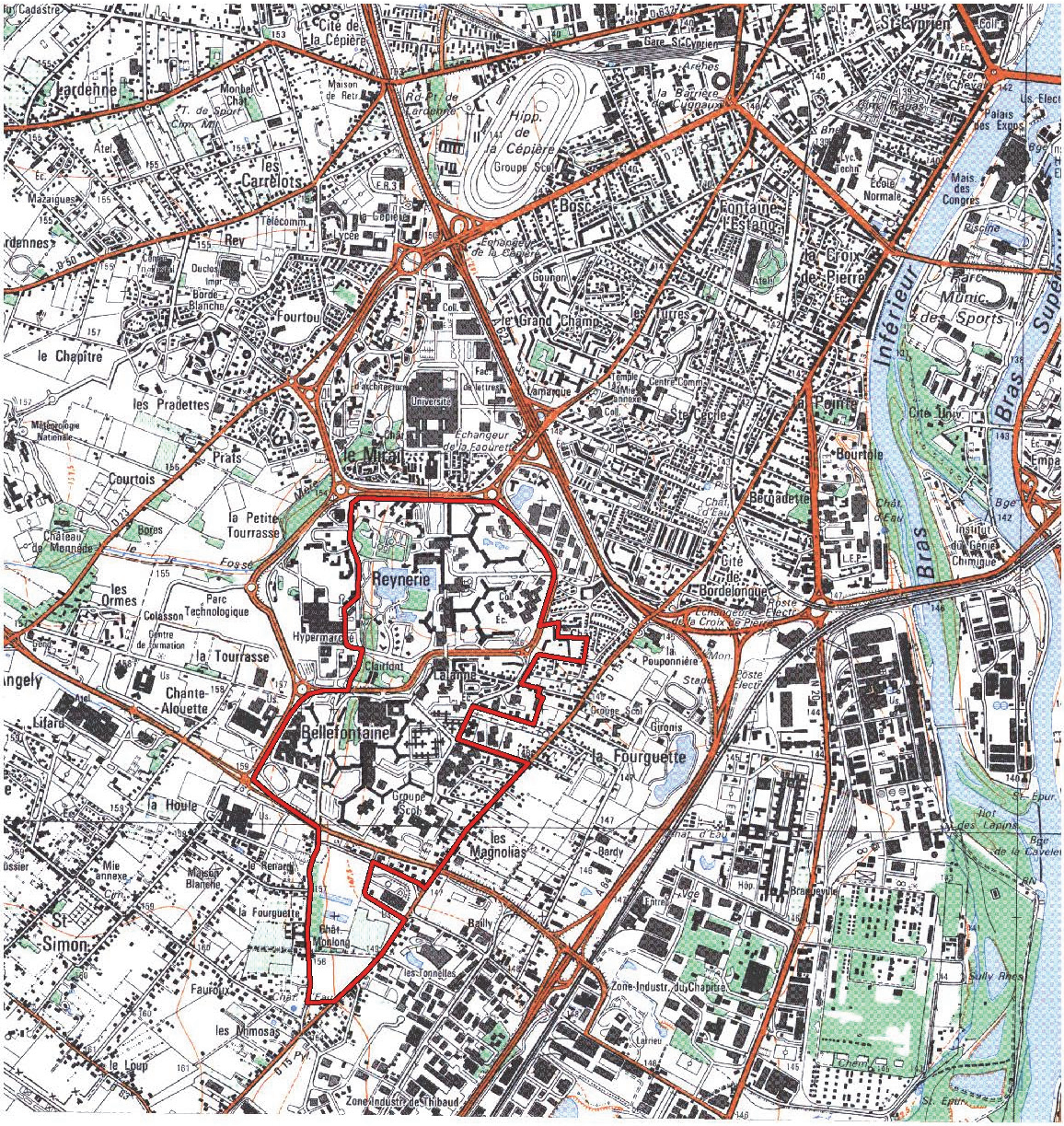
De grands projets à l'échelle d'une grande métropole

Périmètre de la ZUS de Reynerie / Bellefontaine

DELEGATION INTERMINISTERIELLE A LA VILLE
ET AU DEVELOPPEMENT SOCIAL URBAIN
194, avenue du Président Wilson
93217 SAINT DENIS LA PLAINE CEDEX

1° Janvier
1997

ZRU **Carte au 1/25000 visée à l'article 1** **du décret n° 96-1157 du 26 Décembre 1996**	**Midi Pyrénées 73** **Haute Garonne (31)** *Commune :* **Toulouse.** *ZRU:* **La Reynerie, Bellefontaine.** **N° INSEE: 7301060** **N° d'ordre : 159**



La zone concernée est délimitée par un trait de couleur rouge.
Les documents relatifs aux délimitations rue par rue sont annexés à la présente carte.

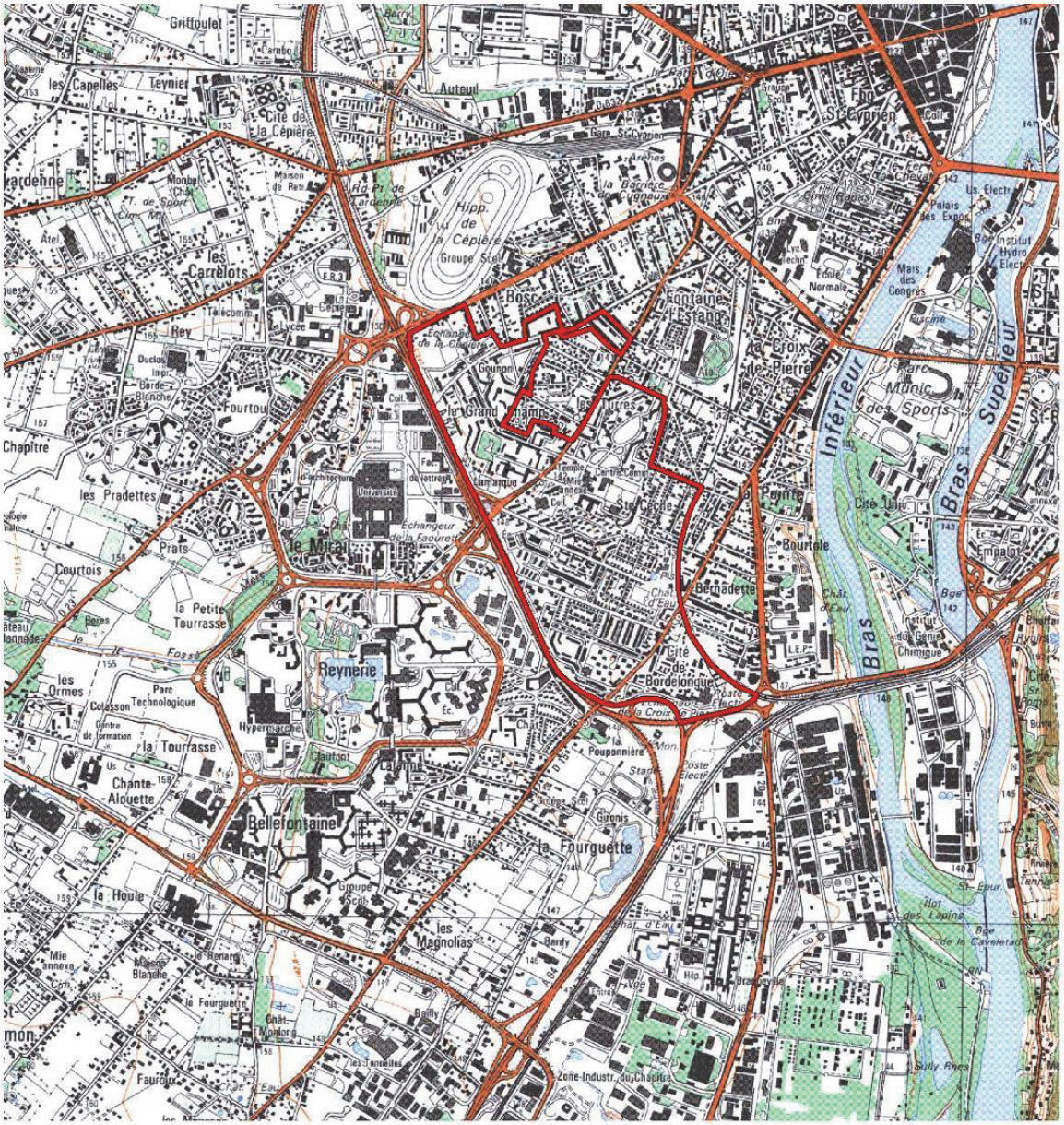
(c) IGN 1/ 25000 Carte(s) : 2143O (89)

Périmètre de la ZUS de Faourette / Bordelongue / Bagatelle

DELEGATION INTERMINISTERIELLE A LA VILLE
ET AU DEVELOPPEMENT SOCIAL URBAIN
194, avenue du Président Wilson
93217 SAINT DENIS LA PLAINE CEDEX

1° Janvier
1997

ZRU	Midi Pyrénées 73 Haute Garonne (31)
Carte au 1/25000 visée à l'article 1 du décret n° 96-1157 du 26 Décembre 1996	*Commune :* Toulouse. *ZRU:* Faourette, Bordelongue, Bagatelle. N° INSEE: 7301050 N° d'ordre : 158



La zone concernée est délimitée par un trait de couleur rouge.
Les documents relatifs aux délimitations rue par rue sont annexés à la présente carte.

(c) IGN 1/ 25000 Carte(s) :2143O (89)

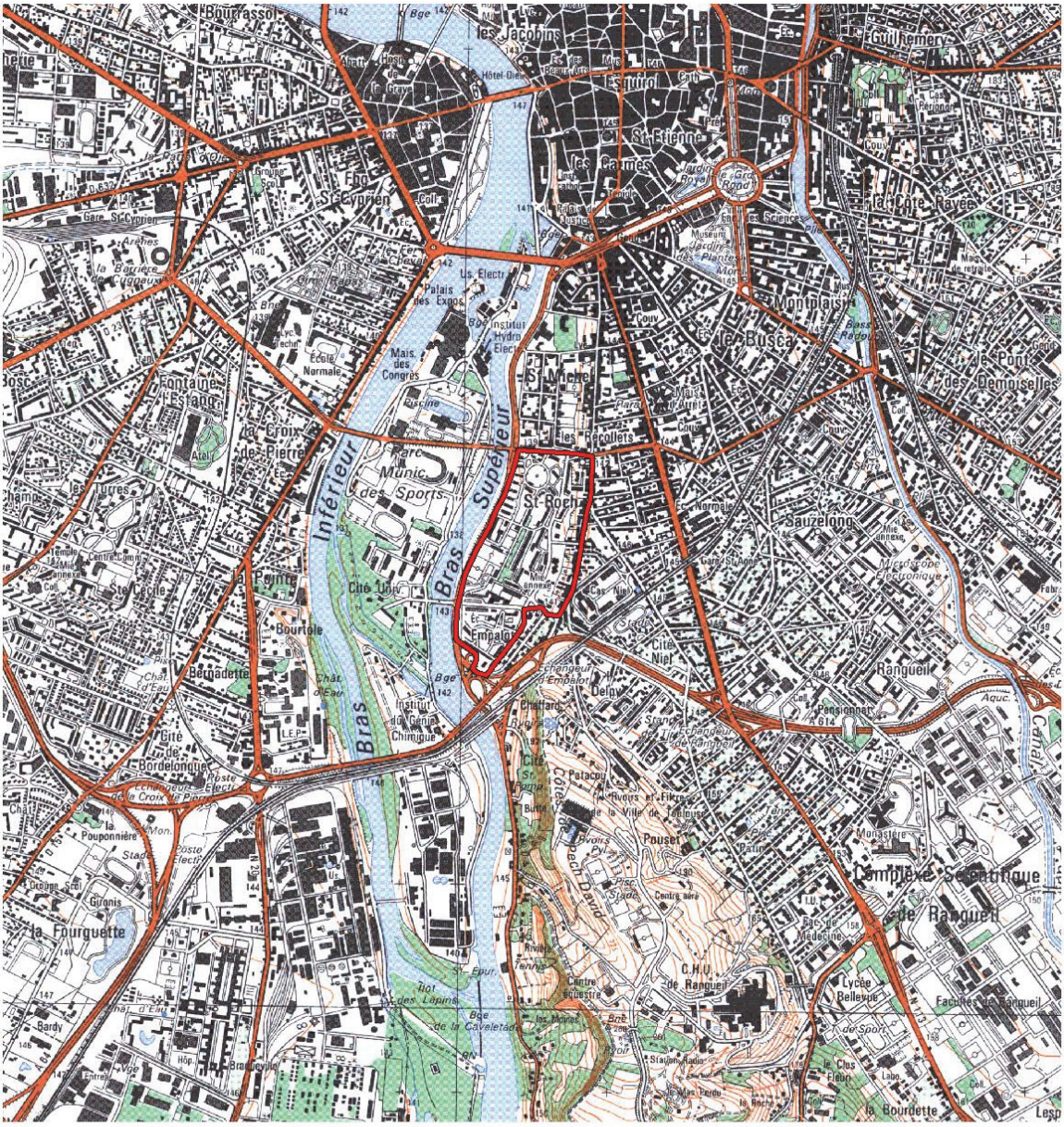
De grands projets à l'échelle d'une grande métropole

Périmètre de la ZUS d'Empalot

DELEGATION INTERMINISTERIELLE A LA VILLE
ET AU DEVELOPPEMENT SOCIAL URBAIN
194, avenue du Président Wilson
93217 SAINT DENIS LA PLAINE CEDEX

1° Janvier
1997

ZRU	Midi Pyrénées 73 Haute Garonne (31)
Carte au 1/25000 visée à l'article 1 du décret n° 96-1157 du 26 Décembre 1996	*Commune :* Toulouse. *ZRU:* Empalot. N° INSEE: 7301040 N° d'ordre : 157



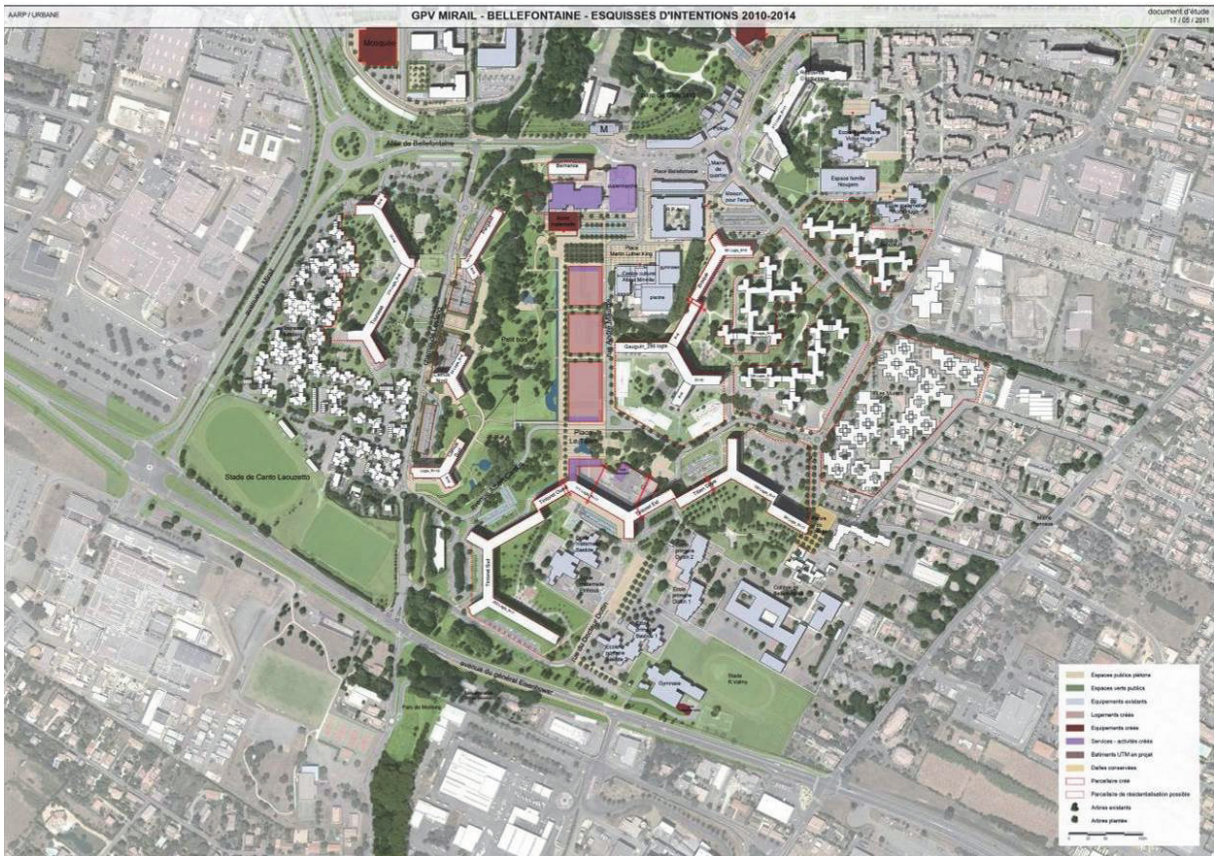
La zone concernée est délimitée par un trait de couleur rouge.
Les documents relatifs aux délimitations rue par rue sont annexés à la présente carte.

(c) IGN 1/ 25000 Carte(s) : 2143O (89)

Le Grand Projet de Ville en chiffres, c'est :

- **3** conventions ANRU pour un montant global de 713 millions d'euros
- **580** hectares (5% de la ville de Toulouse)
- **50 000** habitants (13% de la population toulousaine, dont le tiers des habitants a moins de 20 ans et est fortement touché par le chômage)
- **12 600** logements sociaux (40% du parc social toulousain, 28% de celui de Toulouse métropole)
- **30 000** emplois à proximité
- **1** zone franche urbaine de 660 hectares (2 909 établissements dont 84% d'entreprises, entre 2004 et mi-2010 : 4 942 embauches déclarées dont 33% d'habitants des quartiers ZUS)
- Un tissu associatif particulièrement dense et actif (plus de **150** associations)
- **23 000** étudiants en 2010 à l'Université du Mirail (située hors ZUS)
- La superficie de la Zone Urbaine Sensible de Bellefontaine / Reynerie est de 184 ha.
- Elle concerne une population de 17 737 habitants (source : INSEE 2006), comporte 58% de logements sociaux, un taux de chômage de 33.2% et le revenu fiscal médian est de 6 696 € (Toulouse : 19 006 €).
- La superficie de la Zone Urbaine Sensible de Bagatelle / La Faourette / Papus / Tabar / Bordelongue est de 143 ha.
- Elle concerne une population de 15 311 habitants (source : INSEE 2006), comporte 57% de logements sociaux, un taux de chômage de 23.4% et le revenu fiscal médian est de 8 924 € (Toulouse : 19 006 €).
- La superficie de la Zone Urbaine Sensible d'Empalot est de 41 ha.
- Elle concerne une population de 5 685 habitants (source : INSEE 2006), comporte 86% de logements sociaux, un taux de chômage de 27.3% et le revenu fiscal médian est de 7 758 € (Toulouse : 19 006 €).

Les grands principes du projet de rénovation urbaine de Bellefontaine



De grands projets à l'échelle d'une grande métropole

Les priorités d'aménagement données à ce quartier sont :

- la démolition totale ou partielle de barres de logements pour ouvrir des traversées, est-ouest et nord-sud ;
- la construction d'une offre attractive et diversifiée de logements neufs ;
- la requalification des espaces publics (Petit Bois de Bellefontaine) et des pieds d'immeubles.

En mars 2007, une convention ANRU a été signée pour les quartiers de Reynerie/Bellefontaine. Un avenant a été pris en juin 2011 pour prendre en compte l'évolution du projet. Cette convention permet :

- la reconstruction du centre socio-culturel et sportif Alban Minville et l'aménagement de la place Martin-Luther King ;
- la construction de la Maison commune Emploi Formation / Ecole de la Deuxième Chance ;
- la démolition de 777 logements (Camus, Tourasse, Maurois I, Maurois II, Cité Jardin, Concorde) ;
- la réhabilitation de 1 216 logements (Camus, Titien-Goya, Braque, Gauguin, Tourasse, Tintoret) ;
- la construction de 206 logements (locatif social et privé, accession sociale à la propriété) ;
- la résidentialisation de 1 120 logements (Camus, Tourasse, Pergaud, Titein-Goya, tintoret) ;
- la création de rues et cheminements pitéons-cycles (Maurois, Camus) ;
- le retraitement du Bois de Bellefontaine.

Les grands principes du projet de rénovation urbaine de Reynerie

Les priorités d'aménagement données à ce quartier sont :

- ouvrir le quartier, en créant notamment un mail nord-sud pour le relier à l'université ;
- réaménager la rue Kiev et la place Abbal pour une nouvelle centralité urbaine ;
- implanter des équipements structurants tels que la Maison de l'image, des arts visuels et numériques ;
- diversifier l'offre de logements (accession à la propriété et locatif) ;
- favoriser les modes de déplacements doux et réorganiser les voiries.

La convention ANRU signée en mars 2007 pour les quartiers de Reynerie/Bellefontaine, puis faisant l'objet d'un avenant en juin 2011 permet :

- la démolition de 900 logements (Satie, Petit d'Indy et Grand Varèse, Midifac) depuis les années 2000 ;
- la restructuration du gymnase COSEC ;
- la construction de la médiathèque inter-quartiers (Lizop) ;
- la construction d'un groupe scolaire et d'un équipement petit enfance (Jean-Gilles)
- la démolition de 148 logements (Poulenc, Glück) ;
- la réhabilitation de 137 logements (Petit Varèse) ;
- la construction de la Maison de l'image, des arts visuels et numérique (place Abbal) ;
- la construction de 800 logements (365 en accession sociale à la propriété, 289 en locatif privé et 165 en locatif social) ;
- la construction de l'UTAMS (Unité Territoriale d'Action Médico-Sociale), place Abbal ;
- l'aménagement d'une liaison université-quartier, avec circulation douce et animée (Mail bordé d'activités en pied d'immeuble, traversée de l'avenue de Tabar).

Les grands principes du projet de rénovation urbaine de Bagatelle / La Faourette / Papus / Tabar / Bordelongue

Historique :

Le projet de renouvellement urbain de la ZUS Bagatelle La Faourette Papus Tabar Bordelongue a démarré dans les années 1990 avec l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté Desbals le long de la rue du même nom.

A l'interface entre le quartier de Bagatelle et de la Faourette, le projet mis en œuvre sur la ZAC Desbals a conduit à la création d'une centralité forte le long d'un axe majeur de la Ville : l'avenue Henri Desbals. Les quelques 250 logements démolis laissent aujourd'hui place à un cœur de quartier regroupant commerces, services, activités et logements mixtes.

Le projet urbain se poursuit depuis les années 2000 sur l'ensemble de la ZUS, et plus particulièrement sur le secteur de Bagatelle qui a connu la plus forte évolution.

L'intervention sur la rue du Lot et ses abords ont constitué une première phase structurante du projet de Bagatelle (le réaménagement et prolongement de la rue du Lot jusqu'à la route de St Simon). Elle s'est accompagnée d'une intervention sur les espaces publics majeurs du quartier (place du Morvan, place Ronsard), restructurés ou créés, ainsi que d'un renouvellement du bâti (habitat, équipements) permettant d'offrir des logements aux statuts d'occupation diversifiés et de qualité, et de conforter la présence des équipements publics et services au public au sein du quartier. La majeure partie de ces projets est aujourd'hui soit achevée soit en cours de réalisation.

A partir de 2008, le GPV entre dans la nouvelle dynamique de projet à l'échelle de la ville de Toulouse, traduite dans la Fabrique Toulousaine.

Une nouvelle équipe d'urbanistes conseils est désignée mi 2010 pour accompagner la collectivité dans la définition et la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain Bagatelle La Faourette Papus Tabar Bordelongue, et traiter l'insertion de ce territoire avec les quartiers environnants.

L'évolution du territoire Bagatelle La Faourette Papus Tabar Bordelongue est ainsi repositionnée à l'échelle de la rive gauche de la Garonne, et appréhendée également à long terme à travers l'élaboration d'un nouveau schéma directeur, en cours d'élaboration et dont les premières orientations ont été présentées en commission de quartier fin 2011. Pour redonner une cohérence territoriale aux quartiers Bagatelle-La Faourette-Papus-Tabar-Bordelongue, il est ainsi proposé de :

- Organiser le territoire autour de centres-quartiers intenses et actifs, lieux de vie à conforter ou à créer autour d'espaces publics majeurs, au sein desquels s'organise une offre d'équipements, de commerces et de services (Ronsard, Anthonioz de Gaulle, Papus, Merlettes).
- Constituer une offre continue d'activités le long de la rocade permettant tout à la fois d'offrir une offre d'emploi aux habitants du quartier, d'y générer une mixité d'usage, de protéger les résidences et les équipements des nuisances de la rocade et d'offrir une vitrine du quartier de qualité sur le périphérique.
- Renouveler le quartier par un réseau vert et de créer du lien avec les sites majeurs périphériques au quartier, et notamment l'Université du Mirail, les berges de la Garonne et le pôle d'échanges intermodal des Arènes.

Sur Bagatelle, l'évolution à long terme du quartier s'inscrit en continuité de la première phase du projet, et s'articule autour des principes d'aménagement suivants :

- Conforter la centralité en cours de constitution autour de la nouvelle place située à l'angle des rues Vestrepain et Lot,
- Structurer le cœur de quartier autour d'un espace vert de grande ampleur, reliant le petit Bois de Bagatelle à la place de la Gironde,
- Accompagner l'évolution du front de rocade en zone d'activités et compléter le maillage viaire du secteur,
- Offrir une mixité de statut d'occupation des logements (au travers des reconstructions et de la consolidation du parc privé existant).

Projet de rénovation urbaine d'Empalot

Contexte

Quartier populaire proche du centre-ville, Empalot a été construit à la faveur d'un endiguement de la Garonne. S'il bénéficie d'une situation géographique d'exception, sur la rive droite du fleuve, au pied du coteau de Pech-David - départ des Pyrénées -, le quartier tire peu parti de ses atouts : il est coupé du fleuve et limité au Nord par le boulevard des Récollets, à l'Ouest par la Garonne et au Sud par la rocade.

D'une superficie d'environ 52 hectares, Empalot compte 4 secteurs :

De grands projets à l'échelle d'une grande métropole

- Au Nord, Daste autour de son jardin rond
- Au Nord-Est, le Calvaire qui jouxte le quartier Saint-Michel
- Au centre, le coeur d'Empalot, avec les grandes barres de logements le long de l'avenue Jean Moulin où se trouvent la majorité des équipements publics et des commerces
- Au Sud, la Poudrerie, autour de la place des Cormorans.

Le lancement d'un projet urbain ambitieux

Dès juillet 2008, la Ville sollicitait les avis des habitants au sein d'ateliers urbains sur différents thèmes. Ce dialogue citoyen a nourri l'élaboration du cahier des charges pour le concours d'urbanisme lancé en mai 2009. En décembre 2009, le projet de l'équipe Germe&JAM fut désigné lauréat, et présenté en réunion publique aux habitants en février 2010. Par la suite le travail de mise au point du schéma directeur s'est poursuivi, ponctué d'ateliers de concertation menés en 2011, et s'est achevé par la présentation du projet et ses 5 grands principes.

Les 5 grands principes du projet

Un nouveau coeur de quartier

Objectif : Aménager un cœur de quartier mixant commerces, habitat et services en vis-à-vis du parvis des équipements publics existants.

À la croisée des axes Est-Ouest (Niel / Ramier) et Nord-Sud (Daste /Poudrerie), ce coeur de quartier comprendra :

- une nouvelle place publique, le long de l'avenue Jean-Moulin.
- un nouveau pôle commercial, après démolition des immeubles 24 et 25 prolongé vers le métro d'une galerie ouverte sur la nouvelle place, abritant commerces et services publics.
- une centaine de nouveaux logements au-dessus du pôle commercial, en 3 ou 4 immeubles d'habitation.

Empalot mieux relié aux quartiers environnants

Objectif : Favoriser, au sein du quartier, les accès et la circulation d'Est en Ouest et du Nord au Sud, et mieux relier Empalot aux faubourgs adjacents (Saint-Agne / Saint-Michel), à la future plaine de sports et de loisirs de l'île du Ramier comme au nouveau quartier Niel.

Ce principe se traduit notamment par plusieurs opérations :

- La restructuration de l'avenue Jean-Moulin, reliant les secteurs Calvaire et Poudrerie
- L'aménagement de l'esplanade Pierre Garrigues (mail), coulée verte entre les jardins Daste et Poudrerie, bordé de nouveaux logements et équipements
- Les berges de la Garonne qui seront réaménagées proposeront deux ambiances : une promenade urbaine, au niveau de l'avenue Tassigny et une promenade, au niveau des berges, aménagée au sein du milieu naturel du fleuve.
- La création d'une nouvelle liaison Est-Ouest reliant St Agne /Niel à Empalot et prolongée vers l'île du Ramier avec une nouvelle passerelle

De nouveaux logements, variés et attractifs

Objectif : Renouveler l'offre immobilière pour satisfaire divers publics et répondre à leurs attentes

Les programmes de construction permettront de diversifier à la fois les formes d'habitat (maison de ville, habitat intermédiaire, petit et grand collectif), les types de logements (du T1 au T5 duplex), les statuts d'occupation des logements (locatif public, locatif privé, accession à la propriété) et une diversité de formes bâties selon les secteurs géographiques.

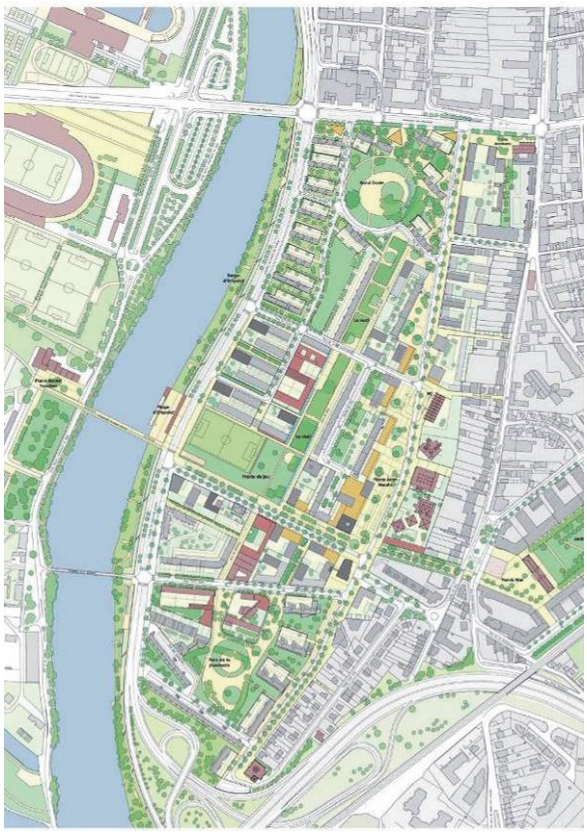
Des équipements publics refaits à neuf

Objectif : Renforcer le service public de proximité, améliorer les conditions d'accueil des usagers et favoriser les liens avec les quartiers voisins en renouvelant les équipements.

Le programme concerne la réhabilitation du centre social, la construction d'un nouvel équipement public de quartier, au croisement du Mail et de la future liaison Est-Ouest, la réhabilitation et extension du gymnase de la MJC, la construction d'un nouveau groupe scolaire mixte, en remplacement des écoles Daste et Jean-Moulin ainsi que la création d'une prairie de jeux, espace multifonctionnel (dont un terrain de football de compétition), ouvrant la perspective sur la Garonne et l'île du Ramier

De grands projets à l'échelle d'une grande métropole

SCHÉMA DIRECTEUR EMPALOT



Un habitat existant rénové

Objectif : Rénover les logements et parties communes, réaménager les espaces publics et les pieds d'immeuble pour améliorer les conditions d'habitat et le cadre de vie.

Avec l'aménagement des espaces extérieurs des secteurs résidentiels, le projet propose d'embellir, sécuriser et améliorer le fonctionnement des pieds d'immeuble et de réaménager les espaces publics Dans les immeubles voués à la démolition à moyen ou long terme, un programme de travaux de maintenance ou de réhabilitation est envisagé. Chaque intervention sera ajustée en fonction de la durée de conservation des immeubles en question.

Projet de réaménagement des espaces publics du centre-ville

L'ambition du projet

L'octogone

Afin de redonner de la lisibilité, de la cohérence et de l'attractivité au centre-ville de Toulouse, le centre ville va faire l'objet d'un grand projet de réaménagement des espaces publics. Ce dernier repose sur un schéma directeur conçu par l'architecte-urbaniste Joan Busquets.

Le schéma directeur fixe les grands principes d'aménagement qui permettront au centre ville d'être un lieu fort d'identification. Revaloriser et hiérarchiser les espaces du centre ancien, concevoir et planifier l'articulation entre les modes de déplacements doux et les transports publics collectifs font partie de ces grands principes.

Un formidable potentiel

Le projet repose sur le postulat que le centre-ville de Toulouse a d'ores et déjà tous les atouts pour réussir son évolution et qu'il jouit d'un splendide patrimoine bâti, cohérent et homogène. S'appuyant sur ces acquis, le projet propose d'instaurer des mécanismes urbanistiques permettant de mieux utiliser les espaces publics et de créer de meilleurs partages entre les différents usages.

De grands projets à l'échelle d'une grande métropole

L'Eau à Toulouse, entre Garonne et Canal du Midi

Les aménagements existants permettant d'accéder à la Garonne et au Canal du midi ne sont pas suffisants pour les usagers et ne permettent pas d'en tirer tout le potentiel ludique, en particulier sur les berges. Un des axes forts du projet est donc de remettre la Garonne et le Canal du Midi au centre de l'espace urbain pour faciliter et diversifier leurs fonctions au bénéfice des habitants.

Mobilité, déplacements et stationnement

Le schéma directeur propose un meilleur partage de l'espace public entre les différents flux : vélos, piétons, voitures, métro et bus. La priorité sera donnée aux modes de déplacements doux (piétons et vélos), sans que cela soit au détriment d'un accès efficace, y compris en voiture (grâce aux parkings de proximité), aux activités implantées en centre-ville.

Volet commercial

Le centre-ville de Toulouse, au coeur de l'aire urbaine, concentre les 6 grandes dimensions fonctionnelles qui en assurent l'attractivité et le rayonnement : fonctions commerciales, culturelles, touristiques, résidentielles et administratives.

L'ambition politique forte inscrite pour le centre ville est de maintenir les équilibres entre ces 6 grandes fonctions. L'équipe de Joan Busquets a ainsi en charge de concevoir un schéma directeur qui redonne de la lisibilité, de la cohérence et de l'attractivité au centre-ville.

Au regard de l'ambition et des moyens consacrés par la collectivité au Projet Urbain Toulouse Centre sur les prochaines années, il est primordial de mettre en place les outils permettant de développer et de dynamiser la fonction commerciale.

L'Octogone des boulevards

Les boulevards principaux qui entourent le centre-ville de Toulouse forment un octogone. C'est là une des structures urbaines majeures sur laquelle s'appuie le projet de Joan Busquets. L'Octogone doit être présenté comme une entité continue, le long de laquelle toute interruption dans le tracé ou tout morcellement dans l'aménagement seront estompés. Avec la même intention, la ceinture verte formée par l'Octogone sera conservée et renforcée. Un tracé rigoureux des espaces dévolus à chaque flux, des revêtements de sol simples et cohérents et des essences végétales uniques contribueront à créer une identité forte pour ces artères. L'aménagement favorisera également l'accueil et le confort de tous les usagers : piétons promeneurs, cyclistes, transports en commun et véhicules ordinaires.

Le patrimoine végétal

La Garonne, le Canal du Midi et les anciens remparts ont modelé un paysage associant l'eau, les bâtiments et les arbres. A ce titre, les alignements de platanes centenaires tout le long des grands axes (boulevards, Canal, Garonne) sont un marqueur fort de l'identité paysagère toulousaine. Il s'agit donc de respecter la lisibilité de l'existant tout en renforçant la présence, la qualité et la beauté de la structure végétale de Toulouse grâce à de légères interventions (nouvelles plantations, amélioration des voies…).

Des opérations pilotes pour tester le schéma directeur

Des actions pilotes sont menées afin de mettre en œuvre les orientations issues du schéma directeur couvrant les 635 hectares du centre-ville. Ces actions découlent de l'étude prospective et programmatique du schéma directeur.

- Tisser des liens plus fluides entre la ville et la Garonne, donner plus de place aux cheminements piétons, notamment en supprimant les trottoirs, les potelets et en privilégiant un plateau unique agrémenté de plantations ponctuelles.

  >> Opérations pilotes sur les rues Pargaminières et Romiguières. Travaux d'embellissement sur les rues Gambetta et Suau.

- Valoriser l'Axe Garonne au travers d'un projet de création d'un "arc culturel" sur les berges du fleuve.

  >> Opérations pilotes : Place Saint Pierre (parties haute et basse) et Port Viguerie. Il s'agit de réduire la place de la voiture au profit des modes doux et de créer de nouveaux aménagements urbains permettant d'orienter la ville vers le fleuve. Des terrasses en gradins seront créées sur les parties basses ainsi qu'un embarcadère pour assurer une liaison en période estivale entre Saint Cyprien (Port Viguerie) et la rive droite.

Créer des continuités cyclables notamment le long de la Garonne.

- **Accompagner la création de grands équipements publics.**

  >> Opération pilote : Amélioration du traitement paysager et fonctionnel des espaces publics aux abords du nouveau bâtiment de l'École d'Économie de Toulouse et création d'une nouvelle passerelle modes doux au-dessus du Canal de Brienne.
- **Modifier les accès à la Place du Capitole en la rendant** piétonne sur trois côtés et en accompagnant l'aménagement de la rue Alsace-Lorraine.
- **Amener plus de clarté dans les faubourgs** en valorisant les liaisons existantes.

  >> Opération pilote : liaison entre la Place Dupuy et la Rue Bayard.
- **Revaloriser les grands boulevards formant un octogone**. Il s'agit de mettre en valeur leur potentiel végétal, d'accorder plus de place aux piétons et aux vélos en retraitant notamment les contre-allées, ou encore de mieux gérer la circulation des transports en commun.

  >> Opération pilote : embellissement des boulevards de Strasbourg et de Lazare Carnot.
- **Mettre en valeur les canaux et autres « axes verts ».**

  >> Opération pilote : Amélioration du traitement paysager des allées de Barcelone et développement des modes de déplacements doux.

Projet du Grand Parc Garonne

L'ambition du Grand Parc Garonne

L'eau et la nature sont des composantes majeures du projet urbain de l'agglomération toulousaine et représentent des éléments d'équilibre pour une métropole en pleine croissance, dans une logique de développement durable.

Dans ce contexte, la Garonne constitue la colonne vertébrale des espaces de nature et de respiration de l'agglomération. Le fleuve, longtemps déprécié par l'urbanisation au cours du XXème siècle, nécessite désormais préservation, reconnaissance et valorisation.

Aujourd'hui, les territoires de Garonne à reconquérir doivent permettre de créer le « grand parc » qui manque à la métropole. En effet, Toulouse et son agglomération ne possèdent pas aujourd'hui de parc urbain ou naturel d'envergure. Cette reconquête des bords de Garonne est l'occasion de revaloriser le patrimoine architectural, naturel et paysager mais aussi de permettre le développement d'un art de vivre en appui sur les dynamiques créatives de la métropole.

La réappropriation du fleuve constituera un vecteur de cohésion et de mixité sociale. Le Grand Parc Garonne doit ainsi opérer la réconciliation de la ville avec son fleuve.

Créer le Grand Parc Garonne

Du fait de son attractivité, l'agglomération toulousaine a connu un développement spectaculaire sur les quarante dernières années, si bien que la nature semble désormais lointaine du coeur urbain même si la ville de Toulouse est ponctuée par des espaces verts de qualité, dont la mise en valeure est en cours. Le recours à l'automobile est néanmoins souvent nécessaire pour accéder à de grands espaces naturels ou de loisirs, tels que la forêt de Bouconne ou les bases de loisirs des Quinze Sols et de Sesquières.

Créer un parc longitudinal de 3 500 hectares sur une distance d'une quarantaine de kilomètres, c'est avant tout offrir aux habitants de l'agglomération toulousaine une autre façon de vivre leur région et leur identité. C'est l'opportunité de découvrir et de comprendre les racines du territoire et de proposer une autre lecture de la Garonne et de son influence à l'échelle locale, régionale et nationale.

Le Grand Parc Garonne donnera à voir et à ressentir le fleuve tout au long de ses berges, offrant ainsi un véritable espace de respiration aux amoureux de la nature, du sport, ou de la culture. Lieu de référence pour tous les publics, le Grand Parc Garonne offrira de multiples usages : balades familiales ou sportives sur de nouveaux itinéraires « modes doux » accessibles à tous, observation de la nature en amont et en aval du fleuve, pratiques sportives et ludiques, découverte du patrimoine culturel et bâti… Des interventions créatives, de l'art à l'architecture jusqu'à la culture scientifique et technique, jalonneront ce grand territoire et l'inscriront dans la modernité, projeté vers le futur.

De grands projets à l'échelle d'une grande métropole

Un Plan Guide pour une vision cohérente sur le long terme

Le Plan Guide propose une vision globale et des orientations d'aménagements et d'usages sur le long terme. Conscient qu'au fil du temps, les modes de penser la ville et le paysage vont évoluer, ce document n'a pas pour objectif de figer des modalités d'aménagement mais de définir une cohérence d'usages sur l'ensemble du linéaire du fleuve dans sa traversée de l'agglomération toulousaine à horizon 2030.

Ne constituant pas un nouveau document règlementaire, ce Plan Guide a pour but d'apporter des éléments de cohérence générale sur le territoire de la Garonne : il donne des préconisations en terme d'aménagement, de paysage, d'environnement et d'urbanisme, en intégrant les aspects socio-économiques.

Le Plan Guide est conçu en cohérence avec les orientations définies dans les documents d'urbanisme et les plans règlementaires tels que le SCOT, les PLU et PPRi dans une vision au long cours. Il s'articule avec les démarches stratégiques engagées par Toulouse métropole, telles que le Plan Climat ou encore le projet urbain Toulouse Centre.

Des opérations pilotes à mener à court terme

Parallèlement à l'élaboration du Plan Guide, des opérations « pilotes » ont été identifiées comme des éléments fonctionnels à mettre en œuvre à court terme pour initier la création du Grand Parc Garonne dans la cohérence de la programmation générale.

Véritables premières « pierres à l'édifice », ces opérations ont pour objectifs :

- L'établissement de continuités modes doux longitudinales et transversales, pour offrir de nouveaux itinéraires de loisirs et de détente à tous les habitants de l'agglomération ;
- La valorisation du patrimoine fluvial naturel et bâti, permettant le renforcement du corridor écologique et la découverte de lieux emblématiques de l'histoire toulousaine ;
- Le renforcement des usages en lien avec l'eau : navigation, sports nautiques… ;
- L'ouverture de nouveaux espaces de loisirs et de convivialité.

Un grand projet partenarial

Le rayon d'action du Plan Guide s'étend sur sept communes qui contribuent à sa réalisation: Toulouse, Blagnac, Beauzelle, Fenouillet, Seilh, Gagnac-sur-Garonne et Saint-Jory.

Le Plan Guide vise à fédérer les différents acteurs du territoire de Toulouse métropole autour d'une stratégie commune de réappropriation de la Garonne. Cette stratégie se différencie selon les séquences du fleuve, en s'appuyant sur le caractère changeant de la Garonne, aux spécificités paysagères, culturelles et économiques qui ont façonné le territoire depuis l'Antiquité.

L'élaboration du Plan Guide, débutée en octobre 2010, a été menée en étroite collaboration avec les services de l'Etat et de nombreux partenaires institutionnels et associatifs. Sur la base des propositions de l'équipe de concepteurs (groupement Agence TER), la définition du projet a ainsi nécessité divers échanges pour définir les orientations stratégiques et assurer la convergence des objectifs sur les différentes séquences du fleuve. Les comités partenariaux ont ainsi constitué le creuset de l'élaboration du Plan Guide.

Au delà des limites administratives de la communauté urbaine, le Grand Parc Garonne s'inscrit dans une approche spatiale et temporelle très large, à l'échelle du département de la Haute-Garonne et de la région Midi-Pyrénées, mais également à l'échelle de tout le bassin versant de la Garonne, depuis les Pyrénées jusqu'à l'océan Atlantique. La mise en oeuvre des opérations pilotes s'inscrira par conséquent dans une logique de cohérence avec les objectifs du « Plan Garonne » porté par l'Etat et les régions Aquitaine et Midi-Pyrénées, mais aussi du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne, piloté par l'Agence de l'Eau.

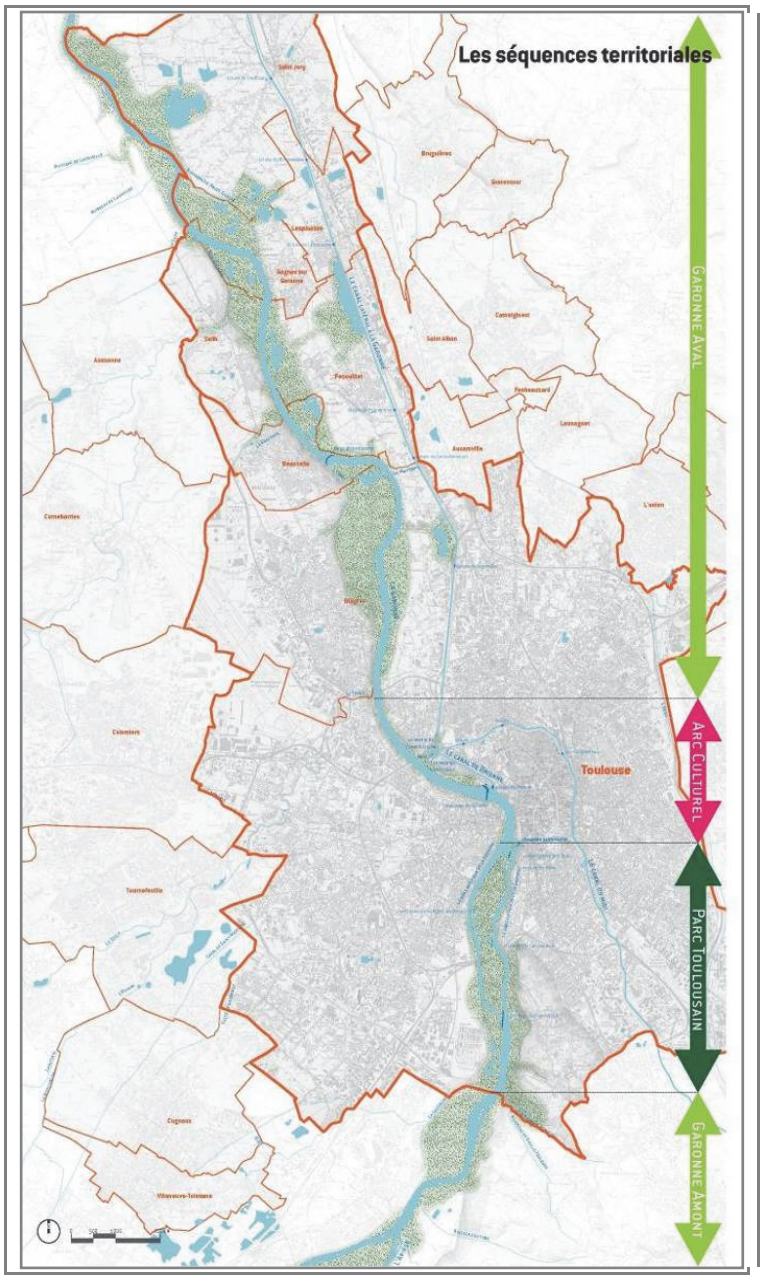
La diversité des thématiques développées dans le cadre Plan Guide, mais également la multiplicité des actions induites en matière d'aménagement et de gestion du fleuve, concernent un large panel d'acteurs : Etat, institutions publiques, collectivités, associations professionnelles, usagers… C'est la raison pour laquelle le Plan Guide constituera sur la durée un repère commun à l'ensemble des acteurs impliqués dans de la vie, la gestion et l'aménagement de la Garonne.

Partager des valeurs

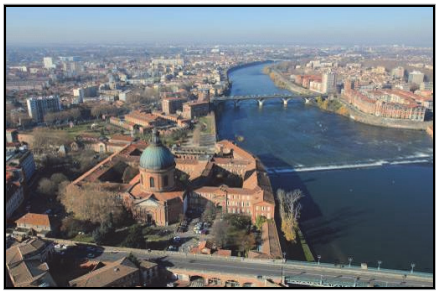
La préservation, la restauration et la valorisation de la Garonne depuis sa zone de confluence avec l'Ariège jusqu'au nord de l'agglomération, sont des ambitions partagées devant permettre aux habitants de se réapproprier ces espaces dans une logique de développement durable.

Au travers du Plan Guide, document de référence pour les années à venir qui définit les valeurs fondatrices du Grand Parc Garonne, Toulouse métropole et ses partenaires s'engagent à favoriser toute action visant à :

- préserver, restaurer et valoriser les espaces permettant le fonctionnement naturel des milieux et la sauvegarde de la biodiversité ;
- améliorer les conditions d'accessibilité au fleuve et établir de nouvelles continuités modes doux, en tenant compte de la sensibilité des milieux ;
- proposer des aménagements et usages qualitatifs, visant à une réappropriation collective de la Garonne, patrimoine vivant de l'agglomération toulousaine.



Le Grand Projet Garonne et les quatre séquences territoriales qui le composent



Arc Culturel – La Grave

Parc Toulousain – Empalot –Poudrerie

Garonne Amont - Pech David (Sud)

De grands projets à l'échelle d'une grande métropole

ZAC Garonne

La ZAC Garonne, créée en 2001 pour accueillir en priorité de l'activité économique sur la commune de Toulouse, bénéficie encore d'un foncier disponible à la commercialisation, de près de 14 ha situé en partie Sud, au contact du périphérique et de la liaison de l'aéroport.

La communauté urbaine développe parallèlement un projet ambitieux de valorisation du corridor naturel et patrimonial du fleuve, dans le cadre du projet de « Grand Parc Garonne ». La plaine de Ginestous, située en bordure Ouest de la ZAC Garonne, doit accueillir à court terme des aménagements de requalification naturelle et récréative, accessible par modes doux aux habitants des quartiers environnants.

Organisation d'une « entrée urbaine »

Afin d'assurer une bonne articulation entre la commercialisation du secteur Sud de la ZAC Garonne et les projets de valorisation de Toulouse métropole, l'organisation d'une « entrée urbaine » identifiable et qualitative s'impose.

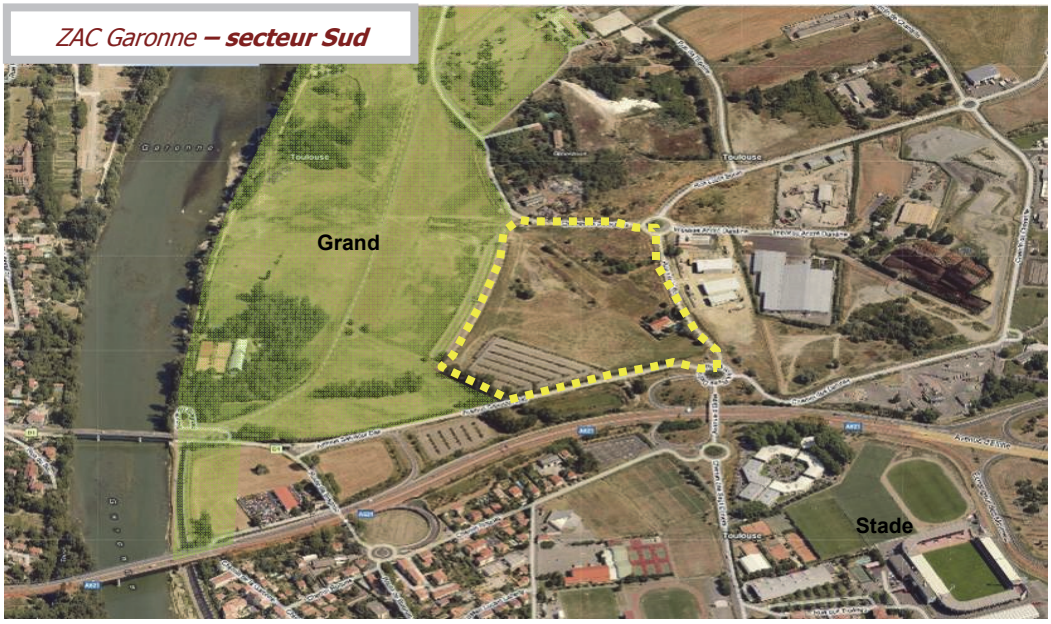
Ainsi, cette évolution de programme de l'îlots A de la ZAC Garonne est de nature à assurer une cohérence avec le projet de valorisation des berges de la Garonne, mais également à développer des liens avec le stade Ernest Wallon à proximité immédiate.

Il s'agit en conséquence de créer un pôle économique à vocation mixte autour de la thématique du sport de loisirs et de la détente, regroupant commerces, hôtels, pôle de restauration et bureaux.

Volet commercial

Au regard du projet urbain et des objectifs de la collectivité visant à l'amélioration sur les prochaines années de l'entrée Sud de la ZAC Garonne, il est primordial de mettre en place les outils permettant de développer et de dynamiser la fonction commerciale sur ce secteur. En entrée de ZAC, à proximité du périphérique, rue Louis Bonin, il est envisagé l'implantation d'un hôtel, de restaurants et de surfaces commerciales, en articulation avec le Grand Parc Garonne.

ZAC Garonne ***– secteur Sud***



Toulouse Euro-Sud-Ouest

La métropole toulousaine (et plus particulièrement le secteur Matabiau-marengo) se prépare à l'arrivée de la LGV. Ce projet d'urbanisme de très grande envergure s'appelle désormais Toulouse Euro-Sud-Ouest. Il prévoit la création d'un véritable pôle multimodal sur le site actuel de la gare Matabiau, qui articulera les dessertes locales, régionales, nationales et européennes. Il dynamisera le centre-ville avec de l'habitat et de l'activité économique. Le cœur de l'agglomération se trouvera ainsi transformé et agrandi.

Cette opération majeure va métamorphoser la métropole toulousaine. Grâce à ce projet ambitieux, la ville va enfin se doter d'un centre à la dimension d'une métropole européenne.

4.2.2 Le règlement écrit

Les principales caractéristiques des zones

Ces tableaux se veulent une synthèse des règles spécifiques pour chacune des zones dans un but pédagogique. Ils ne sont pas exhaustifs. S'ajoutent l'application des règles communes décrites en amont du règlement, les éléments de la règle représentés aux documents grahiques du règlement, les servitudes et annexes.

<table>
<tr><th colspan="2">ZONE URBAINE CENTRE (UC)</th></tr>
<tr><td>PLU antérieur</td><td>PLU Révisé</td></tr>
<tr><td>2 ZONES UA1 et UA2
Dont certaines composées d espaces constructibles « A » sans dimension patrimoniale qui sont à retranscrire en secteurs
Surface : 482 ha</td><td>1 ZONE UC avec 12 secteurs
Surface : 488 ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">Principales caractéristiques réglementaires :
Pour rappel :
L'ancienne zone UA1 devient UC1 et correspond au périmètre du secteur sauvegardé.
L'ancienne zone UA2 devient UC2. Seuls les secteurs de l'ancienne UA2 recouverts par des espaces constructibles « A » du document graphique du règlement sont retranscrits en 10 secteurs dans le respect des règles déjà présentes au P.L.U. initial.</td></tr>
<tr><td>Article 1 et 2 : interdictions et conditions particulières</td><td>Toutes les destinations qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont autorisées. Celles de l'article 2, ne sont mentionnées que si elles sont conditionnées.
Sont interdits:
Les exploitations agricoles et forestières dans chaque secteur de la zone UC.
Sont autorisés sous conditions :
Le commerce est autorisé sous condition de taille (indice « c » représenté au document graphique)
Pour les commerces et l'artisanat situés dans les linéaires « artisanaux et commerciaux » représentés aux documents graphiques du règlement, les règles y afférentes s'appliquent prioritairement.
La part de logement social en locatif ou accession à la propriété relève de seuils spécifiques selon le secteur géographique et la taille de l'opération d'habitat.</td></tr>
<tr><td>Article 6 : Implantation / voies et emprises publiques</td><td>La zone UC impose une implantation des constructions à l'alignement de la voie ou emprise publique existante ou projetée ou emplacement réservé.</td></tr>
<tr><td>Article 7 : Implantation / limites séparatives</td><td>La bande de constructibilité de 17m ne s'applique pas en zone UC et toute construction doit être implantée d'une limite séparative à l'autre.</td></tr>
<tr><td>Article 9 : Emprise au Sol</td><td>L'emprise au sol maximale autorisée en UC1 est de 80%.
L'emprise au sol maximale autorisée en UC2 – UC 7 – UC8 et UC 12 est de 70%.
Ce seuil peut être dépassé sur les unités < à 200m² en UC1 – UC2 – UC7 – UC8 et UC12. Il n'existe pas d'autre cas de possibilités de majoration de cette emprise au sol autorisée.
L'emprise au sol maximale autorisée en UC3 – UC4 - UC5 – UC 6 – UC 9 – UC10 et UC 11 est de 100%.</td></tr>
</table>

Les principales caractéristiques des zones

Article 10 : Hauteur	En UC1, la hauteur de la construction se réfère à l'héberge la plus haute du bâtiment voisin. De UC2 à UC12, les hauteurs absolues varient entre des maxima allant de 15m à 36m mesurés à l'égout du toit. La hauteur sur voie est égale au 4/3 de la largeur de la voie (Hv = 4/3L) pour chacun des secteurs de cette zone UC.
Article 11 : Aspect extérieur des constructions	L'article 11 des dispositions générales et communes s'applique. Il veille à l'insertion des projets dans la composition des quartiers tout en permettant l'introduction de la diversité architecturale. Ainsi, il veille à une meilleure prise en compte des bâtiments existants de qualité à l'occasion de projet d'extension ou de renouvellement urbain et favorise une meilleure intégration urbaine des projets tout en permettant une conception architecturale contemporaine. En UC1, les toitures terrasses sont interdites et dans les autres secteurs, elles sont autorisées à condition de constituer un accompagnement mettant en valeur le projet et le quartier dans lequel il s'inscrit.
Article 12 : Stationnement	Règles stationnement deux roues des Dispositions Communes applicables En zone d'influence des stations TCSP, aucune place automobile n'est exigée. - Pour les Logements sociaux = 0à1 pl/62m² SP - Habitat = 1pl/62m² SP - Pour les autres destinations : Bureau = 1pl/19m² SP - Hôtel - Commerce et Artisanat - Industrie et entrepôt - SPIC = aucune place n'est exigée avec un plafond maximum de 1pl/10m² Surface de Plancher (SP)
Article 13 : Espaces libres	Aucune part d'espace de pleine terre ou libre n'est demandée en UC sauf pour les aires de stationnement où 1 arbre est demandé par tranche de 75m².

ZONE URBAINE FAUBOURG (UF)

PLU antérieur	→ PLU Révisé
1 ZONE UA3 Dont certaines composées d espaces constructibles « A » sans dimension patrimoniale qui sont à retranscrire en secteurs Surface : 611 ha	**1 ZONE UF avec 6 secteurs** Surface : 628 ha

Principales caractéristiques réglementaires :

Pour rappel :

L'ancienne zone UA3 devient UF1.

Les secteurs de l'ancienne zone UA3 recouverts par des espaces constructibles « A » du document graphique du règlement sont retranscrits en 5 secteurs dans le respect des règles déjà présentes au P.L.U. initial.

Article 1 et 2 : interdictions et conditions particulières	Toutes les destinations qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont autorisées. Celles de l'article 2, ne sont mentionnées que si elles sont conditionnées. **Sont interdits:** Les exploitations agricoles et forestières dans chaque secteur de la zone UF. **Sont autorisés sous conditions :** Le commerce est autorisé sous condition de taille (indice « c » représenté au document graphique) Pour les commerces et l'artisanat situés dans les linéaires « artisanaux et commerciaux » représentés aux documents graphiques du règlement, les règles y afférentes s'appliquent prioritairement. La part de logement social en locatif ou accession à la propriété relève de seuils spécifiques selon le secteur géographique et la taille de l'opération d'habitat.
Article 6 : Implantation / voies et emprises publiques	La zone UF impose une implantation des constructions à l'alignement de la voie ou emprise publique existante ou projetée ou emplacement réservé.
Article 7 : Implantation / limites séparatives	La bande de constructibilité de 17m s'applique à l'ensemble des secteurs situés en zone UF. Elle se calcule à compter de la limite à la voie ou emprise publique existante ou projetée s'il y a lieu ou des limites de recul demandées (retrait minimum à la voie, L111-1-4, …) Dans la bande de 17m : toute construction doit être implantée d'une limite séparative latérale à l'autre avec, pour les constructions dont la longueur est < à 17m, une possibilité est donnée de s'implanter avec une distance minimale D≥H/2 avec un minimum de 3m. Sur les autres limites séparatives, il est possible de s'implanter en limites à condition de s'inscrire dans l'héberge d'une construction existante sur cette limite séparative. Pour les autres cas : application une distance minimale D≥H/2 avec minimum de 3m. Au-delà de la bande de 17m : il est possible de s'implanter en limites à condition de s'inscrire dans l'héberge d'une construction existante sur cette limite séparative ou de respecter une distance minimale D≥H/2 avec un minimum de 3m.
Article 9 : Emprise au Sol	En UF1 – UF 2 et UF 3, l'emprise au sol maximale autorisée est de 50% et de 60% pour les parcelles en angle de voies. Ce seuil peut être dépassé sur les unités < à 200m². Il est possible de majorer de 10% cette emprise au sol autorisée dans le cas de réalisation de parkings enterrés. En UF 4 – UF 5 et UF 6, l'emprise au sol maximale autorisée est de 100%.
Article 10 : Hauteur	De UF1 à UF6, les hauteurs absolues varient entre des maxima allant de 14.5m à 29m mesurés à l'égout du toit. La hauteur sur voie est égale au 4/3 de la largeur de la voie (Hv = 4/3 L) pour chacun des secteurs de cette zone UF.

Les principales caractéristiques des zones

Article 11 : Aspect extérieur des constructions	L'article 11 des dispositions générales et communes s'applique. Il veille à l'insertion des projets dans la composition des quartiers tout en permettant l'introduction de la diversité architecturale. Ainsi, il veille à une meilleure prise en compte des bâtiments existants de qualité à l'occasion de projet d'extension ou de renouvellement urbain et favorise une meilleure intégration urbaine des projets tout en permettant une conception architecturale contemporaine. Il précise néanmoins les caractéristiques des toitures compte tenu de la valeur patrimoniale de ces secteurs.
Article 12 : Stationnement	Règles stationnement deux roues des Dispositions Communes applicables En zone d'influence des stations TCSP : réduction de 25% des normes exigées. - Pour les logements sociaux = 0à1 pl/62m² SP - Habitat = 1pl/62m² SP - Pour les autres destinations : Hôtel = 1pl/67m² SP - Bureau = 1pl/38m² SP - Industrie et entrepôt = 1pl/97 m² SP - SPIC = 1pl/143 m² SP - Commerce de moins de 190 m² SP = aucune place exigée, au-delà de 190 m² SP et jusqu'à 625 m² SP = 1pl/38m²SP, au-delà de 625m² SP=1pl/29 m² - Artisanat de moins de 194 m²SP = aucune place exigée, au-delà de 194 m² SP et jusqu'à 625 m² SP = 1pl/39m² SP, au-delà de 625m² SP=1pl/29 m² SP - Exploitation agricole = 1pl/146 m² SP, avec un plafond maximum de 1pl/10m² Surface de Plancher (SP)
Article 13 : Espaces libres	En UF 1 – UF 2 et UF 3, 25% de surface de pleine terre si surface minéralisée pour le stationnement est = ou> à 15% de l'unité foncière ou 15% autres cas avec au moins 1 arbre /75m² de la surface de pleine terre et 10% d'espaces libres

ZONE UCQ

PLU antérieur	→ PLU Révisé
1 ZONE UA4 Dont certaines composées d espaces constructibles « A » sans dimension patrimoniale qui sont à retranscrire en secteurs Surface : 93 ha	**1 ZONE UCQ avec 5 secteurs** Surface : 118 ha

Principales caractéristiques réglementaires

Zone nouvellement créée, qui correspond à certaines centralités de quartier

Certaines anciennes zones UA3 et UA4 deviennent UCQ

Article 1 et 2 : interdictions et conditions particulières	**Sont interdits:** Les exploitations agricole ou forestières, entrepôt et industrie. **Sont autorisés sous conditions :** Les travaux d'extension limitée à 10% de la surface de plancher existante pour les bâtiments à usage : - d'exploitation forestière, - entrepôt, - d'industrie. Le commerce est autorisé sous condition de taille (indice « c » représenté au document graphique - DGR) Pour les commerces et l'artisanat situés dans les linéaires « artisanaux et commerciaux » représentés aux documents graphiques du règlement, les règles y afférentes s'appliquent prioritairement. La part de logement social en locatif ou accession à la propriété relève de seuils spécifiques selon le secteur géographique et la taille de l'opération d'habitat.
Article 6 : Implantation / voies et emprises publiques	Les secteurs UCQ1 – UCQ2 dans une bande de 17m imposent une implantation sur la voie ou emprise publique ou emplacement réservé. Les secteur UCQ3 – UCQ4 – UCQ 5 demandent une implantation : soit sur la voie ou emprise publique ou emplacement réservé ; soit un retrait de 4 mètres minimum.
Article 7 : Implantation / limites séparatives	La bande de constructibilité de 17m concerne l'ensemble des secteurs. En UCQ1 – UCQ2 toute construction doit être implantée en continuité ou en discontinuité d'une limite séparative latérale à l'autre. Lorsque la longueur de la construction est inférieure à 17m, la partie restante doit respecter une distance minimum de H/2 avec un minimum de 3m ou implantée sur limite si une construction voisine existe. Au delà de la bande des 17m, la construction peut être implanté sur limite séparative à condition de s'inscrire dans la surface verticale définie par la construction voisine. Soit être implantée à une distance minimale de H/2 avec un minimum de 3 m ou implantée sur limite si une construction voisine existe. En UCQ3 – UCQ4 – UCQ5 toute construction peut être implantée : soit à une distance de H/2 avec un minimum de 3m ; soit en limite séparative. Au delà des 17m les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives à condition de s'inscrire dans la surface verticale définie par une construction voisine. Soit en limite séparative si la construction ne dépasse pas 3m et que la longueur cumulée de toutes constructions implantées sur les limites séparatives au delà de la bande des 17m, ne dépasse pas 10m. Soit elle doit respecter les distances minimales d'implantation H/2 avec un minimum de 3m.
Article 9 : Emprise au Sol	L'emprise au sol maximal autorisée est de 50% sauf pour UCQ5 où elle est de 70% et ce seuil peut être dépassé sur les unités foncières < à 200m². Il est possible de majorer de 10% cette emprise au sol autorisée dans le cas de réalisation de parkings enterrés.

Les principales caractéristiques des zones

Article 10 : Hauteur	UCQ1 – UCQ4 : H= 15.5m ; Hv = 4/3 L UCQ2 – UCQ3 : H= 12.5m ; Hv = L UCQ5 : H= 18m ; Hv = L
Article 11 : Aspect extérieur des constructions	L'article 11 des dispositions générales et communes s'applique. Il veille à l'insertion des projets dans la composition des quartiers tout en permettant l'introduction de la diversité architecturale. Ainsi, il veille à une meilleure prise en compte des bâtiments existants de qualité à l'occasion de projet d'extension ou de renouvellement urbain et favorise une meilleure intégration urbaine des projets tout en permettant une conception architecturale contemporaine.
Article 12 : Stationnement	Règles stationnement deux roues des Dispositions Communes applicables En zone d'influence des stations TCSP : réduction de 25% des normes exigées. - Pour les logements sociaux = 0à1 pl/62m² SP - Habitat = 1pl/62m² SP - Pour les autres destinations : Hôtel = 1pl/67 m² SP - Bureau = 1pl/38 m² SP - Industrie et entrepôt = 1pl/97 m² SP - SPIC = 1pl/143 m² SP - Commerce de moins de 190 m² SP = aucune place exigée, au-delà de 190 m² SP et jusqu'à 625 m² SP = 1pl/38m²SP, au-delà de 625m² SP=1pl/29 m² SP - Artisanat de moins de 194 m² SP = aucune place exigée, au-delà de 194 m² SP et jusqu'à 625 m² SP = 1pl/39m² SP, au-delà de 625m² SP=1pl/29 m² SP - Exploitation agricole = 1pl/146 m² SP, avec un plafond maximum de 1pl/10m² Surface de Plancher (SP)
Article 13 : Espaces libres	En UCQ1 – UCQ2 – UCQ3 – UCQ4 la superficie en pleine terre doit correspondre à au moins 25% de la surface de l'unité foncière si la surface minéralisée liée au stationnement des véhicules est égale ou supérieure à 15% de la surface de l'unité foncière. 15% de la surface de l'unité foncière dans les autres cas. En UCQ5 la superficie en pleine terre doit correspondre à au moins 25% de la surface de l'unité foncière si la surface minéralisée liée au stationnement des véhicules est égale ou supérieure à 15% de la surface de l'unité foncière.

ZONE URBAINE INTENSE (UI)

PLU antérieur	PLU Révisé
1 ZONE UB2 Dont certaines composées d espaces constructibles « A » sans dimension patrimoniale qui sont à retranscrire en secteurs Surface : 1218 ha	**1 ZONE UI avec 17 secteurs** Surface : 1166 ha

Principales caractéristiques réglementaires :

Pour rappel :

L'ancienne UB2 devient UI1.

Les secteurs de l'ancienne UB2 recouverts par des espaces constructibles « A » du document graphique du règlement sont retranscrits en 12 secteurs dans le respect des règles déjà présentes au P.L.U. initial

Les 4 autres secteurs traduisent des règles nécessaires à la réalisation des projets de ZAC ou OAP (ZAC Cartoucherie, ZAC de Saint Martin, Empalot GPV, OAP Moulis.

Article 1 et 2 : interdictions et conditions particulières	Toutes les destinations qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont autorisées. Celles de l'article 2, ne sont mentionnées que si elles sont conditionnées. **Sont interdits:** Les exploitations agricoles et forestières dans chaque secteur de la zone UI. **Sont autorisés sous conditions :** Le commerce est autorisé sous condition de taille (indice « c » représenté au document graphique) Pour les commerces et l'artisanat situés dans les linéaires « artisanaux et commerciaux » représentés aux documents graphiques du règlement, les règles y afférentes s'appliquent prioritairement. La part de logement social en locatif ou accession à la propriété relève de seuils spécifiques selon le secteur géographique et la taille de l'opération d'habitat.
Article 6 : Implantation / voies et emprises publiques	L'ensemble des secteurs de la zone UI impose soit une implantation des constructions à la limite de la voie ou emprise publique existante ou projetée ou emplacement réservé, soit avec un retrait minimum de 4m, sauf pour le secteur UI 14 qui impose une implantation en limite ou avec un retrait minimum de 2m.
Article 7 : Implantation / limites séparatives	La bande de constructibilité de 17m ne s'applique pas à l'ensemble des secteurs de la zone UI. Elle existe de UI 4 à UI 12 et en UI 16. Elle se calcule à compter de la limite à la voie ou emprise publique existante ou projetée s'il y a lieu ou des limites de recul demandées ((retrait minimum à la voie, L111-1-4, …) Dans cette bande de 17m, l'implantation en limite séparatives des constructions est possible. Pour les autres cas : application d'une distance minimale respectant D≥H/2 avec un minimum de 3m. Au-delà de la bande de 17m : il est possible de s'implanter en limites à condition de s'inscrire dans l'héberge d'une construction existante sur cette limite séparative ou de respecter une distance minimale D≥H/2 avec un minimum de 3m. Pour les secteurs UI1 – UI 2 – UI 3 – UI 13 – UI 15 et UI 17, la bande de constructibilité de 17m ne s'applique pas. Pour l'ensemble de ces secteurs, il est possible de s'implanter en limites à condition de s'inscrire dans l'héberge d'une construction existante sur cette limite séparative ou de respecter une distance minimale D≥H/2 avec un minimum de 3m. Pour le secteur UI 14 où la bande de constructibilité de 17m ne s'applique pas, il est possible de s'implanter sur l'ensemble des limites séparatives ou de respecter une distance minimale D≥H/2 avec un minimum de 3m.

Les principales caractéristiques des zones

Article 9 : Emprise au Sol	L'emprise au sol maximale autorisée par la zone UI est de 50% sauf, dans trois secteurs, en UI2 où elle atteint 80%, UI 7 et UI 16 où elle atteint 100%.. Ces seuils peuvent être dépassés sur les unités < à 200m² sauf pour les secteurs UI 7 et UI 16. Il est possible de majorer à hauteur de 10% cette emprise au sol autorisé dans le cas de réalisation de parkings enterrés sauf pour les secteurs UI 7 et UI 16.
Article 10 : Hauteur	De UI1 à UI17, les hauteurs absolues varient entre des maxima allant de 11.5m à 30m mesurés à l'égout du toit. La hauteur sur voie est égale à la largeur de la voie (Hv = L) pour tous les secteurs de cette zone UI sauf les sous – secteurs UI 7 et UI .14 où elle n'est pas règlementée.
Article 11 : Aspect extérieur des constructions	L'article 11 des dispositions générales et communes s'applique. Il veille à l'insertion des projets dans la composition des quartiers tout en permettant l'introduction de la diversité architecturale. Ainsi, il veille à une meilleure prise en compte des bâtiments existants de qualité à l'occasion de projet d'extension ou de renouvellement urbain et favorise une meilleure intégration urbaine des projets tout en permettant une conception architecturale contemporaine.
Article 12 : Stationnement	Règles stationnement deux roues des Dispositions Communes applicables En zone d'influence des stations TCSP : réduction de 25% des normes exigées. Pour l'ensemble des secteurs de la zone UI sauf en UI 13 : il est demandé au minimum : - Pour les logements sociaux = 0à1 pl/62m² SP - Habitat = 1pl/62m² SP - Pour les autres destinations : Hôtel = 1pl/67 m²SP - Bureau = 1pl/38 m²SP - Industrie et entrepôt = 1pl/97 m²SP - SPIC = 1pl/143 m²SP - Commerce de moins de 190 m² SP = aucune place exigée, au-delà de 190 m² SP et jusqu'à 625 m² SP = 1pl/38m²SP, au-delà de 625m² SP=1pl/29 m² - Artisanat de moins de 194 m²SP = aucune place exigée, au-delà de 194 m² SP et jusqu'à 625 m² SP = 1pl/39m²SP, au-delà de 625m² SP=1pl/29 m² - Exploitation agricole = 1pl/146 m² SP, avec un plafond maximum de 1pl/10m² Surface de Plancher (SP) En UI 13, la règle reprend le PLU initial qui traduit le projet de la ZAC Eco-quartier Cartoucherie : - Pour les logements sociaux = 0 à1 pl/93 m² SP - Habitat := 1pl/93 m² - Pour les autres destinations : Hôtel = 1pl/67m²SP - Bureau = 1pl/100 m²SP - Industrie et entrepôt = 1pl/97 m²SP - SPIC = 1pl/356 m²SP - Commerce de moins de 190 m² SP = aucune place exigée, au-delà de 190 m² SP et jusqu'à 625 m² SP = 1pl/38m²SP, au-delà de 625m² SP=1pl/29 m² - Artisanat de moins de 194 m²SP = aucune place exigée, au-delà de 194 m² SP et jusqu'à 625 m² SP = 1pl/39m²SP, au-delà de 625m² SP=1pl/29 m² - Exploitation agricole = 1pl/146 m² SP, avec un plafond maximum de 1pl/10m² Surface de Plancher (SP)
Article 13 : Espaces libres	Aucune part d'espace de pleine terre ou libre n'est demandée en UI 2 – UI 7 et UI 16. Dans l'ensemble des autres secteurs de cette zone UI, il est exigé 25% de surface de pleine terre si surface minéralisée pour le stationnement est = ou> à 15% de l'unité foncière ou 15% autres cas avec au moins 1 arbre /75m² de la surface de pleine terre et 10% d'espaces libres
Article 14 : COS	Dans le secteur UI8, un COS de 0.5 s'applique. Dans le secteur UI9, un COS de 0.65 s'applique. Dans le secteur UI10, un COS de 0.60 s'applique.

ZONE URBAINE MODEREE (UM)

PLU antérieur	→ PLU Révisé
1 ZONE UB1 Dont certaines composées d espaces constructibles « A » sans dimension patrimoniale qui sont à retranscrire en secteurs Surface : 1428 ha	**1 ZONE UM avec 7 secteurs** Surface : 1072 ha

Principales caractéristiques réglementaires :

Pour rappel :

L'ancienne UB1 devient UM1.

Les secteurs de l'ancienne UB1 recouverts par des espaces constructibles « A » du document graphique du règlement sont retranscrits en 5 secteurs dans le respect des règles déjà présentes au P.L.U. initial

1 autre secteur traduit des règles nécessaires à la réalisation des projets de ZAC ou OAP.

Article 1 et 2 : interdictions et conditions particulières	Toutes les destinations qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont autorisées. Celles de l'article 2, ne sont mentionnées que si elles sont conditionnées. **Sont interdits:** Les exploitations agricoles et forestières dans chaque secteur de la zone UM. **Sont autorisés sous conditions :** Le commerce est autorisé sous condition de taille (indice « c » représenté au document graphique) Pour les commerces et l'artisanat situés dans les linéaires « artisanaux et commerciaux » représentés aux documents graphiques du règlement, les règles y afférentes s'appliquent prioritairement. La part de logement social en locatif ou accession à la propriété relève de seuils spécifiques selon le secteur géographique et la taille de l'opération d'habitat.
Article 6 : Implantation / voies et emprises publiques	La zone UM impose une implantation des constructions à une distance minimale de 4m de la limite de la voie ou emprise publique existante ou projetée ou emplacement réservé.
Article 7 : Implantation / limites séparatives	La bande de constructibilité de 17m concerne l'ensemble des secteurs de la zone UM. Elle se calcule à compter de la limite à la voie ou emprise publique existante ou projetée s'il y a lieu ou des limites de recul demandées (retrait minimum à la voie, L111-1-4, …) Dans la bande des 17m : Pour les secteurs UM1 et UM 2, au-delà de l'application des prospects respectant une distance minimale D≥H/2 avec un minimum de 3m, il est possible, pour une largeur de façade inférieure ou égale à 12m, de s'implanter sur les limites séparatives. Dans les secteurs UM3, UM4, UM5, UM6 et UM7, l'implantation des constructions est possible sur les limites séparatives ou avec une distance minimale respectant D≥H/2 avec un minimum de 3m. Au-delà de la bande de 17m : Pour le secteur UM4, toute construction peut être implantée sur limite séparative au au retrait autorisé à l'article 7 des dispositions communes. Pour les autres secteurs : l'implantation en limites séparatives est autorisée soit, si elle s'inscrit dans l'héberge de la construction située en limite, soit, avec une Hht =3m sur une longueur <à10m. Sinon, un prospect est exigé selon D=H avec un minimum de 3m.

Les principales caractéristiques des zones

Article 9 : Emprise au Sol	L'emprise au sol maximale autorisée en zone UM est de 50% sauf en UM 7 où elle atteint 70%. Ces seuils peuvent être dépassés sur les unités < à 200m². Il est possible de majorer à hauteur de 10% cette emprise au sol autorisé dans le cas de réalisation de parkings enterrés.
Article 10 : Hauteur	De UM1 à UM7, les hauteurs absolues varient entre des maxima allant de 9.5m à 32m mesurés à l'égout du toit. La hauteur sur voie est égale à la largeur de la voie (Hv = L).
Article 11 : Aspect extérieur des constructions	L'article 11 des dispositions générales et communes s'applique. Il veille à l'insertion des projets dans la composition des quartiers tout en permettant l'introduction de la diversité architecturale. Ainsi, il veille à une meilleure prise en compte des bâtiments existants de qualité à l'occasion de projet d'extension ou de renouvellement urbain et favorise une meilleure intégration urbaine des projets tout en permettant une conception architecturale contemporaine.
Article 12 : Stationnement	Règles stationnement deux roues des Dispositions Communes applicables En zone d'influence des stations TCSP : réduction de 25% des normes exigées. - Pour les logements sociaux = 0à1 pl/62 m² SP - Habitat := 1pl/62 m² SP - Pour les autres destinations : Hôtel = 1pl/67 m² SP - Bureau = 1pl/38 m²SP - Industrie et entrepôt = 1pl/97 m²SP - SPIC = 1pl/143 m²SP - Commerce de moins de 190 m² SP = aucune place exigée, au-delà de 190 m² SP et jusqu'à 625 m² SP = 1pl/38 m²SP, au-delà de 625m² SP=1pl/29 m² - Artisanat de moins de 194 m²SP = aucune place exigée, au-delà de 194 m² SP et jusqu'à 625 m² SP = 1pl/39m²SP, au-delà de 625m² SP=1pl/29 m² - Exploitation agricole = 1pl/146 m² SP, avec un plafond maximum de 1pl/10m² Surface de Plancher (SP)
Article 13 : Espaces libres	Dans l'ensemble de la zone sauf en UM 7, il est exigé 25% de surface de pleine terre si surface minéralisée pour le stationnement est = ou> à 15% de l'unité foncière ou 15% autres cas avec au moins 1 arbre /75m² de la surface de pleine terre et 10% d'espaces libres Pour le secteur UM 7, il est exigé 15% de surface de pleine terre au moins et 1 arbre/75m² de la surface de pleine terre et 10% d'espaces libres.

ZONE URBAINE LIMITEE (UL)

PLU antérieur	PLU Révisé
2 ZONES : UC1 et UC2 Dont certaines composées d espaces constructibles « A » sans dimension patrimoniale qui sont à retranscrire en secteurs Surface : 1861 ha	**1 ZONE UL avec 10 secteurs :** Surface : 2211 ha

Principales caractéristiques réglementaires :

Pour rappel :

L'ancienne UC2 devient UL2

L'ancienne UC1 devient UL1

Deux secteurs de l'ancienne zone UC1 recouverts par des espaces constructibles « A » du document graphique du règlement deviennent UL3. Ils correspondent aux deux aires de gens du voyage situées au nord de la commune, « Picarel » et « Saint - James» dans le respect des règles déjà présentes au P.L.U. initial.

Un secteur de l'ancienne zone UC2 recouvert par des espaces constructibles « A » du document graphique du règlement correspondant à la ZAC « Reboul » devient UL7 dans le respect des règles déjà présentes au P.L.U. initial.

La nouvelle zone intermédiaire (dont la caractéristique principale est son R+2) est traduite en 5 secteurs UL 4 – 5 – 6 – 8 et 10.

L'évolution de l'hôpital Marchand correspond à un secteur UL9.

Article 1 et 2 : interdictions et conditions particulières	Toutes les destinations qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont autorisées. Celles de l'article 2, ne sont mentionnées que si elles sont conditionnées. **Sont interdits:** Les exploitations agricoles et forestières dans chaque secteur de la zone UL. En UL1 – UL2 – UL3 – UL4 – UL5 et UL 7, s'ajoutent les hôtel, industrie, et entrepôt. Toutes les constructions nouvelles quelque soient leurs destinations sont interdites en UL9. **Sont autorisés sous conditions :** En UL 1 – UL2 – UL3 – UL4 – UL 5 et UL 7, en dehors des linéaires commerciaux, seul l'artisanat d'une surface de plancher inférieure à 300m² est autorisé. Seuls les changements de destination en habitat, hébergement hôtelier, bureaux et SPIC sont autorisés en UL9. Les extensions sont limitées pour les destinations non autorisées à 10% à compter de la date d'approbation de cette révision générale dans toute la zone UL. Le commerce est autorisé sous condition de taille (indice « c » représenté au document graphique) Pour les commerces et l'artisanat situés dans les linéaires « artisanaux et commerciaux » représentés aux documents graphiques du règlement, les règles y afférentes s'appliquent prioritairement. La part de logement social en locatif ou accession à la propriété relève de seuils spécifiques selon le secteur géographique et la taille de l'opération d'habitat.
Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles	Superficie minimale de 1200m² de l'unité foncière en zone d'assainissement non collectif pour les occupations ou utilisations du sol

Les principales caractéristiques des zones

Article 6 : Implantation / voies et emprises publiques	Les secteurs UL1 – UL2 – UL3 – UL4 – UL5 – UL6 et UL7 imposent une implantation des constructions à une distance minimale de 4m à la voie ou emprise publique existante ou projetée ou emplacement réservé. Les secteurs UL8 – UL10 imposent soit une implantation des constructions à la limite de la voie ou emprise publique existante ou projetée ou emplacement réservé, soit avec un retrait minimum de 4m. Le secteur UL9 impose soit une implantation des constructions à la limite de la voie ou emprise publique existante ou projetée ou emplacement réservé, soit avec un retrait minimum de 2m.
Article 7 : Implantation / limites séparatives **H = Hauteur absolue maximale** **Hht = Hauteur Hors Tout**	La bande de constructibilité de 17m concerne l'ensemble des secteurs sauf UL 9. Elle se calcule à compter de la limite à la voie ou emprise publique existante ou projetée s'il y a lieu ou des limites de recul demandées ((retrait minimum à la voie, L111-1-4, …) Dans la bande de 17m : La règle d'implantation des constructions peut être établie en fonction de la largeur de façade sauf en UL 1 – UL 3 et UL10. En UL 1 et UL 3, l'implantation des constructions est possible sur les limites séparatives ou avec une distance minimale respectant D≥H/2 avec un minimum de 3m. En UL2 et UL 7, au-delà de l'application des prospects respectant une distance minimale D≥H/2 avec un minimum de 3m, il est possible, pour une largeur de façade inférieure ou égale à 12m, de s'implanter sur les limites séparatives. En UL 4 – UL 5 – UL 6 - UL8, pour les façades inférieure ou égale à 12m, une implantation de limites en limites séparatives est imposée. Pour une façade supérieure à 12m, la construction doit s'implanter sur au moins une des deux limites avec un prospect, pour l'autre limite, dont la distance minimale respecte D≥H/2 avec un minimum de 4m pour les autres. En UL 10, l'implantation des constructions est possible soit sur au moins une des limites séparatives ou avec une distance minimale respecte D≥H/2 avec un minimum de 4m. Au-delà de la bande de 17m, de UL1 à UL8 et pour UL10, l'implantation en limites séparatives est autorisée si elle s'inscrit dans l'héberge de la construction située en limite avec une Hht =3m sur une longueur <à10m. Sinon, un prospect est exigé selon dans le respect d'une distance minimale D≥H avec un minimum de 3m. UL9 permet une implantation en limite séparative ou à une distance minimale qui respecte D≥H/2 avec un minimum de 3m.
Article 9 : **Emprise au Sol**	L'emprise au sol maximale autorisée est de 50% sauf pour UL3 où elle est de 70% et ce seuil peut être dépassé sur les unités < à 200m². En UL5 – UL 6 – UL8 et UL10, il est possible de majorer à hauteur de 10% cette emprise au sol autorisé dans le cas de réalisation de parkings enterrés. Seule la UL9 n'est pas règlementée.
Article 10 : **H = Hauteur absolue maximale**	UL 1 – UL 2 – UL3 : H = 6m, ce qui correspond à du R+1. UL 7 : H = 7m, ce qui correspond à la retranscription d'un ancien espace constructible « A ». UL 4 – UL 5 – UL 6 - UL8 et UL10 : H = 8.5m, ce qui correspond à du R+2. UL9 : H = 15m, ce qui correspond au point le plus haut du bâtiment existant. La hauteur sur voie n'est pas règlementée en UL 1 – UL 2 – UL 3 – UL 7 et UL 9. Pour les UL 4 - UL 5 – UL 6 – UL 8 et UL 10, la hauteur sur voie est égale à la largeur de la voie (Hv = L).
Article 11 : Aspect extérieur des constructions	L'article 11 des dispositions générales et communes s'applique. Il veille à l'insertion des projets dans la composition des quartiers tout en permettant l'introduction de la diversité architecturale. Ainsi, il veille à une meilleure prise en compte des bâtiments existants de qualité à l'occasion de projet d'extension ou de renouvellement urbain et favorise une meilleure intégration urbaine des projets tout en permettant une conception architecturale contemporaine.

Article 12 : Stationnement	Règles stationnement deux roues des Dispositions Communes applicables En zone d'influence des stations TCSP : réduction de 25% des normes exigées. En UL 1 – UL 2 - UL 3 - UL 4 – UL 5 - UL 7 et UL9 : - Pour les logements sociaux = 0à1 pl/62m² SP - Habitat = 1pl/62m² SP - Pour les autres destinations : Hôtel = 1pl/67 m² SP - Bureau = 1pl/76m² SP - Industrie et entrepôt = 1pl/97m² SP - SPIC = 1pl/143m² SP - Commerce de moins de 190 m² SP = aucune place exigée, au-delà de 190 m² SP et jusqu'à 625 m² SP = 1pl/38 m² SP, au-delà de 625m² SP=1pl/29 m² - Artisanat de moins de 194 m² SP = aucune place exigée, au-delà de 194 m² SP et jusqu'à 625 m² SP = 1pl/39m² SP, au-delà de 625m² SP=1pl/29 m² SP - Exploitation agricole = 1pl/146m² SP, avec un plafond maximum de 1pl/10m² Surface de Plancher (SP) En UL 6 – UL8 et UL 10 : - Pour les logements sociaux = 0à1 pl/62m² SP – Habitat = 1pl//62m² - Pour les autres destinations : Hôtel = 1pl/67m² SP - Bureau = 1pl/38m² SP - Industrie et entrepôt = 1pl/97m² SP - SPIC = 1pl/143m² SP - Commerce de moins de 190 m² SP = aucune place exigée, au-delà de 190 m² SP et jusqu'à 625 m² SP = 1pl/38 m² SP, au-delà de 625m² SP=1pl/29 m² SP - Artisanat de moins de 194 m²SP = aucune place exigée, au-delà de 194 m² SP et jusqu'à 625 m² SP = 1pl/39m²SP, au-delà de 625m² SP=1pl/29 m² SP - Exploitation agricole = 1pl/146m² SP, avec un plafond maximum de 1pl/10m² Surface de Plancher (SP)
Article 13 : Espaces verts	En UL1 – UL2 – et UL7 : au moins 30% de pleine terre aménagée en espace paysager et au moins 1 arbre /75m² de surface de pleine terre En UL4 – UL5 – UL6 – UL8 et UL10 : 25% de surface de pleine terre si surface minéralisée pour le stationnement est = ou> à15% de l'unité foncière ou 15% autres cas avec au moins 1 arbre /75m² de la surface de pleine terre et 10% d'espaces libres En UL 3 : au moins 10% de pleine terre aménagée en espace paysager et au moins 1 arbre /75m² de surface de pleine terre.
Article 14 : COS	En secteur UL2, un COS de 0,2 est maintenu.

Les principales caractéristiques des zones

ZONE URBAINE PROJET (UP)	
PLU antérieur →	**PLU Révisé**
Pas de zone UP Surface : 0 ha	**1 ZONE UP avec 8 secteurs** Surface : 120 ha
Principales caractéristiques réglementaires : **Pour rappel :** Cette zone UP n'est présente que dans certains secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)	
Article 1 et 2 : interdictions et conditions particulières	Toutes les destinations qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont autorisées. Celles de l'article 2, ne sont mentionnées que si elles sont conditionnées. **Sont interdits:** Aucune destination n'est interdite. **Sont autorisés sous conditions :** Le commerce est autorisé sous condition de taille (indice « c » représenté au document graphique) Pour les commerces et l'artisanat situés dans les linéaires « artisanaux et commerciaux » représentés aux documents graphiques du règlement, les règles y afférentes s'appliquent prioritairement. La part de logement social en locatif ou accession à la propriété relève de seuils spécifiques selon le secteur géographique et la taille de l'opération d'habitat.
Article 6 : Implantation / voies et emprises publiques	La zone UP impose soit une implantation des constructions à la limite de la voie ou emprise publique existante ou projetée ou emplacement réservé, soit un retrait un minimum de 2m.
Article 7 : Implantation / limites séparatives	Dans la zone UP, les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit à une distance minimale respectant D≥H/2 avec un minimum de 2m
Article 9 : Emprise au Sol	L'emprise au sol maximale autorisée n'est pas règlementée en zone UP.
Article 10 : Hauteur	De UP 1 à UP 8, les hauteurs absolues varient entre des maxima allant de 20m à 100m mesurés à l'égout du toit.
Article 11 : Aspect extérieur des constructions	L'article 11 des dispositions générales et communes s'applique. Il veille à l'insertion des projets dans la composition des quartiers tout en permettant l'introduction de la diversité architecturale. Ainsi, il veille à une meilleure prise en compte des bâtiments existants de qualité à l'occasion de projet d'extension ou de renouvellement urbain et favorise une meilleure intégration urbaine des projets tout en permettant une conception architecturale contemporaine.
Article 12 : Stationnement	Règles stationnement deux roues des Dispositions Communes applicables En zone d'influence des stations TCSP : réduction de 25% des normes exigées. - Pour les logements sociaux = 0 à 1 pl/62 m² SP - Habitat := 1pl/62 m² SP - Pour les autres destinations : Hôtel = 1pl/67 m² SP - Bureau = 1pl/38 m² SP - Industrie et entrepôt = 1pl/97 m² SP - SPIC = 1pl/143 m² SP - Commerce de moins de 190 m² SP = aucune place exigée, au-delà de 190 m² SP et jusqu'à 625 m² SP = 1pl/38 m² SP, au-delà de 625m² SP=1pl/29 m² SP - Artisanat de moins de 194 m²SP = aucune place exigée, au-delà de 194 m² SP et jusqu'à 625 m² SP = 1pl/39m² SP, au-delà de 625m² SP=1pl/29 m² SP - Exploitation agricole = 1pl/146 m² SP, avec un plafond maximum de 1pl/10m² Surface de Plancher (SP)

ZONE URBAINE ECONOMIQUE (UE)

PLU antérieur	→ PLU Révisé
3 ZONES UE Dont certaines composées d espaces constructibles « A » sans dimension patrimoniale qui sont à retranscrire en secteurs Surface : 2554 ha	**1 ZONE UE avec 13 secteurs** Surface : 2647 ha

Principales caractéristiques réglementaires :

L'ancienne zone UE 1 devient la zone UE2.

L'ancienne zone UE 2 devient la zone UE1.

Ces anciennes UE1 et UE2 recouvertes par des espaces constructibles « A » du document graphique du règlement sont retraduites en 9 secteurs dans le respect des règles déjà présentes au P.L.U. initial.

L'ancienne zone UE 3 est scindée en deux secteurs UE11 et UE12**.**

Article 1 et 2 : interdictions et conditions particulières	**Sont interdites :** Dans la zone UE, l'habitat et les exploitations agricoles et forestières sont interdites. En UE 11, l'artisanat et le commerce sont aussi interdits. **Sont autorisés sous conditions :** Les extensions des habitations existantes sont possibles si la SP est <à 20m² ou que la SP totale soit < ou égale à 170m² sans dépasser les 50% de la SP existante. Les extensions sont limitées à 10%, pour les autres destinations non autorisées, à compter de la date d'approbation de cette révision générale.
Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles	Superficie minimale de 1200m² de l'unité foncière en zone d'assainissement non collectif pour les occupations ou utilisations du sol
Article 6 : Implantation / voies et emprises publiques	La zone UE impose une implantation des constructions à une distance minimale de 4m à la voie ou emprise publique ou emplacement réservé. Pour les secteurs UE11 et UE12, une implantation des constructions à la limite des voies ou de l'emprise publique ou ER est admise.
Article 7 : Implantation / limites séparatives	La bande de constructibilité de 17m ne s'applique pas en UE 1 – UE 2 – UE 11 et UE 12. Ainsi, dans ces secteurs, les constructions doivent s'implanter en distance minimale respectant D≥H/2 avec un minimum de 4m ou bien, elles peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives si la partie de la construction s'inscrit dans l'héberge de la construction voisine. De plus en UE1 et UE2, les constructions peuvent s'implanter sur ces limites séparatives à la condition qu'elles ne constituent pas une limite avec une autre zone. Pour les secteurs allant de UE 3 à UE 10 et UE13, la bande de constructibilité de 17m s'applique. Elle se calcule à compter de la limite à la voie ou emprise publique existante ou projetée s'il y a lieu ou des limites de recul demandées (retrait minimum à la voie, L111-1-4, …) L'implantation en limite séparatives des constructions est possible. Pour les autres cas : application d'une distance minimale respectant D≥H/2 avec un minimum de 4m. Au-delà de la bande de 17m : les constructions peuvent s'implanter en respectant une distance minimale respectant D≥H/2 avec un minimum de 4m ou bien, sur une ou plusieurs limites séparatives si la partie de la construction s'inscrit dans l'héberge de la construction voisine ou sur ces limites séparatives si elles ne constituent pas une limite avec une autre zone.

Les principales caractéristiques des zones

Article 9 : Emprise au Sol	L'emprise au sol maximale autorisée n'est pas règlementée en UE 1 - UE 2 – UE6 – UE 7 – UE8 – UE 10 – UE 11 et UE 12. Dans les secteurs UE 3 et UE 4, l'emprise au sol est de 50%. En UE 5, elle est de 35% et en UE13 de 80%, conformément aux règles du P.L.U. initial.
Article 10 : Hauteur	De UE 1 à UE 10, les hauteurs absolues varient entre des maxima allant de 16m à 40m mesurés à l'égout du toit. Les zones UE 11 et UE 12 n'ont pas de hauteur règlementées comme dans le P.L.U. initial. La hauteur sur voie est égale à la largeur de la voie (Hv = L) sauf en UE 11 et UE 12 où elle n'est pas règlementée conformément au P.L.U. initial.
Article 11 : Aspect extérieur des constructions	L'article 11 des dispositions générales et communes s'applique. Il veille à l'insertion des projets dans la composition des quartiers tout en permettant l'introduction de la diversité architecturale.
Article 12 : Stationnement	Règles stationnement deux roues des Dispositions Communes applicables En zone d'influence des stations TCSP : réduction de 25% des normes exigées. - Pour l'habitat = 1pl/62m² SP - Pour les autres destinations : Hôtel = 1pl/67m² SP - Bureau = 1pl/38m² SP - Industrie et entrepôt = 1pl/97m² SP - SPIC = 1pl/143m² SP - Commerce de moins de 190 m² SP = aucune place exigée, au-delà de 190 m² SP et jusqu'à 625 m² SP = 1pl/38 m² SP, au-delà de 625m² SP=1pl/29 m² SP - Artisanat de moins de 194 m²SP = aucune place exigée, au-delà de 194 m² SP et jusqu'à 625 m² SP = 1pl/39m² SP, au-delà de 625m² SP=1pl/29 m² SP - Exploitation agricole = 1pl/146m² SP, avec un plafond maximum de 1pl/10m² Surface de Plancher (SP)
Article 13 : Espaces libres	Dans l'ensemble des secteurs sauf en UE 5 – UE11 - UE 12 et UE13, au moins 20% de pleine terre aménagée en espace paysager et au moins 1 arbre /75m² de surface de pleine terre. En UE 5, il est exigé au moins 30% de pleine terre aménagée en espace paysager et au moins 1 arbre /75m² de surface de pleine terre. Seules UE 11, UE 12 et UE13 ne sont pas règlementées conformément au PLU initial.

ZONE URBAINE D'INTERÊT COLLECTIF (UIC)

PLU antérieur	→ PLU Révisé
1 ZONE UP Surface : 901 ha	**1 ZONE UIC avec 4 secteurs** Surface : 953 ha

Principales caractéristiques réglementaires :

Pour rappel :

L'ancienne UP devient UIC1. Deux secteurs sont créés pour traduire des règles spécifiques pour les sites du Stadium et du stade E Wallon, la cité de l'espace, anciennement classés en zone NL.

Un secteur est créé pour retranscrire les règles d'un espace constructible « A » (Catalan) situé dans l'ancienne zone UP.

Article 1 et 2 : interdictions et conditions particulières	Toutes les destinations sont interdites sauf les Services Publics ou d'Intérêt Collectif. Les extensions sont limitées à 10%, pour les destinations non autorisées, à compter de la date d'approbation de cette révision générale. Seule la destination S.P.I.C. (Services Publics ou d'Intérêt Collectif) est autorisée. Les autres destinations sont permises à la condition de n'être que "l'accessoire" de la destination S.P.IC.. Des projets d'habitat pouvant ne pas relever de cette notion "d'accessoire", sont autorisés à la seule condition d'être des résidences pour étudiants liées aux services publics ou d'intérêt collectif (S.P.I.C) à usage d'enseignement et recherche.
Article 6 : Implantation / voies et emprises publiques	La zone UIC impose soit une implantation des constructions à la limite de la voie ou emprise publique existante ou projetée ou emplacement réservé, soit avec un retrait un retrait minimum de 4m.
Article 7 : Implantation / limites séparatives	Dans la zone UIC, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale respectant D≥H/2 avec un minimum de 3m ou bien, elles peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives si la partie de la construction s'inscrit dans l'héberge de la construction voisine.
Article 9 : Emprise au Sol	L'emprise au sol maximale autorisée n'est pas règlementée en zone UIC 1 et UIC 2. En UIC 3, elle est de 50% et UIC 4 de 100%.
Article 10 : Hauteur	De UIC 1 à UIC 4, les hauteurs absolues varient entre des maxima allant de 18m à 60m mesurés à l'égout du toit.
Article 11 : Aspect extérieur des constructions	L'article 11 des dispositions générales et communes s'applique. Il veille à l'insertion des projets dans la composition des quartiers tout en permettant l'introduction de la diversité architecturale.
Article 12 : Stationnement	Règles stationnement deux roues des Dispositions Communes applicables En zone d'influence des stations TCSP : réduction de 25% des normes exigées. - Pour les logements sociaux = 0à1 pl/62m² SP - Habitat := 1p/62m² SP - Pour les autres destinations : Hôtel = 1pl/67m² SP - Bureau = 1pl/76m² SP - Industrie et entrepôt = 1pl/97m² SP - SPIC = 1pl/143m² SP - Commerce de moins de 190 m² SP = aucune place exigée, au-delà de 190 m² SP et jusqu'à 625 m² SP = 1pl/38 m² SP, au-delà de 625m² SP=1pl/29 m² SP - Artisanat de moins de 194 m² SP = aucune place exigée, au-delà de 194 m² SP et jusqu'à 625 m² SP = 1pl/39m² SP, au-delà de 625m² SP=1pl/29 m² SP - Exploitation agricole = 1pl/146m² SP, avec un plafond maximum de 1pl/10m² Surface de Plancher (SP)
Article 13 : Espaces libres	Il est demandé en UIC 1 – UIC 2 et UIC 3, au moins 10% de pleine terre aménagée en espace paysager.

Les principales caractéristiques des zones

ZONE AU0	
PLU antérieur →	**PLU Révisé**
1 ZONE AU0 Surface : 178 ha	**1 ZONE AU0** Surface : 201 ha
Principales caractéristiques réglementaires : **Pour rappel :** Cette zone AUO est une zone d'urbanisation future fermée.	
Article 1 et 2 : interdictions et conditions particulières	Seules les extensions des SPIC « ouvrages spéciaux » - « transport » et des constructions à usage d'habitation sont autorisées. Pour les habitations, les extensions sont possibles si elles sont inférieures à 20m² de surface de plancher à compter de la date d'approbation de cette révision générale.
Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles	Superficie minimale de 1200m² de l'unité foncière en zone d'assainissement non collectif pour les occupations ou utilisations du sol
Article 6 : Implantation / voies et emprises publiques	Les constructions doivent s'implanter soit en limite de la voie ou emprise publique existante ou projetée ou emplacement réservé, soit avec un retrait minimum de 4m.
Article 7 : Implantation / limites séparatives	Les constructions peuvent être implantées sur limite séparative ou à une distance minimale D≥H/2 avec un minimum de 3m.
Article 9 : Emprise au Sol	Les dispositions générales et communes s'appliquent.
Article 10 : Hauteur	Les dispositions générales et communes s'appliquent.
Article 11 : Aspect extérieur des constructions	L'article 11 des dispositions générales et communes s'applique. Il veille à l'insertion des projets dans la composition des quartiers tout en permettant l'introduction de la diversité architecturale.
Article 12 : Stationnement	Règles stationnement deux roues des Dispositions Communes applicables En zone d'influence des stations TCSP : réduction de 25% des normes exigées. - Pour les logements sociaux = 0 à 1 pl/62m² SP - Habitat := 1pl/62m² SP - Pour les SPIC = 1pl/143m² SP, avec un plafond maximum de 1pl/10m² Surface de Plancher (SP)
Article 13 : Espaces libres	Les dispositions générales et communes s'appliquent. Les dispositions générales et communes s'appliquent.

ZONE A	
PLU antérieur →	**PLU Révisé**
Pas de zone A Surface : 0 ha	**1 zone A** Surface : 188 ha
Principales caractéristiques règlementaires La zone A à vocation agricole est créée dans le cadre de la présente procédure.	
Article 1 et 2 : interdictions et conditions particulières	**Interdits :** Nouvelles occupations et utilisations du sol à destination d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, d'industrie, de commerce, d'artisanat, de bureau, d'habitat et de SPIC à usage de transports, d'enseignement recherche, d'action sociale, de santé et de culture et loisirs. Les extensions et changements de destinations à destination d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, d'industrie, de commerce, d'artisanat, de bureau et de SPIC à usage de transports, d'enseignement recherche, d'action sociale, de santé et de culture et loisirs. **Autorisés sous conditions :** • Installations soumises au régime des installations classées à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier. • Site de production d'énergie photovoltaïque à condition d'être apposé à un bâtiment. • Extensions ou annexes des constructions existantes à usage d'habitation à condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est directement liée à l'activité agricole et de ne pas dépasser 170m² de surface de plancher sur l'unité foncière.
Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles	Superficie minimale de 1200m² de l'unité foncière en zone d'assainissement non collectif pour les occupations ou utilisations du sol à l'exception des SPIC.
Article 6 : Implantation / voies et emprises publiques	Soit à l'alignement des voies ou de la limite d'emplacement réservé Soit en retrait de 4m minimum des voies ou de la limite d'emplacement réservé Respect des zones de recul par rapport aux infrastructures routières ou liées à l'amendement Dupont.
Article 7 : Implantation / limites séparatives	Soit implantation sur limite séparative Soit implantation à une distance des limites séparatives ≥ H/2, minimum 3 mètres.
Article 9 : Emprise au Sol	Pas de coefficient d'emprise au sol.
Article 10 : Hauteur	6 mètres pour les constructions à usage d'habitation. 11,5 mètres pour les occupations et utilisations du sol à destination d'exploitation agricole ou forestière.
Article 11 : Aspect extérieur des constructions	• L'article 11 des dispositions générales et communes s'applique. Il veille à l'insertion des projets dans la composition des quartiers tout en permettant l'introduction de la diversité architecturale.
Article 12 : Stationnement	Règles stationnement deux roues des Dispositions Communes applicables En zone d'influence des stations TCSP : réduction de 25% des normes exigées. - Pour les logements sociaux = 0à1 pl/62m² SP - Habitat := 1pl/62m² SP - Pour les SPIC = 143m² SP - Exploitation agricole = 1pl/146m² SP, avec un plafond maximum de 1pl/10m² Surface de Plancher (SP)
Article 13 : Espaces libres	90 % d'espace de pleine terre de la surface de l'unité foncière.

Les principales caractéristiques des zones

<table>
<tr><th colspan="2">ZONE N</th></tr>
<tr><td colspan="2">PLU antérieur ⟶ PLU Révisé</td></tr>
<tr><td>2 zones : N, NL
Surface : 2151 ha</td><td>1 zone N
4 secteurs: NS, NL, NJ, NH
Surface : 2010 ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">Principales caractéristiques règlementaires
Pour rappel :
La zone N est divisée en 4 secteurs : NH, NS, NJ, NL.
L'ancienne zone NL devient un secteur de la zone N.
L'ancienne zone N correspond à la zone NS.</td></tr>
<tr><td>Article 1 et 2 : interdictions et conditions particulières</td><td><u>Interdits :</u>
Nouvelles occupations et utilisations du sol à destination d'exploitation agricole ou forestière, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, d'industrie, d'habitat, de commerce, d'artisanat et de bureau.
• Secteur NS :
Nouvelles occupations et utilisations du sol à destination de SPIC à usage de transports, d'enseignement recherche, d'action sociale, de santé et de culture et loisirs.
Les extensions et changements de destination à destination d'exploitation agricole ou forestière, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, d'industrie, d'habitat, de commerce, d'artisanat, de bureau et SPIC à usage de transport, d'enseignement recherche, d'action sociale, de santé et de culture et loisirs.
• Secteur NH:
Nouvelles occupations et utilisations du sol à destination de SPIC à usage d'enseignement recherche, d'action sociale, de santé et de transport.
Les extensions et changements de destination à destination d'exploitation agricole ou forestière, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, d'industrie, de commerce, d'artisanat, de bureau et de SPIC à usage de transport, d'enseignement recherche, d'action sociale et de santé.
• Secteur NJ:
Nouvelles occupations et utilisations du sol à destination de SPIC à usage d'enseignement recherche, d'action sociale, de santé et de transport.
Les extensions et changements de destination à destination d'exploitation agricole ou forestière, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, d'industrie, d'habitat, de commerce, d'artisanat, de bureau et de SPIC à usage de transport, d'enseignement recherche, d'action sociale et de santé.
• Secteur NL1 et NL2 :
Nouvelles occupations et utilisations du sol à destination de SPIC à usage d'enseignement recherche, d'action sociale et de santé.
Les extensions et changements de destination à destination d'exploitation agricole ou forestière, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, d'industrie, d'habitat, de commerce, d'artisanat, de bureau et de SPIC à usage d'enseignement recherche, d'action sociale et de santé.
• Secteur NL3 :
Nouvelles occupations et utilisations du sol à destination de SPIC à usage de transports, d'enseignement recherche, d'action sociale, de santé et de culture et loisirs.
Les extensions et changements de destination à destination d'exploitation agricole ou forestière, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, d'industrie, d'habitat, de commerce, d'artisanat, de bureau et de SPIC à usage de transport, d'enseignement recherche, d'action sociale, de santé et de culture et loisirs.
<u>Autorisés sous conditions :</u>
Installations soumises au régime des installations classées à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier.
Site de production d'énergie photovoltaïque à condition d'être apposé à un bâtiment.
• Secteur NH :
Extensions des constructions existantes à usage d'habitation à condition de ne pas dépasser 170m² de surface de plancher totale sur l'unité foncière.</td></tr>
</table>

Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles	Superficie minimale de 1200m² de l'unité foncière en zone d'assainissement non collectif pour les occupations ou utilisations du sol à l'exception des SPIC.
Article 6 : Implantation / voies et emprises publiques	Soit à l'alignement des voies ou de la limite d'emplacement réservé. Soit en retrait de 4m minimum des voies ou de la limite d'emplacement réservé. Respect des zones de recul par rapport aux infrastructures routières ou liées à l'amendement Dupont.
Article 7 : Implantation / limites séparatives	• Soit implantation sur limite séparative. • Soit implantation à une distance des limites séparatives ≥ H/2, minimum 3 m.
Article 9 : Emprise au Sol	• **Secteur NS :** - 5% maximum d'emprise au sol des constructions. • **Secteur NJ :** - 10% maximum d'emprise au sol des constructions. • **Secteur NL :** - 15% maximum d'emprise au sol des constructions.
Article 10 : Hauteur	• **Secteur NJ :** - La hauteur de toute construction ne peut excéder 3,5m. • **Secteur NL :** - NL1 : la hauteur de toute construction ne peut excéder 14,5m. - NL2 : la hauteur de toute construction ne peut excéder 39,5m. - NL3 : la hauteur de toute construction ne peut excéder 6m.
Article 11 : Aspect extérieur des constructions	• L'article 11 des dispositions générales et communes s'applique. Il veille à l'insertion des projets dans la composition des quartiers tout en permettant l'introduction de la diversité architecturale.
Article 12 : Stationnement	Règles stationnement deux roues des Dispositions Communes applicables En zone d'influence des stations TCSP : réduction de 25% des normes exigées. - Pour Logements sociaux = 0à1 pl/62m² SP - Habitat := 1pl/62m² SP - Pour les SPIC = 1pl/143m² SP, avec un plafond maximum de 1pl/10m² Surface de Plancher (SP)
Article 13 : Espaces verts	• **Secteur NS :** - 90 % d'espace de pleine terre de la surface de l'unité foncière. • **Secteur NJ :** - 80 % d'espace de pleine terre de la surface de l'unité foncière. • **Secteur NL :** - NL1 et NL2 : 70 % d'espace de pleine terre de la surface de l'unité foncière. - NL3 : 30 % d'espace de pleine terre de la surface de l'unité foncière.

Périmètres d'application des dispositions en faveur de la diversité sociale (Servitude L.123-1-5-16 du Code de l'Urbanisme)

Périmètres d'application des dispositions en faveur de la diversité sociale (Servitude L.123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme)

L'article L.123-1-5-16° du code de l'urbanisme permet de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Au PLU de 2006

Au PLU de 2006, le règlement du PLU imposait déjà la réalisation d'un pourcentage minimum de logements sociaux sur l'ensemble des zones urbaines de la ville, décliné en fonction de la surface hors œuvre nette (SHON) d'une opération, comme suit :

Article 2 « dispositions en faveur de la mixité sociale » :

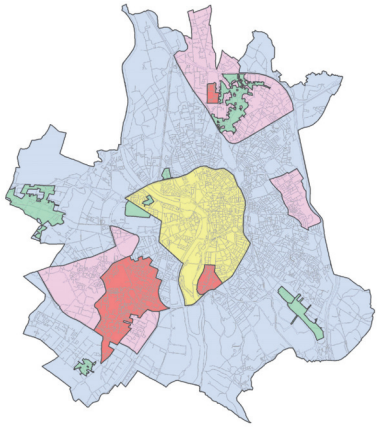
2.1 - Hors Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), lotissements, périmètres de la Zone Urbaine Sensible (ZUS) des Izards et du Grand Projet de Ville (GPV), il est exigé une SHON minimale, affectée aux logements locatifs sociaux sur l'unité foncière pour les opérations de construction, calculée en fonction du tableau ci-après :

SHON à usage d'habitation	% minimum de SHON affectée aux logements locatifs sociaux
< 1000	-
1001 - 2500	20%
2501 - 3000	25%
3001 - 3500	26%
3501 - 4000	27%
4001 - 4500	28%
4501 - 5000	29%
> 5001	30%

2.2 – Dans les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), le programme global des constructions à usage d'habitation doit comporter 30% minimum de la SHON affectée aux logements locatifs sociaux.

Au PLU révisé

Sans remettre en cause l'instauration de cette servitude (au titre de l'article L.123-1-5-16° du code de l'urbanisme), la présente procédure de révision générale du PLU est l'occasion d'affiner cette production de logements sociaux en rééquilibrant la localisation du parc social existant. L'objectif est donc celui de poursuivre la production de logements sociaux sur l'ensemble de la ville afin de prendre en compte les directives du Programme Local de l'Habitat 2010-2015 (PLH), tout en « territorialisant » cette production. Elle permet également d'introduire une obligation de production de logements en accession sociale. Elle permet enfin de produire un pourcentage de logements sociaux plus important sur de très grands fonciers.



Cinq « territoires » ont donc été déterminés pour lesquels la servitude L.123-1-5-16° du code de l'urbanisme est déclinée en fonction de la surface de plancher (SP) du projet.

Habitat

- **T1** - Territoire de renforcement
- **T2** - Territoire en faveur du renouvellement urbain
- **T3** - Territoire en faveur de l'accession sociale
- **T4** - Territoire en maîtrise d'aménagement
- **T5** - Territoire de mixité dans la ville

Périmètres d'application des dispositions en faveur de la diversité sociale (Servitude L.123-1-5-16 du Code de l'Urbanisme)

Pour réaliser cette cartographie, le découpage en « 5 territoires » a été réalisé à partir de la carte de la répartition du logement social présenté dans le diagnostic du PLU révisé. Il suit des équipements urbains marquant une rupture entre deux zones d'habitat (rocade, chemin de fer, 2x2 voies…), et autant que possible le découpage des quartiers de Toulouse.

Cette servitude L.123-1-5-16° du code de l'urbanisme sera applicable dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU). Chacun des 5 « territoires » déclinera, en fonction de la part de logements sociaux actuelle, une règle adaptée aux caractéristiques du tissu social de chaque secteur afin d'améliorer et d'équilibrer le taux global de logements sociaux sur l'ensemble de la ville.

Certains périmètres d'OAP sont localisés à cheval sur plusieurs des 5 « territoires » de la servitude L.123-1-5-16°. Ce pourcentage s'applique en fonction de la surface de plancher d'un permis de construire, excepté en territoire T4 « Territoire à maîtrise d'aménagement » pour lequel un seuil de 0% minimum de logement social est fixé. Dans ce cas, la part de logements sociaux à créer est fixée dans le cadre de l'outil d'aménagement choisi et à l'échelle du projet (texte de l'OAP, Cahier des Clauses Techniques Particulières de la ZAC…). Lorsqu'un périmètre d'OAP s'inscrit en territoire T1, T2, T3 ou T5, le pourcentage de logement social est à appliquer en fonction de la demande de permis de construire et de sa localisation dans chacun des territoires.

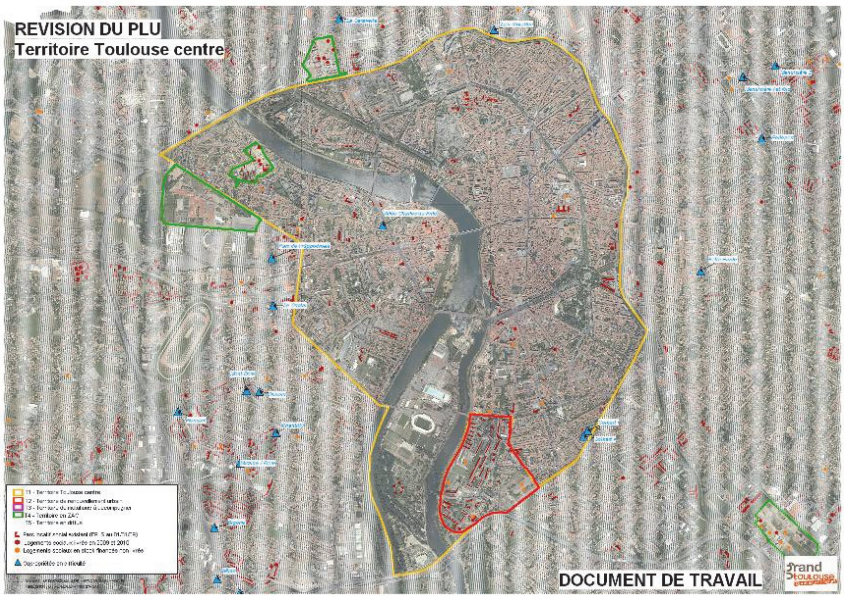
Dans le cas où le périmètre d'OAP couvre un périmètre de ZAC, deux solutions se posent : soit le périmètre de ZAC est inscrit en territoire T4 et c'est donc le cahier des clauses techniques de la ZAC qui fixe un pourcentage de logement social pour l'ensemble du périmètre de ZAC, soit le périmètre de ZAC est inscrit dans un autre « territoire », alors le pourcentage de logement social sera à appliquer au permis de construire.

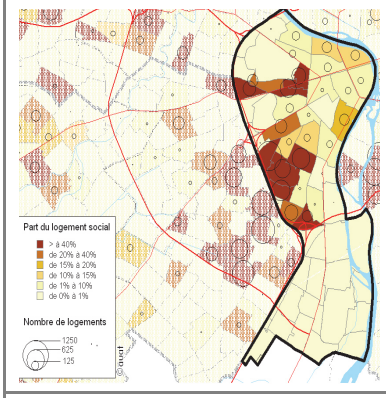
Enfin, cette servitude s'applique aussi bien pour les constructions nouvelles que dans les cas d'extension, surélévation, réhabilitation (lors de toute création de surface de plancher supplémentaire).

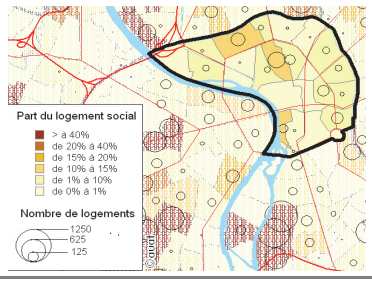
T1 : Territoire de renforcement (jaune)

- **Caractéristique du territoire :** « ville intense » du SCOT, secteur dense (ou à densifier sur le secteur de Fontaine-Bayonne), présence d'équipements publics, de commerces de proximité et de transports collectifs performants. Renouvellement urbain attractif, avec des opérations de taille moyenne (hors zone d'aménagement)
- **Pourcentage de logements locatifs sociaux actuel (parc « HLM ») :** 3% (concentrés notamment dans les parcs « HLM »)

Part du logement social au sein des résidences principales, en 2008 (diagnostic PLH 2010-2015)







- **Objectifs du PLH :** développer la mixité sociale en « ville intense », via le logement locatif social et l'accession sociale
- Déclinaison dans le règlement du PLU :

Il est exigé une surface de plancher (SP) minimale, affectée aux logements locatifs sociaux et aux logements en accession sociale, calculée en fonction du nombre de m² affectés à l'usage d'habitation, sur l'ensemble de l'unité foncière, et en fonction du tableau ci-après :

- sur l'unité foncière pour les opérations de construction en diffus

Périmètres d'application des dispositions en faveur de la diversité sociale (Servitude L.123-1-5-16 du Code de l'Urbanisme)

- pour les lotissements cette SP pourra être répartie sur un ou plusieurs lots dans la demande de permis d'aménager ou de déclaration préalable

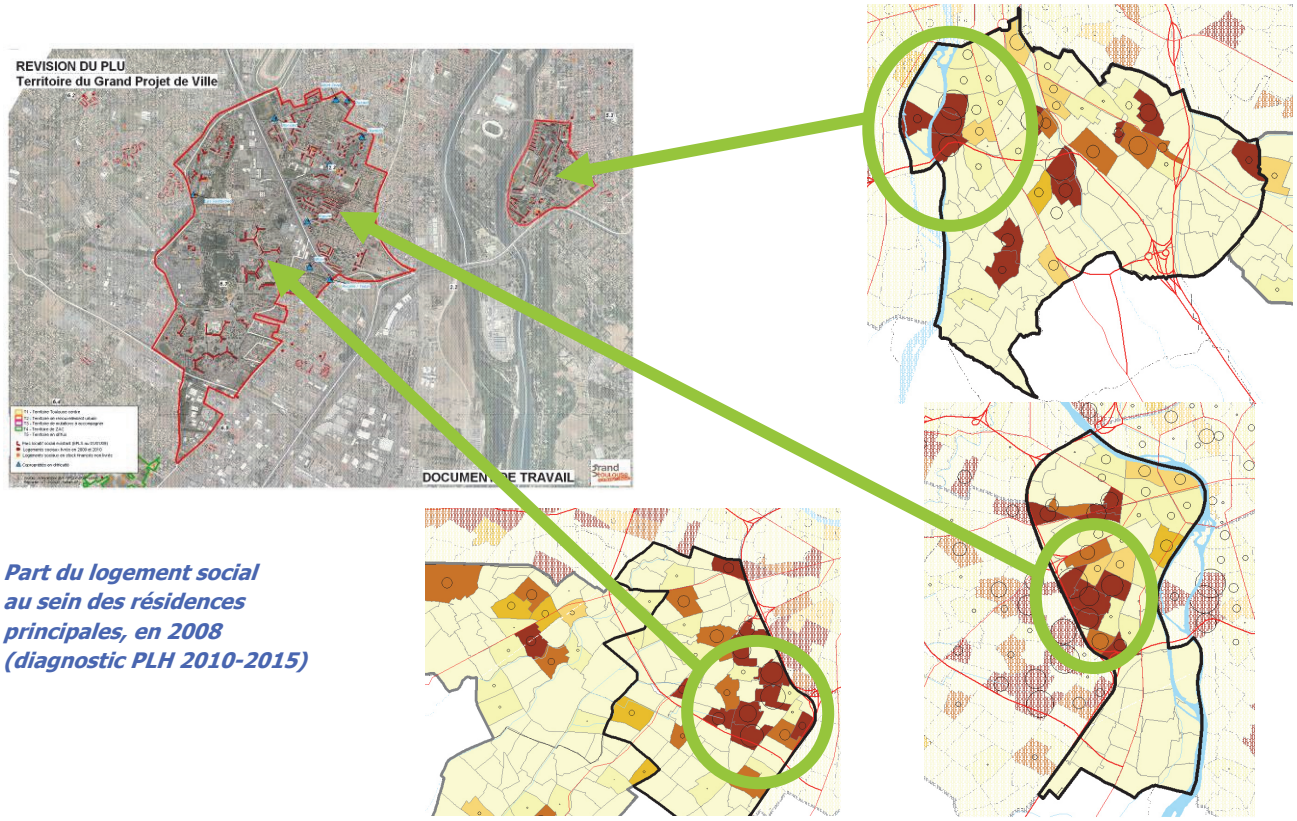
SP à usage d'habitation en m²	% minimum de SP affectée aux logements locatifs sociaux	% minimum de SP affectée aux logements en accession sociale	Total du % minimum de SP affectée aux logements sociaux
< 500	0%	0%	0%
501 – 2 500	25%		25%
2 501 – 3 000	25%	5%	30%
3 001 – 3 500	26%	5%	31%
3 501 – 4 000	27%	5%	32%
4 001 – 4 500	28%	5%	33%
4 501 – 5 000	29%	5%	34%
5 001 – 5 500	30%	5%	35%
5 501 – 6 000	30%	10%	40%
> 6 001	30%	15%	45%

Quand, dans une tranche, le pourcentage affecté est commun aux deux typologies de logements sociaux – accession et locatif, la surface de plancher minimale s'entend quelle que soit la typologie de logements sociaux.

L'objectif est donc, notamment, de renforcer la part de logement locatif social et en accession sociale dans le cœur de ville, et d'abaisser le seuil de déclenchement de la servitude de diversité sociale à 500 m² de surface de plancher au lieu de 1000 m² de SP.

T2 : Territoire en faveur du renouvellement urbain (rouge)

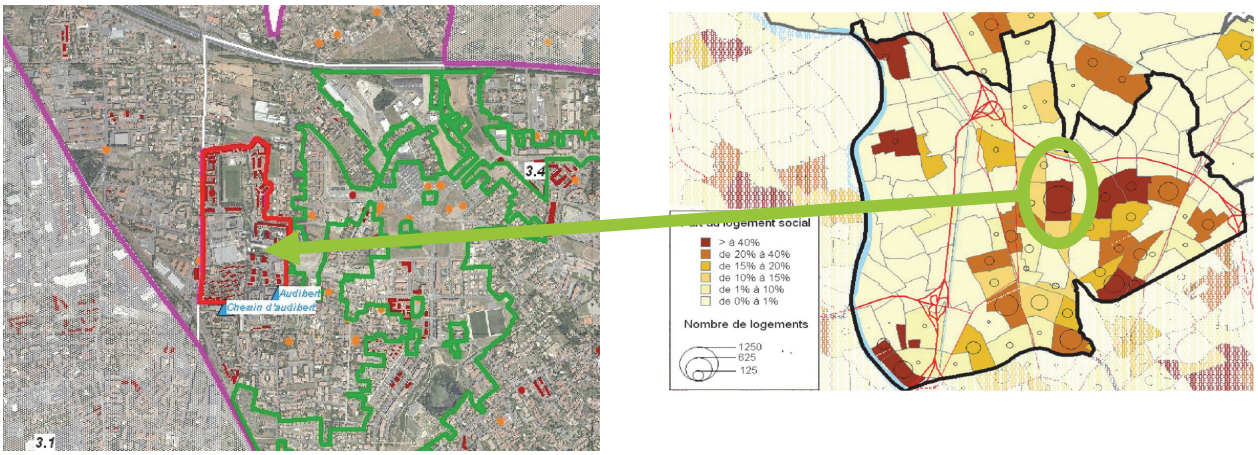
- **Caractéristique du territoire :** « ville intense » SCOT, secteur en ZUS et de densité intermédiaire, proportion importante de logements sociaux, paupérisation importante des populations, projets urbains définis dans le cadre des conventions ANRU et des ZAC.
- **Pourcentage de logements locatifs sociaux actuel (parc « HLM ») :** 60% sur GPV Mirail, 65% sur GPV Bagatelle Faourette, Bordelongue, 85% sur GPV Empalot, 50% sur les Izards.



Part du logement social au sein des résidences principales, en 2008 (diagnostic PLH 2010-2015)

Périmètres d'application des dispositions en faveur de la diversité sociale (Servitude L.123-1-5-16 du Code de l'Urbanisme)

Les Izards



- **Objectif du PLH :** opérer un rééquilibrage de la mixité en limitant la part de logements aidés dans les opérations de reconstruction/démolition
- **Déclinaison dans le règlement du PLU** : Hors ZAC et hors lotissement, la surface de plancher (SP) minimale affectée aux logements locatifs sociaux et à l'accession sociale est de 0%.

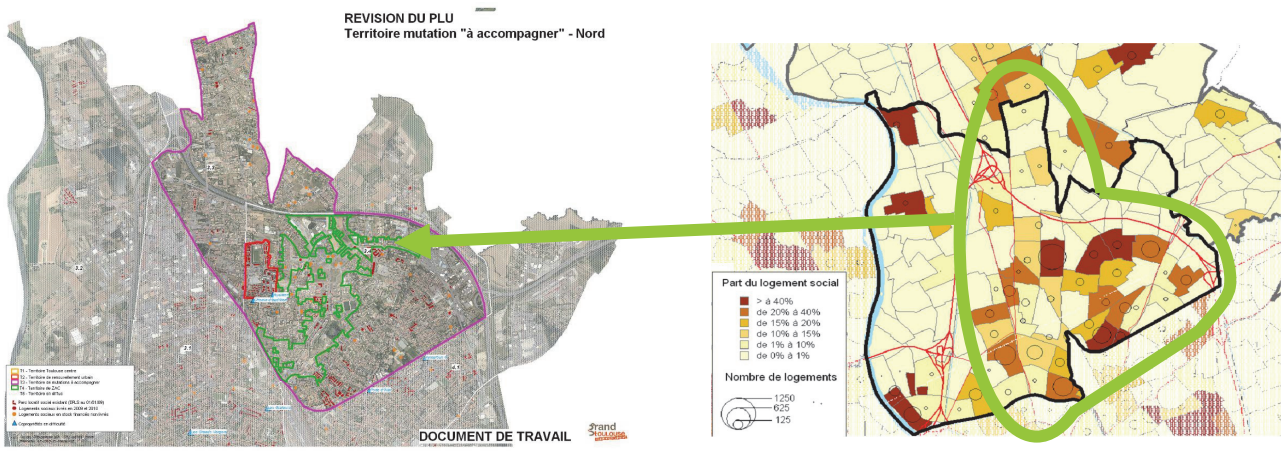
Dans les ZAC et dans les lotissements, le programme global des constructions à usage d'habitation doit comporter 20% minimum de la surface de plancher (SP) minimale affectée au logement locatif social et 15% minimum pour de l'accession sociale, respectant un total de 35% minimum de surface de plancher affectée aux logements sociaux.

L'objectif est donc, dans ce territoire, de retrouver une réelle diversité sociale dans des secteurs de la ville comportant une part de logements locatifs sociaux de plus de 50%. La création de logements privés est donc favorisée – hors opérations de ZAC ou de lotissement.

T3 : Territoire en faveur de l'accession sociale (rose)

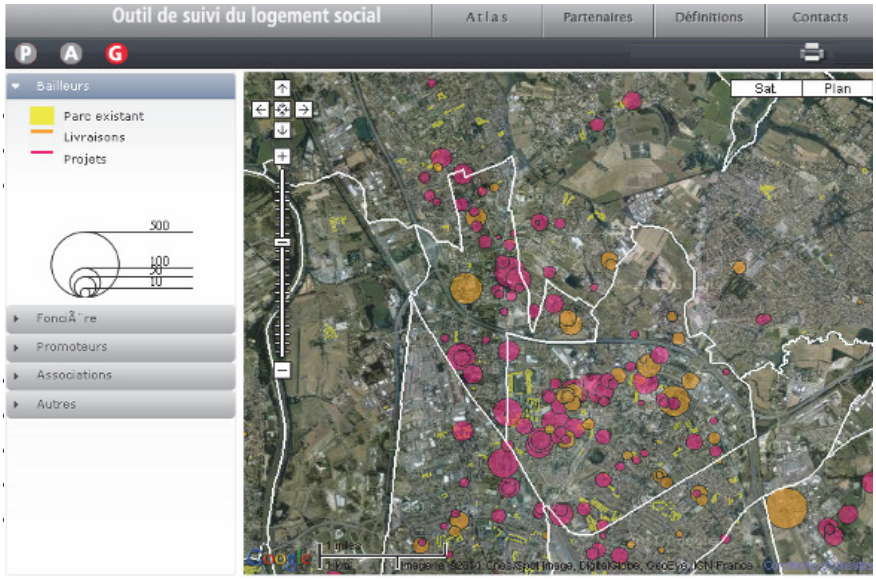
Le Nord

- **Caractéristique de l'existant :** territoire de densité modérée, en forte mutation, avec une mixité sociale non homogène due à la présence ponctuelle de grands ensembles HLM. Certains secteurs présentent un manque d'équipements publics et/ou de transports collectifs performants. Proximité de la ZUS des Izards
- **Pourcentage de logements locatifs sociaux actuel (parc HLM) :** secteur 3 : 16.5%



Part du logement social au sein des résidences principales, en 2008 (diagnostic PLH 2010-2015) :

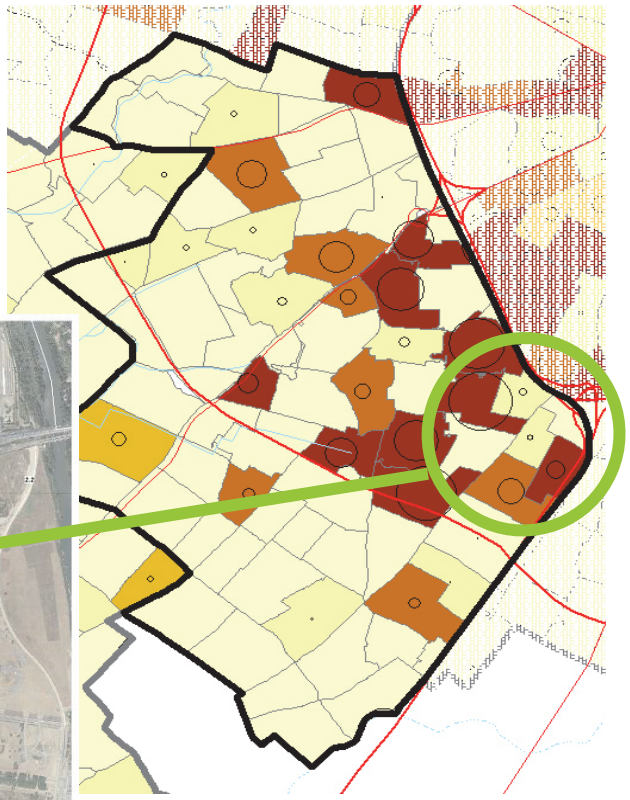
Périmètres d'application des dispositions en faveur de la diversité sociale (Servitude L.123-1-5-16 du Code de l'Urbanisme)

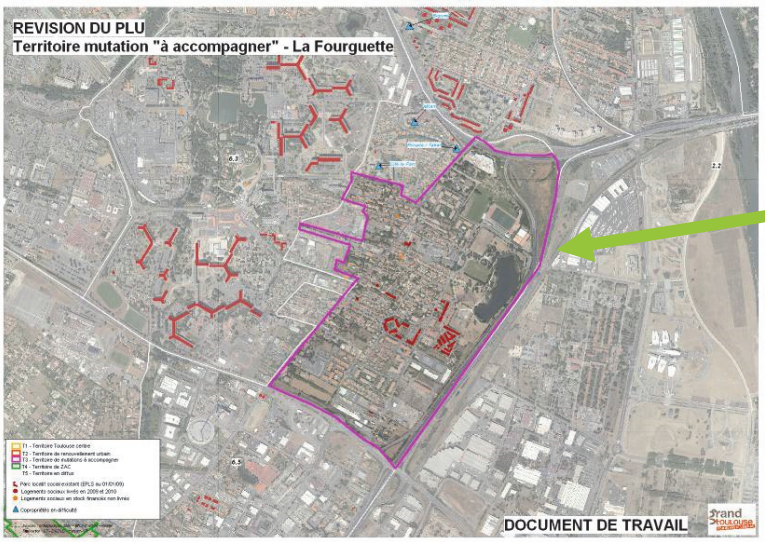


Territoire impacté par une livraison importante de logements sociaux sur certains secteurs :

Lafourguette

- **Caractéristique de l'existant :** territoire de densité modérée, en forte mutation, avec une mixité sociale non homogène due à la présence ponctuelle de grandes cités HLM. Secteur situé en frange du GPV, marquée par un phénomène de « parcours résidentiel » pour les habitants du Grand Projet de Ville.
- **Pourcentage de logements locatifs sociaux actuel (parc HLM) :** secteur 6 : 36.5%

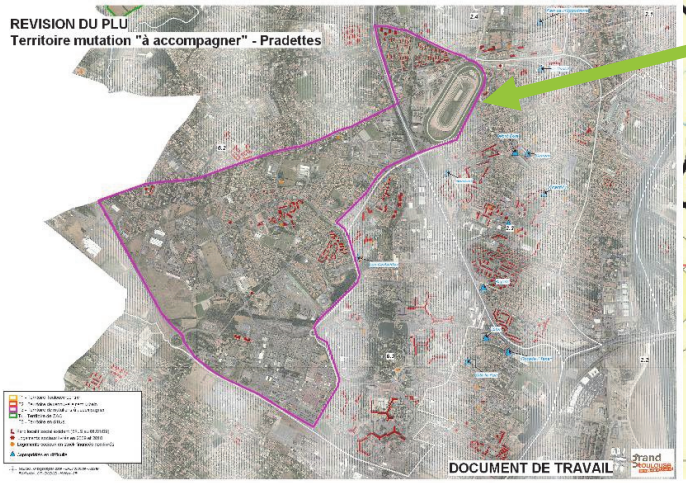


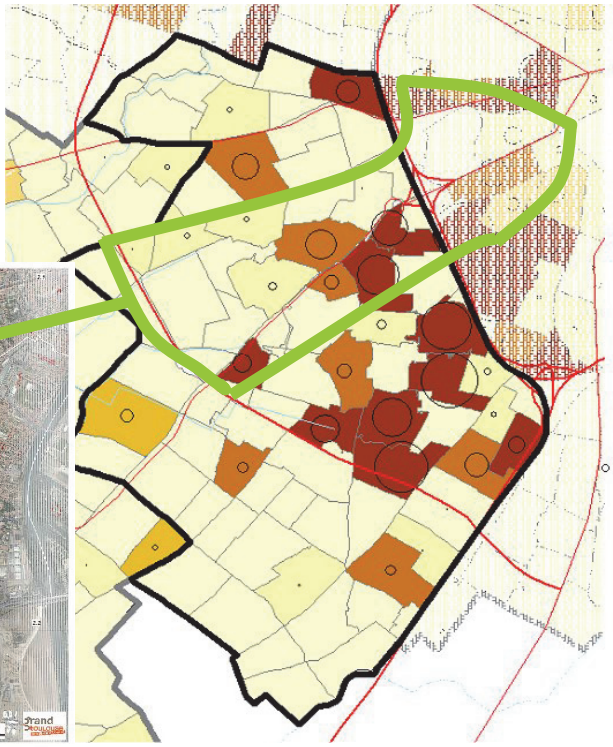


Périmètres d'application des dispositions en faveur de la diversité sociale (Servitude L.123-1-5-16 du Code de l'Urbanisme)

Les Pradettes

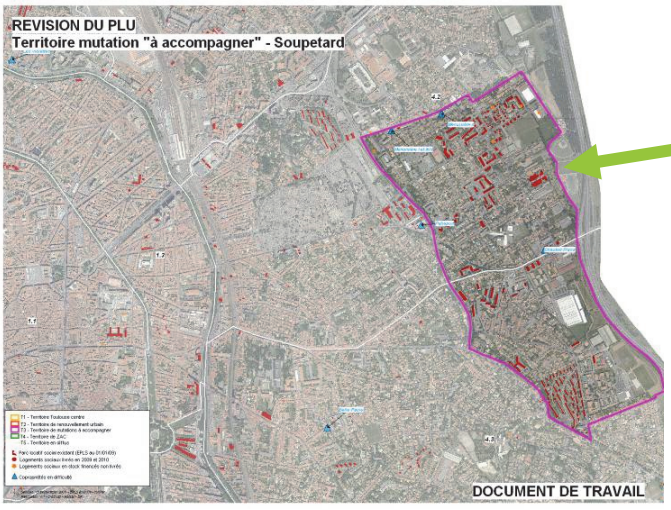
- **Caractéristique de l'existant :** territoire de densité modérée, en forte mutation, avec une mixité sociale non homogène due à la présence ponctuelle de grandes cités HLM. Secteur situé en frange du GPV, marquée par un phénomène de paupérisation.
- **Pourcentage de logements locatifs sociaux actuel (parc HLM) :** secteur 6 : 36.5%
-

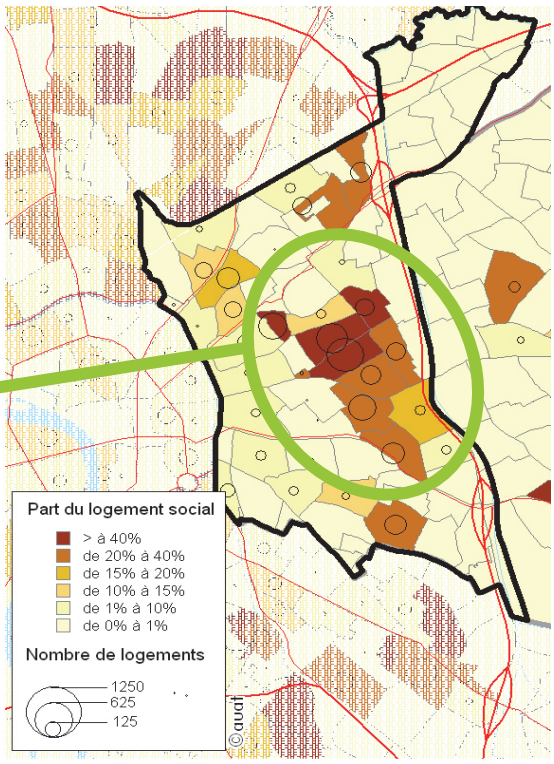




Soupetard

- **Caractéristique de l'existant :** territoire de densité modérée, en forte mutation, avec une mixité sociale non homogène due à la présence ponctuelle de grandes cités HLM. Secteur situé en frange du GPV, marquée par un phénomène de paupérisation.
- **Pourcentage de logements locatifs sociaux (parc HLM) : secteur 4 :** 10.8 % avec une forte concentration sur le secteur de Soupetard





Périmètres d'application des dispositions en faveur de la diversité sociale (Servitude L.123-1-5-16 du Code de l'Urbanisme)

- **Objectif du PLH :** dans la production, et pour chaque opération, apporter un arbitrage entre logement locatif social et accession sociale permettant d'équilibrer la mixité sociale existante.
- **Déclinaison dans le règlement du PLU** : Il est exigé une surface de plancher (SP) minimale, affectée aux logements sociaux, calculée en fonction du nombre de m² affectés à l'usage d'habitation, sur l'ensemble de l'unité foncière, et en fonction du tableau ci-après :
  - sur l'unité foncière pour les opérations de construction en diffus
  - pour les lotissements cette SP pourra être répartie sur un ou plusieurs lots dans la demande de permis d'aménager ou de déclaration préalable

SP à usage d'habitation en m²	Total du % minimum de SP affectée aux logements sociaux
< 1000	0%
1 001 – 2 500	20%
2 501 – 3 000	25%
3 001 – 3 500	26%
3 501 – 4 000	27%
4 001 – 4 500	28%
4 501 – 5 000	29%
> 5 001	30%

Dans ce territoire, l'objectif est de conserver un équilibre entre logement social et logement privé en favorisant la création de logement social en accession à la propriété plutôt que du logement locatif social. Il s'agit parallèlement de maintenir une part de logements sociaux conforme aux objectifs de la loi SRU.

T4 : Territoire en maîtrise d'aménagement (vert)

- **Caractéristique du territoire :** opérations d'aménagement situées (quasi exclusivement) dans des secteurs « ville intense » du SCoT, comportant des transports collectifs performants à proximité.

  Opérations immobilières réalisées ex-nihilo et définies dans le cadre des éléments prescriptifs d'une OAP ou d'une ZAC.
- **Pourcentage de logements locatifs sociaux actuel (parc HLM) :** le PLH 2005-2010 préconisait un minimum de 30% de logements sociaux. Le PLH récemment adopté (2010-2015) préconise un minimum de 50% de logements aidés. Ces éléments sont à retranscrire dans chaque OAP ou ZAC selon sa date de création.
- **Objectif du PLH :** développer la mixité à l'échelle de l'opération d'aménagements : locatif, accession dont parc social (et en limitant les produits investisseurs).
- **Déclinaison dans le règlement du PLU** : La surface de plancher (SP) minimale affectée aux logements locatifs sociaux et à l'accession sociale est de 0%.

L'objectif est donc d'établir une diversité sociale de l'habitat à l'échelle du projet d'aménagement. La part de logement social n'est donc pas indiquée par le règlement de PLU mais par l'outil d'aménagement choisi.

Rappel :

Dans les territoires de projet, l'objectif est bien d'atteindre les objectifs fixés par le PLH, à savoir 50% de logements aidés à l'échelle du projet. Toutefois, les règles de servitudes s'appliquent au permis de construire. Il est donc créé une zone où aucune règle n'est prescrite à l'échelle du règlement du PLU, car, dans les ZAC, la proportion et la qualification des logements sociaux sont détaillées dans les cahiers des clauses techniques des ZAC selon la préconisation du PLH; et dans les OAP, la proportion et la qualification des logements sociaux sont détaillées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Il s'agit d'un minimum de 0% de logements sociaux ; le cahier des clauses techniques d'une ZAC devra être compatible avec le SCoT et le PLH c'est-à-dire atteindre un pourcentage de 50% de logements aidés dont 35% en locatif social et 15% en accession sociale.

T5 : Territoire de mixité dans la ville (bleu)

Cet ensemble couvre le reste du territoire de la commune

- **Caractéristique du territoire :** territoire urbain de moyenne ou faible densité, conservant à la fois une attractivité permettant d'effectuer du renouvellement urbain, et aussi des opportunités foncières (notamment sur la mutation de zones d'activités)
- **Pourcentage de logements locatifs sociaux actuel (parc HLM) :** de 10% à 20% de logements sociaux
- **Objectif PLH :** développer la mixité sociale sur l'ensemble du territoire, et tendre vers le taux SRU de logements sociaux de 20% à l'échelle de la commune.
- **Déclinaison dans le règlement du PLU** : *Il est exigé une surface de plancher (SP) minimale, affectée aux logements locatifs sociaux et aux logements en accession sociale, calculée en fonction du nombre de m² affectés à l'usage d'habitation, sur l'ensemble de l'unité foncière, et en fonction du tableau ci-après :*
    - sur l'unité foncière pour les opérations de construction en diffus
    - pour les lotissements, cette SP pourra être répartie sur un ou plusieurs lots dans la demande de permis d'aménager ou de déclaration préalable

SP à usage d'habitation en m²	% minimum de SP affectée aux logements locatifs sociaux	% minimum de SP affectée aux logements en accession sociale	Total du % minimum de SP affectée aux logements sociaux
< 1 000	0%	0%	0%
1 001 – 2 500	25%		25%
2 501 – 3 000	25%	0%	25%
3 001 – 3 500	26%	0%	26%
3 501 – 4 000	27%	0%	27%
4 001 – 4 500	28%	0%	28%
4 501 – 5 000	29%	0%	29%
5 001 – 5 500	30%	5%	35%
5 501 – 6 000	30%	10%	40%
> 6 001	30%	15%	45%

Quand, dans une tranche, le pourcentage affecté est commun aux deux typologies de logements sociaux – accession et locatif, la surface de plancher minimale s'entend quelle que soit la typologie de logements sociaux.

L'objectif est, dans ce territoire, de tendre vers le taux SRU de logements sociaux, pour les opérations supérieures à 1000 m² de surface de plancher, en promouvant notamment la création de logements locatifs sociaux. Pour les opérations de logements supérieures à 5000 m² de SP, une part de logements en accession sociale est également imposée.

Accueillir les gens du voyage

Le SDAGV (Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage) a été adopté après le Programme Local de l'Habitat (2010-2015).

Dans le cadre de l'accueil des gens du voyage, sont à distinguer :

- les aires de grand passage (de compétence communautaire) et les aires d'accueil (de compétence communale), qui toutes deux ne sont pas considérées comme destination « habitat ».
- le logement « adapté » pour permettre la sédentarisation des gens du voyage qui le souhaitent. Ce type de logement peut être financé par des subventions de l'Etat, au titre de logement « très social ».

La Collectivité possédant les terrains nécessaires à l'installation de ces équipements, aucun Emplacement Réservé ni servitude pour équipement n'est nécessaire. Par ailleurs, ces équipements étant assimilés à des Services Publics d'Intérêt Collectif, ils sont autorisés dans l'ensemble des zones urbaines « U » du PLU.

Accueillir les gens du voyage

4.2.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation - aménagement

Objectifs généraux

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

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

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

Le respect de la dominante est garanti dès lors que plus de 50% de la surface est dédiée à la vocation visée.

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

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

Trois degrés d'intensification peuvent être distingués : faible, moyen et fort. En raison de la pluralité des contextes urbains, les degrés d'intensification ne correspondent pas aux mêmes formes urbaines dans toutes les OAP. Le principe est que chaque projet admet une forme urbaine dominante, qui va être réduite ou augmentée sur d'autres secteurs de l'OAP, fonction du parti pris d'aménagement de la zone, au regard notamment du tissu environnant, mais toujours dans le respect du règlement et du zonage du PLU.

Des fourchettes de hauteur peuvent compléter, au sein du texte de l'OAP, les principes d'intensification, et affiner les hauteurs réglementaires. Ainsi, le zonage peut déterminer un vaste ensemble homogène (par exemple avec l'instauration d'une zone UP "projet") que le schéma et le texte de l'OAP viendront moduler par des degrés d'intensification différenciés, voire parfois complétées par des fourchettes de hauteur.

Elles peuvent définir des principes d'aménagement et de traitement des espaces qui, intègrent le traitement :

- **des interfaces** en qualifiant :
  - un accès au site,
  - une continuité de liaisons, en faveur, par ailleurs, d'une cohérence des formes urbaines définies dans et hors OAP,
  - un carrefour, défini aux interfaces de l'OAP : sur les franges, avec le tissu environnant comme en cœur, entre secteurs de l'OAP marqués par une intersection,
- **des dessertes**, existantes ou futures, en qualifiant :
  - **une liaison et/ou desserte**, généralement tous modes,
  - **une liaison modes doux**, caractéristique d'un traitement particulier des espaces destinés aux deux-roues non motorisés ainsi que des piétons, en particulier lorsque la liaison modes doux est indépendante de toute liaison et/ou desserte existante ou projetée,

Objectifs généraux

  - **une ligne et/ou station de Transport en Commun en Site Propre (TCSP)** : seules les lignes de surface étant représentées ; les lignes enterrées n'ayant aucune incidence en termes d'orientation,
- **des espaces partagés**, en qualifiant :
  - **un espace à dominante piétonne**, caractéristique d'un espace public où le piéton est l'usager prioritaire de l'espace et dont les aménagements appropriés caractérisent une minéralisation conséquente,
  - **un espace à dominante de loisirs, de sports et/ou de détente**, essentiellement vert, qui retranscrit de la même manière tant des espaces supports d'aménagements légers de détente de type bancs, que de véritables installations sportives tels que des terrains de tennis ou gymnases ; le principal objectif étant de souligner ces usages particuliers sur des espaces et équipements de proximité,
  - **un parking**, qualifiant un espace communément qualifié de la sorte, permettant la réalisation du stationnement en un ensemble cohérent, en surface, enterré, semi-enterré, ou en superstructure de telle sorte qu'est exclu de cette représentation le stationnement linéaire, le long des voies de circulation.

Ces principes d'aménagement et de traitement des espaces peuvent, en outre, intégrer des principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer tels que :

- **un élément bâti d'intérêt patrimonial**, existant à valoriser, identifié par le porteur de projet, la population et/ou la direction des Archives Municipales et dont l'intérêt patrimonial a été confirmé par la collectivité, pouvant aussi bien caractériser une construction qu'une fontaine ou un puits (…),
- **un espace bâti d'intérêt patrimonial**, identifié par le porteur de projet, la population et/ou la direction des Archives Municipales et dont l'intérêt patrimonial a été confirmé par la collectivité, caractérisé par un minimum de deux éléments bâtis d'intérêt patrimonial existants à valoriser,
- **un arbre remarquable**, existant à valoriser, identifié par l'aménageur, la population et/ou la direction des Jardins et Espaces Verts, et dont l'intérêt paysager a été confirmé par la collectivité,
- **un alignement d'arbres remarquables** existant ou projeté, à valoriser ou créer, et dont l'intérêt paysager a été confirmé par la collectivité,
- **un espace naturel ou paysager**, caractérisant d'une part des espaces constitutifs du patrimoine naturel de la ville – majoritairement existants, indépendants ou en lien avec la mise en valeur d'éléments bâtis d'intérêt patrimonial – et, d'autre part, des espaces paysagers existants ou projetés, à valoriser ou créer, dans le but de garantir un cadre de vie agréable,
- **des perspectives paysagères**, permettant d'ouvrir des vues sur des éléments, espaces, secteurs particuliers, et entrants, à part entière, dans les principes de composition urbaine.

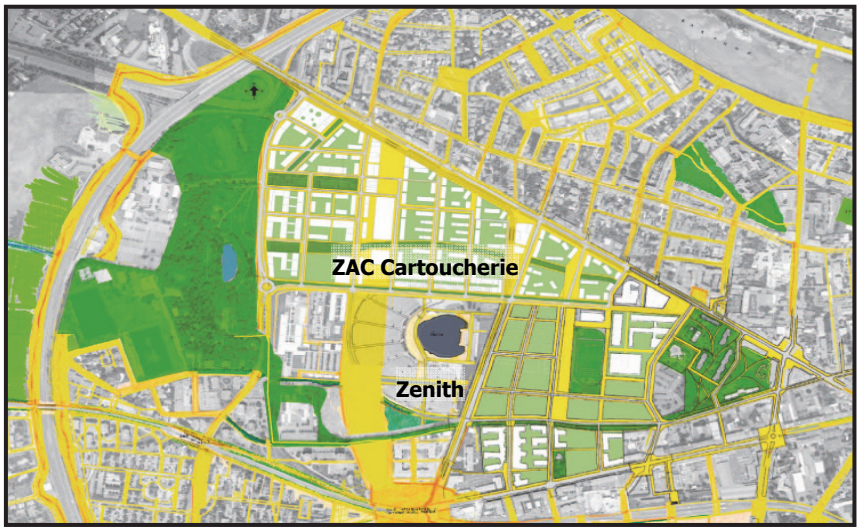
D'un point de vue textuel, les OAP peuvent développer :

- des principes et conditions d'aménagement de la zone en spécifiant, autant que nécessaire :
  - **les principes de composition urbaine,** qualifiant chaque orientation et permettant, au mieux, de saisir comment elles s'imbriquent les unes les autres, complétée, lorsqu'elle existe, de la partie graphique
  - **les vocations et les typologies**, définissant à quoi elles correspondent et notamment les degrés d'intensification
  - **les orientations programmatiques**, énonçant voire quantifiant les orientations qui conditionnent l'ouverture de zones à l'urbanisation comme l'exige la législation ou, pour l'ensemble des zones urbaines, celles qui participent à l'aménagement de la zone le nombre de logements
  - les principes de traitement des espaces partagés – liaisons, espace à dominante piétonne, espace de loisirs, détente et/ou sports, espace naturel ou paysager – jusqu'à, par exemple, spécifier une zone 30, des aménagements sécuritaires…
  - les orientations paysagères définissant, a minima, les principes paysagers de la légende et peuvent qualifier des « exigences » particulières pour des secteurs particuliers identifiés (secteur à dominante d'habitat d'intensification moyenne si l'on veut qualifier le traitement des espaces privés)
- **des principes et conditions d'équipement de la zone**, en termes de réseaux et de déplacements, sachant que les conditions d'équipement sont réservées aux zones AU ;
- **un échéancier prévisionnel** réservé à l'aménagement des zones AU.

Nota bene : les traductions règlementaires de ces orientations dans le document de zonage sont décrites et justifiées dans la partie 4.2.4 traduction règlementaire, dans chaque secteur.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Secteur 2

Justification de l'existence de 2 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) contiguës : Pierre Montané et Lombez



Les périmètres des OAP de Lombez et de Pierre Montané sont contigus.

Ils s'inscrivent d'ailleurs dans le plan d'orientation du secteur de Cépière Garonne, qui constitue la ligne directrice du « Grand Secteur », de la Garonne à l'avenue de Lombez, et comprenant notamment la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Bourrassol, la ZAC Cartoucherie, le secteur Zenith / Centre d'Essais en Vol (CEV) et le Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) de Lombez.

Plan d'orientation du secteur Cépière - Garonne

Toutefois, les deux secteurs de Lombez et de Pierre Montané ont des processus de mutation urbaine différents : l'OAP Lombez correspond à un secteur dont la mutation est déjà bien engagée, avec des parcelles acquises par des constructeurs privés. La mutation urbaine va se faire à court et moyen terme, et la Communauté Urbaine a déjà mis en place un PAE pour accompagner cette évolution.

Pour l'OAP Pierre Montané, il s'agit de parcelles détenues par des propriétaires institutionnels : l'Etat, la Ville et une école d'enseignement supérieur (ICAM : Institut Catholique des Arts et Métiers). Ces occupants s'inscrivent dans un temps long. La mutation urbaine sera donc plus longue que pour l'OAP Lombez et s'inscrira également dans des négociations foncières entre institutionnels.

Pour cette raison, une OAP est inscrite pour chacun de ces deux secteurs.

OAP Pierre Montané

Le projet est situé en secteur 2, entre les avenues Raymond Badiou et Grande-Bretagne (au nord), les rues Ella Maillart (à l'ouest) et Roquemaurel (au sud), sur la rive gauche de la Garonne.

Contexte

Ce site est marqué par :

- des emprises foncières de grande taille et étanches
- un bâti majoritairement de faible qualité architecturale et constructive
- une faible occupation des sols

Le secteur « Pierre Montané » présente des possibilités de renouvellement urbain du fait de sa desserte par la ligne de tramway T1 « Aéroconstellation – Arènes », et par sa localisation dans un secteur en mutation, celui de Cepière-Garonne (proximité immédiate de la ZAC de la Cartoucherie).

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Secteur 2

Justification du périmètre

Au nord, à l'ouest et au sud, le périmètre est délimité par des voies et la ligne de tramway T1 « Aéroconstellation – Arènes ». A l'est, il est délimité par un axe qui pourrait préfigurer une future voie entre le parking de l'ICAM et le rond-point de Roquemaurel.

Le périmètre comprend trois grands ensembles : une partie occupée par l'Etat (Centre d'Essais en Vol, Parc automobile de la gendarmerie), par la Ville (stade et gymnase Pierre Montané, service des espaces verts) et par l'ICAM (Institut Catholique des Arts et Métiers, école d'ingénieurs privée).

L'ICAM envisage un schéma directeur immobilier pour renouveler une grande partie de ses installations. Le Centre d'Essais en Vol (CEV) doit être relocalisé à Balma. Ces évolutions foncières laisseraient de fortes possibilités de renouvellement du site, à moyen ou long terme.

Périmètre de l'OAP Pierre Montané sur fond orthophoto 2011

Enjeux et principes d'aménagement

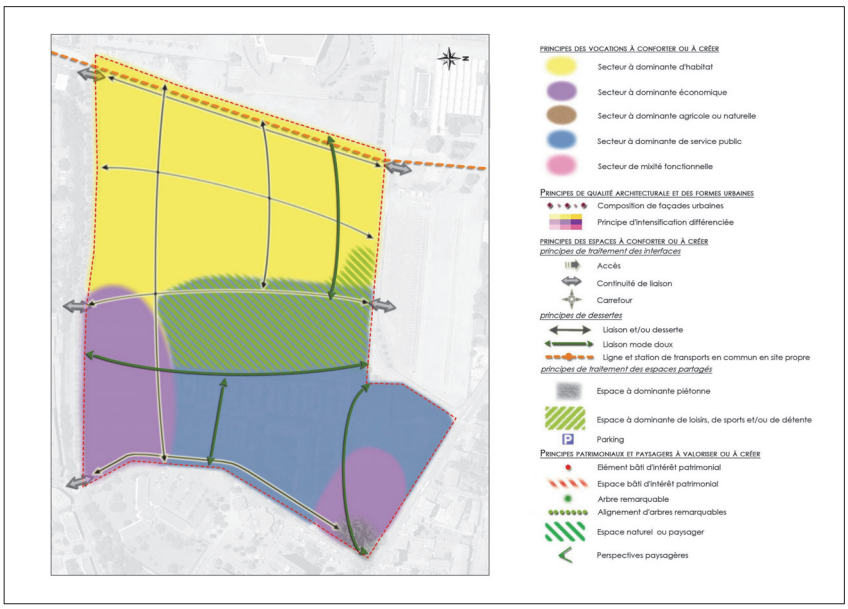


Schéma de l'OAP Pierre Montané

Ces enjeux traduisent les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables suivantes :

- **Intégrer ce secteur à ses abords, dans une logique d'ensemble** : le site est composé de grandes emprises très difficilement franchissables. Le départ du Centre d'Essai en Vol (CEV) et la réorganisation de l'école d'enseignement supérieur (ICAM) pourraient rendre possible une réorganisation complète de cet espace. La logique d'aménagement de ce site est connectée à une réflexion plus vaste et respecte en cela les principes d'aménagement du schéma directeur Cépière – Garonne.
- **Rendre perméable et ouvrir le secteur sur le reste du quartier :** la réalisation d'un maillage irriguant le site accompagnera le développement de ce secteur, par ailleurs très bien desservi en transports en commun grâce au passage de la ligne du tramway par la rue Ella Maillart. Les voies créées en sens nord/sud permettront une meilleure connection aux sites de la Cartoucherie et de Lombez – secteurs en mutation. Les traversées en sens est/ouest viendront désenclaver le pôle sportif et améliorer son accessibilité (et donc sa visibilité) – installations dans le contexte actuel.
- **Densifier la ville aux abords du tramway :** dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ce secteur – situé entre les stations de tramway « Cartoucherie » et « Zénith » - a donc vocation à être intensifié.
- **Créer un quartier et une forme urbaine qui encourage l'usage alternatif à la voiture (transport en commun, vélo, piéton) :** afin de répondre à l'objectif du PADD de « favoriser l'accès [aux] centralités par des modes alternatifs à l'automobile », et dans le contexte du schéma directeur du quadrant Cepière – Garonne, l'objectif d'aménagement du site « Pierre Montané » est de développer les modes doux.
- **Renforcer l'utilisation et l'attractivité de l'équipement sportif (gymnase et stade)** : compte tenu de l'intensification urbaine recherchée aux abords de ces équipements sportifs, et des besoins inhérents à ceux-ci (réalisation de vestiaires…), l'enjeu est d'améliorer l'accès et la visibilité du pôle sportif afin de le rendre plus attractif. Son aménagement devrait également améliorer sa fréquentation.

Une programmation urbaine diversifiée est proposée sur l'ensemble du périmètre : logements, bureaux/services, enseignement, équipements, activités, commerces. La partie Est du périmètre accueillera prioritairement des équipements, services, et des bureaux. Elle autorise un maintien des activités existantes, sans empêcher une évolution vers des activités de type tertiaire (bureaux, services…) ou commerciales, notamment à l'angle de l'avenue de Grande-Bretagne et de la rue Vincent Scotto. La partie Ouest sera essentiellement vouée à de l'habitat. En effet, elle se situe au plus près de la ligne de tramway. La partie centrale conserve son caractère de pôle sportif (stade et gymnase Pierre Montané).

Une intensification de l'habitat sera recherchée, respectant en cela les directives du PADD préconisant une cohérence d'aménagement habitat/transports. Une composition de façade urbaine est souhaitée le long de la rue Ella Maillart et de l'avenue de Grande-Bretagne, avec des transparences vers les espaces publics.

Une attention particulière sera apportée au croisement de la rue Vincent Scotto et de l'avenue de Grande-Bretagne notamment par une évolution de cet espace comme espace partagé à dominante piétonne. En effet, sa fonction actuelle (il s'agit d'un parc de stationnement) ne met ni en valeur l'avenue de Grande-Bretagne ni l'entrée de l'école d'enseignement supérieur (ICAM).

Les accès au site et les liaisons existantes nord/sud reliant la rue Roquemaurel à l'avenue de Grande-Bretagne seront améliorées. Elles contribueront à ouvrir le secteur sur le reste du quartier. Le maillage est/ouest sera renforcé par des circulations douces et participera à préserver le corridor écologique de Roquemaurel, et ce, dans l'esprit des principes d'aménagement du « Grand Secteur » évoqué précédemment.

Les terrains de sport seront mis en valeur avec la réalisation d'équipements complémentaires voire avec l'aménagement de sentes piétonnes ou d'espaces de détente. Un traitement paysager accompagnera ces aménagements et se prolongera le long de l'avenue Raymond Badiou.

OAP Lombez

Le projet est situé en secteur 2, entre les rues Roquemaurel (au nord), Ella Maillart (à l'ouest), l'avenue de Lombez (au sud) et le passage Roquemaurel (à l'est), sur la rive gauche de la Garonne.

Contexte

Le site de « Lombez » présente des possibilités de reconversion notamment par le départ des anciennes entreprises des Tricotages de l'Ariège et du ferrailleur Nadal, libérant ainsi des emprises foncières importantes. Par ailleurs, sa localisation à mi chemin entre la station « Zénith » de la ligne de tramway T1 et du pôle multimodal des Arènes (gare, métro, tramway), ainsi que sa localisation dans le secteur en mutation de Cepière-Garonne (proximité immédiate de la ZAC de la Cartoucherie), confirment un site pouvant muter à court ou moyen terme. Il fait l'objet d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE).

Justification du périmètre

Périmètre de l'OAP Lombez sur fond orthophoto 2011

Ce périmètre inclut des terrains qui accueillaient des activités économiques et qui sont susceptibles de muter à court ou moyen terme. Par souci de cohérence, le périmètre comprend l'ensemble de l'îlot, à l'exception d'une petite parcelle spécifique située à l'angle de l'avenue de Lombez et de la rue Ella Maillart. En effet, à cet emplacement est prévue la réalisation du projet de la « Porte de Lombez » : la partie au Sud de l'avenue est déjà réalisée (il s'agit de la résidence hôtelière) et la partie Nord reste à construire. Ce projet urbain possède une traduction spécifique au règlement du PLU à travers le Document Graphique du Règlement.

Le périmètre comprend également :

- des parcelles plus stables qui n'ont pas, à ce jour, montré de signes de mutation ;
- les opérations récentes situées aux extrémités ouest et est de l'îlot, concernées notamment par les orientations à donner sur les espaces publics : liaisons avec le tramway et coulée verte de Roquemaurel principalement.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Secteur 2

Enjeux et principes d'aménagement

Schéma de l'OAP Lombez

Ces enjeux traduisent les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables suivantes :

- **Intégrer ce secteur à ses abords grâce à une logique d'ensemble** : il s'agit d'un tissu urbain en mutation, composé de grandes emprises infranchissables. Le départ d'anciennes entreprises (Tricotages de l'Ariège et ferrailleur Nadal) occupant le site permet une réflexion et un réaménagement d'ensemble, dans une logique plus vaste : celle du plan d'orientation du secteur Cépière – Garonne. Sa localisation extrêmement favorable à proximité du pôle multimodal des Arènes en fait un site propice à l'accueil de population, dans le droit fil des préconisations du PADD appelant à une « ville solidaire et responsable » c'est-à-dire prévoyant une programmation de logements comportant une diversité de produits, structurée autour des transports en commun
- **Rendre perméable ce secteur : création de liaisons Nord-Sud et de liaisons douces Est-Ouest** : Ces liaisons désenclaveront le site. Par ailleurs, afin de répondre à l'objectif du PADD de « favoriser l'accès [aux] centralités par des modes alternatifs à l'automobile », et dans le contexte du plan d'orientation du secteur Cepière – Garonne, l'objectif d'aménagement du site « Lombez » est de développer les modes doux. En lien avec l'OAP « Pierre Montané», les continuités de liaisons seront favorisées en sens nord/sud. Les modes doux seront développés en sens est/ouest de façon à compléter le maillage doux existant, notamment le réseau de pistes cyclables.
- **Renforcer la coulée verte le long du fossé Roquemaurel** : cet objectif répond à celui du PADD – enjeu majeur pour la Ville de Toulouse – de « pérenniser et développer son patrimoine naturel, vert et bleu, quelle que soit son échelle… ». Le fossé mère de Roquemaurel constitue à ces fins une continuité écologique.
- **Favoriser l'accès aux transports en commun** : la création de liaisons est/ouest incitera à l'utilisation des différents modes de transports en commun avec un accès prévu à la station de tramway « Zenith ». Le fossé de Roquemaurel contribuera, selon l'objectif du PADD (chapitre : « Toulouse Nature »), à une « mise en réseau des espaces verts facilitant [ainsi] les déplacements doux et améliorant le cadre de vie ».
- **Assurer une cohérence urbaine le long de l'avenue de Lombez** : la mutation de ce site mérite une attention particulière au niveau de l'avenue de Lombez puisqu'il s'agit d'un axe structurant du site, axe méritant une intensité urbaine appropriée et un travail de composition urbaine.

L'OAP « Lombez » pose un principe de vocation du site principalement liée à l'habitat dont l'intensité sera recherchée notamment le long de l'avenue de Lombez et en cœur de quartier, (autour du futur espace public qui sera aménagé à hauteur de la cheminée des Tricotages). Les façades, au caractère urbain le long de l'avenue de Lombez et autour de la placette, pourront présenter des interruptions afin d'éviter tout effet de « barre ». La dominante « habitat » du site n'exclut pas la possibilité d'implantation de commerces et services, notamment le long des axes structurants existants (avenue de Lombez) ou à venir (liaison est/ouest menant depuis la station de tramway Zénith vers la future place).

Trois liaisons nord/sud seront créées pour améliorer la desserte du quartier, ainsi que son accessibilité vers le pôle multimodal des Arènes ; celles-ci préfigureront des prolongements à venir vers l'avenue de Grande-Bretagne. Une venelle centrale, est/ouest, maillera en modes doux le secteur, dans le prolongement de la station de tramway Zenith.

La vocation paysagère et écologique de la coulée verte Roquemaurel sera renforcée, avec une liaison en modes doux. A l'est de la future voie centrale nord/sud, un remarquable espace privé arboré sera conservé afin de constituer un « poumon vert » au sein du quartier. Au sein de cet espace arboré, la propriété fera l'objet d'une mesure de protection. Des perspectives visuelles depuis l'avenue de Lombez et la rue Ella Maillart devront être préservées pour une mise en valeur de l'ancienne cheminée des Tricotages, élément industriel d'intérêt patrimonial.

OAP Impasse des Arènes

L'OAP Impasse des Arènes est située à proximité du pôle multimodal des Arènes, entre la rue privée Georges Courteline à l'ouest, la voie ferrée au nord, la rue du Onze Novembre 1918 et la place Emile Mâle à l'Est, et la route de Saint-Simon au sud.

Contexte

Il s'agit d'un secteur stratégique de Toulouse, de par notamment sa situation à proximité de la station multimodale Arènes (en cours de renforcement avec la ligne G), des projets en cours (requalification de la place Emile Mâle, City stade au niveau de l'immeuble « Le Cristal ») ou à venir (lancement d'une étude urbaine sur le secteur des Arènes). Or, grâce au départ de l'entreprise CEGELEC, ce site - actuellement peu perméable - pourrait comporter des traversées est/ouest. Il ne possède pas d'espaces publics confortables, et est largement contraint, au nord du périmètre, par la présence des parkings de rabattement d'un métro – consommateurs d'espace.

Justification du périmètre

Ce périmètre inclut des terrains qui accueillaient des activités économiques (entreprise CEGELEC) à l'est de la voie privée Georges Courteline, et qui sont susceptibles de muter à court terme. Le site bénéficie d'atouts non négligeables comme la proximité immédiate du pôle multimodal des Arènes, la proximité du jardin du Pech et la zone de commerces et de services (exemple : clinique Ambroise Paré). Dans un contexte large d'évolution urbaine du secteur « Toulouse Rive Gauche » (projets de la ZAC de La Cartoucherie, OAP Pierre Montané, OAP Lombez), préalablement à l'étude urbaine qui sera lancée sur le secteur des Arènes, le périmètre est élargi aux parkings de rabattement du métro Arènes, aux terrains accueillant l'immeuble du Cristal jusqu'à la rue du Onze Novembre 1918 et jusqu'à la place Emile Mâle.

Périmètre de l'OAP Impasse des Arènes sur fond orthophoto 2011

Enjeux et principes d'aménagement

Nota bene : cette OAP ne comporte pas de schéma.

Ces enjeux traduisent les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables suivantes :

- **Compléter le maillage de voiries en créant des liaisons nord-sud** : le périmètre « Impasse des Arènes » est peu perméable. Il est composé d'une voie privée (rue Courteline), de l'impasse des Arènes desservant la résidence du Cristal, et de la rue du Onze Novembre 1918 desservant le lycée et les parkings de rabattement du métro. Un maillage complémentaire est nécessaire afin d'assurer le renouvellement du site. Il sera développé prioritairement en sens nord/sud.
- **Développer les circulations douces est-ouest, et entre la place Emile Mâle et la station Arènes** : le développement des circulations douces complètera le maillage de voirie et répond à l'objectif du PADD de limiter les déplacements effectués en véhicule motorisé (cf. partie 3 : « Toulouse, une ville à vivre », chapitre « Toulouse vivante : tisser la trame des proximités »).
- Relier le jardin du Pech à la station Arènes en désenclavant l'arrière du Cristal et en améliorant l'accessibilité du city stade : le maillage du site permettra de connecter les équipements les uns aux autres. Il permet également de renforcer l'intermodalité, ce qui contribue à la structuration et à l'organisation d'un quartier, qui est un autre objectif du PADD (cf. paragraphe « structurer et qualifier des centralités au cœur des quartiers »).
- **Accroître l'intensité urbaine et l'usage du sol à proximité du pôle de transport Arènes** : l'objectif du PADD d'intensifier les secteurs bien desservis en transports en commun, notamment ceux « localisés préférentiellement le long des faubourgs ou des centralités historiques » (cf. partie 1 : « Toulouse, ville solidaire », chapitre « Toulouse responsable : structurée autour des transports en commun ») et de l'objectif d'accroître le nombre global de logements « afin de

permettre à l'ensemble des ménages de se loger en fonction de leur parcours de vie sur la commune de Toulouse (cf. partie 1 : « Toulouse, ville solidaire », chapitre « Toulouse accueillante : offrir des logements aux toulousains et aux nouveaux arrivants ») sont ainsi déclinés dans le projet d'OAP « Impasse des Arènes ».

- **Améliorer la qualité et le confort des espaces publics** : le périmètre de l'OAP manque d'un espace public de qualité, lieu de convivialité et de rencontre. Afin de répondre à cet enjeu du PADD (cf. partie 3 : « Toulouse, une ville à vivre », chapitre « Toulouse vivante : tisser la trame des proximités », paragraphe « préserver et diversifier au sein des quartiers les commerces et les services, notamment publics »), il est prévu la réalisation d'un espace public au sein du site.

Ce site présente donc des possibilités de mutation à court terme pour les terrains « CEGELEC » et à long terme pour les parkings de rabattement du métro. Ce secteur développera un programme mixte de bureaux, d'habitat et d'équipements. Il comportera un programme social (logements ou maison de retraite ou établissement pour personnes âgées dépendantes). Un espace public de type place devra être réalisé au sein du terrain « CEGELEC ». Une transition architecturale entre la résidence Cristal et les secteurs environnants est recherchée. Au niveau des parkings de rabattement, l'usage du sol sera intensifié (parking ou autre usage).

L'OAP prévoit l'ouverture d'une voie publique au sein du terrain « CEGELEC ». Celle-ci viendra se greffer sur l'impasse des Arènes, tout en développant une circulation apaisée (sens unique possible, larges trottoirs…).

Un cheminement reliera le jardin du Pech, le city stade du Cristal et la station Arènes. Il permettra une meilleure interconnexion entre le pôle multimodal et le reste du quartier, notamment par un maillage entre les différents équipements existants. Cet aménagement a également comme objectif une utilisation plus prononcée des modes de déplacements alternatifs à l'automobile.

OAP Oasis

Le périmètre est situé en secteur 2.2 et délimité par la Garonne à l'est, la rue de l'Oasis et la rue Henri Barbusse au sud, l'avenue de Muret à l'ouest et l'impasse Boutinon au nord.

Contexte

Le périmètre d'OAP « Oasis » intègre les terrains ayant accueilli l'entreprise Linde (aujourd'hui propriété de la société « Belin promotion ») et la copropriété Beaulieu au nord, le bâtiment d'EDF-RTE à l'ouest, et les parcelles à l'angle de la rue Henri Barbusse au sud. Les entreprises Linde ont fermé. EDF-RTE envisage un déplacement de son activité. Compte tenu du départ effectif ou envisagé des activités économiques du site, et de sa position favorable en cœur d'agglomération, jouxté par des équipements (école maternelle située impasse Boutinon, centre petite enfance et CCAS rue de l'Ourcq), le secteur « Oasis » présente de fortes probabilités de mutation. D'autre part, les espaces publics contournent le site mais ne le traversent pas (liaison piétons-cycles le long de la Garonne et point d'accès à la Garonne par la place Curvale).

Le périmètre d'OAP est inclus dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRNI).

Enfin, il est situé au sein du Grand Projet « Axe Garonne », qui envisage la réalisation d'une passerelle vers l'île du Ramier.

Justification du périmètre

Le périmètre correspond à l'îlot qui entoure des terrains en mutation (c'est-à-dire, les parcelles des anciennes entreprises Linde et de EDF- RTE), au sein d'un tissu urbain qui est très stable (grands immeubles, petits collectifs, maisons individuelles). Le périmètre de l'OAP est restreint pour se concentrer sur l'espace mutable, tout en comprenant les parcelles directement avoisinantes et l'espace public côté Garonne. Compte tenu de la complexité des questions liées au PPRNI, à la restauration des digues et à l'Axe Garonne, le périmètre de l'OAP a été volontairement limité.

Périmètre de l'OAP Oasis sur fond orthophoto 2011

Enjeux et principes d'aménagement

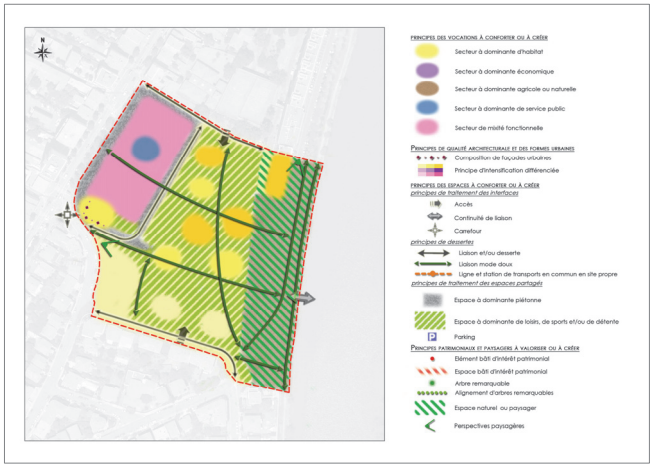


Schéma de l'OAP Lombez

Ces enjeux traduisent les orientations du Projet d'Aménagement et de Développemetn Durables suivantes :

- **Un enjeu d'intensification en zone urbaine** : à l'échelle du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), le site est localisé dans la "Ville Intense" en « Cœur d'Agglomération. Il constitue une opportunité d'accueillir de nouveaux habitants en cœur de zone urbaine et traduit également en cela l'objectif du PADD de produire un nombre et une diversité de logements selon une répartition équilibrée sur l'ensemble du territoire toulousain (cf. partie 1 : « Toulouse, ville solidaire », chapitre « Toulouse accueillante : offrir des logements aux Toulousains et aux nouveaux arrivants »). A l'échelle du quartier, la mutation du secteur est l'occasion de développer la vie de quartier (commerces, bureaux, équipements, habitat), en s'appuyant notamment sur l'évolution du site du bâtiment EDF-RTE. Ceci répond à l'objectif du PADD de « préserver et diversifier au sein des quartiers les commerces et services, notamment publics » (cf. partie 3 : « Toulouse, une ville à vivre »).

- **Un enjeu de transition avec les quartiers environnants** : le PADD préconise en effet une « recherche de lien avec les différents types de tissus existants, en améliorant les transitions de hauteur et d'intensité urbaine » (cf. partie 4 : « Toulouse maîtrisée : pour un urbanisme concerté et de projet », chapitre « partager les principes d'aménagement de la collectivité »). L'articulation avec les quartiers environnants constitue donc un autre enjeu majeur. Au contact de plusieurs tissus urbains très différents, le projet devra organiser une transition architecturale qui permettra la « greffe » avec les secteurs alentours. A l'échelle de proximité, il s'agit d'organiser une transition des hauteurs de bâtiments et de dégager des espaces au sol, privés et publics. A l'échelle du grand paysage, il s'agit de conserver une fenêtre de vue vers les Pyrénées depuis le Pont des Recollets.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Secteur 2

- **Un enjeu de valorisation et d'intégration des espaces naturels liés à la Garonne** : le lien avec la Garonne constitue un enjeu particulier (cf. partie 3 du PADD : chapitre « Toulouse nature » : « Rendre la Garonne aux habitants avec le projet de Parc Garonne ») : celui notamment de rendre le fleuve accessible par des liaisons douces, d'aménager ses abords dans le respect de son écosystème. Il s'agit également de maîtriser la construction dans les secteurs à risque d'inondation.

Le site Oasis représente une zone de contact entre un habitat majoritairement individuel au sud, de petits collectifs le long de l'avenue de Muret et de grandes copropriétés le long de la digue de la Garonne. L'aménagement se développe selon trois axes :

- au contact du fleuve, la priorité sera donnée à un aménagement paysager et de détente. Les secteurs présentant des risques en cas de crue seront laissés libres de toute construction. Les vues et les écosystèmes seront préservés, les accès à la berge et vers l'île du Ramier seront renforcés ;
- au contact des habitations, une programmation à dominante d'habitat est recherchée. Les transitions avec les quartiers environnants seront assurées par une gradation générale des hauteurs et par une grande qualité architecturale du projet. La hauteur des constructions permettra de dégager d'importantes surfaces au sol assurant ainsi un caractère paysager et de jardin à ce site compris dans le projet « Parc Garonne ». Les aménagements respecteront des perspectives visuelles vers le fleuve et le grand paysage (Pyrénées). Le principe d'espace à dominante naturelle préserve des espaces d'inconstructibilité correspondant aux zones inondables identifiées par le PPRNi ;
- au contact de l'avenue de Muret, la programmation sera mixte avec le développement de commerces en pied d'immeuble, de bureaux, d'habitations et d'équipements.

Des liaisons publiques viendront mailler le site afin de faciliter les déplacements au sein du quartier. Elles auront également comme objet de favoriser les circulations douces.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Secteur 3

OAP La Salade

Dans le quartier 3.1 « Minimes – Barrière de Paris » de la démocratie locale de Toulouse, le projet d'OAP se situe entre l'avenue de Fronton à l'Ouest et la route de Launaguet à l'Est ; entre la rue Eugène Labiche au Sud et les deux rives de la rue Lionel Terray au Nord. De plus, il est compris dans la zone d'influence de deux stations de métro Ligne B La Vache et Barrière de Paris.

Contexte

Le terrain aujourd'hui en friche accueille le groupe scolaire provisoire Lucie Aubrac, dans l'attente de l'ouverture de l'équipement définitif. Le site est marqué par l'activité maraîchère qui s'y exerçait jadis et par un fossé mère fonctionnel. Il a été peu à peu cerné par une urbanisation hétérogène et discontinue de faubourgs : immeubles collectifs, habitat individuel de densité moyenne et bâtiments d'activité. L'aménagement du terrain dit de « La Salade » fait l'objet d'une étude de conception urbaine, architecturale, paysagère et environnementale menée par une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine pluridisciplinaire ainsi qu'un assistant à maîtrise d'œuvre en matière de développement durable. Dans un contexte national et local d'engagement pour la réduction de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, ce projet a été retenu pour devenir un des deux éco-quartiers pilotes de la ville de Toulouse. Une marge importante y est laissée à l'expérimentation, par exemple sur la mobilité, les espaces partagés, l'éco-construction, l'habitat participatif, la concertation…

Intégré à une véritable démarche de projet, le projet d'écoquartier et la volonté d'encadrement du renouvellement de ses franges justifient la mise en œuvre d'une OAP.

Justification du périmètre

Le périmètre de l'OAP La Salade correspond au site du projet d'écoquartier élargi aux premières franges mutables adjacentes, afin de garantir une meilleure insertion et un meilleur rayonnement du projet dans son environnement.

En premier lieu, sont intégrées les parcelles enceintes par les voiries existantes et constitutives d'un îlot cohérent : l'avenue de Fronton à l'Ouest, la route de Launaguet à l'Est, la rue Lionel Terray au Nord et la rue Eugène Labiche au Sud. En second lieu, une extension du périmètre vise, au Nord, à intégrer les parcelles mutables qui, comme la majorité des premières, sont exclues de l'ensemble de Documents Graphiques du Règlement relatif au renouvellement urbain du secteur.

Périmètre de l'OAP La Salade sur fond orthophoto 2011
***OAP** et écoquartier*

Les Documents Graphiques du Règlement au 29 mars 2012

Ainsi, dans la continuité des espaces constructibles et/ou accompagnant le bâti, avenue de Fronton, sont exclues du périmètre de l'OAP les constructions à vocation d'habitat, desservies par les impasses des Hortensias et des Zinnias et constituées en un ensemble homogène non mutable ainsi que l'opération à angle de l'impasse des Hortensias et de la route de Launaguet, en cours de livraison.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Secteur 3

Enjeux et principes d'aménagement

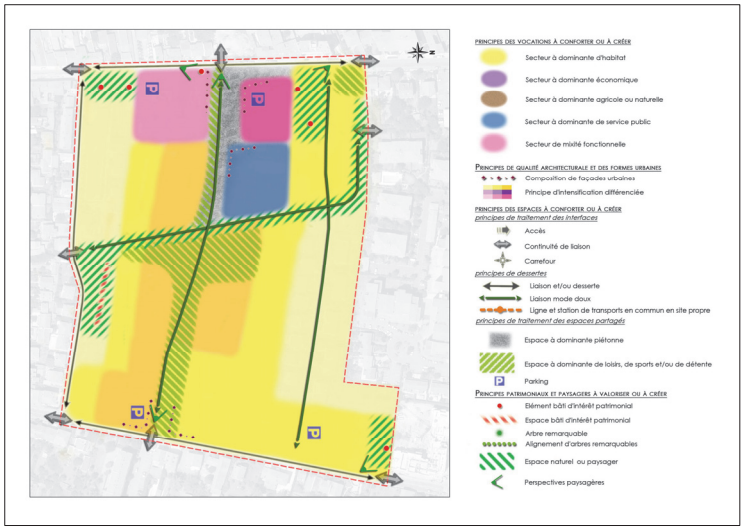


Schéma de l'OAP La Salade

Inscrit dans la zone d'influence de deux stations de métro, le projet d'écoquartier doit répondre à un objectif de densité, fixée, à l'issue de la concertation, à environ 300 logements sur l'emprise des 3 hectares du terrain dit « La Salade », objet de l'écoquartier. La vocation principale de la zone est, par conséquent, l'habitat.

Pour répondre à cet objectif de densité et garantir l'intégration de l'écoquartier au tissu environnant, un cœur d'îlot intense et une zone de transition de hauteurs sont recherchés, en particulier avec le tissu pavillonnaire constitué, à préserver tout en encourageant l'intensification, en raison de la proximité des stations de métro.

Trois degrés d'intensification sont ainsi définis :

- faible, caractérisé de 6 à 8,5 mètres et correspondant au tissu pavillonnaire existant dont l'intensification peut être envisagée sous forme d'habitat dense individualisé,
- moyen, caractérisé de 6,5 à 16 mètres de manière à favoriser une diversité des formes du bâti au sein de l'écoquartier, en l'occurrence sur une zone de transition élargie aux parcelles privées mutables adjacentes : de l'habitat dense individualisé au petit collectif,
- fort, caractérisé de 12 à 25 mètres, pour une diversité des formes de bâti collectif en cœur d'îlot ainsi qu'aux entrées Ouest et Est du site.

Les abords de l'avenue de Fronton et de la route de Launaguet sont, par ailleurs, en intensification forte, répondant ainsi à un double objectif : d'une part, signaler visuellement les deux principales entrées de l'écoquartier, sur ces deux axes structurants de la ville et d'autre part, permettre la réalisation éventuelle de parkings « silos », privilégiée dans le but de limiter, à la fois, l'accès au cœur d'îlot par les véhicules et l'emprise au sol destinée au stationnement.

De plus, sur l'avenue de Fronton, dans la continuité de la centralité commerciale autour de Barrière de Paris, un secteur de mixité fonctionnelle conforte ce pôle de proximité. Cela permet de mieux répondre aux besoins de la population et de dégager un large espace public, convivial, jusqu'au groupe scolaire et au fossé-mère, caractérisé en élément naturel.

A proximité de deux stations de métro, la desserte est réservée aux modes doux dans l'écoquartier. C'est dans le but d'ouvrir le maillage interne à l'ensemble du quartier que des continuités avec le tissu environnant sont souhaitées à plus ou moins long terme et qu'une liaison modes doux est, par ailleurs, envisagée le long de la rue Lionel Terray existante.

La liaison modes doux Nord-Sud le long du fossé-mère permet de le mettre en valeur, de développer l'espace végétalisé à ses abords et de rendre le parcours modes doux plus agréable, tout en favorisant cette orientation jusqu'aux stations de métro La Vache et Barrière de Paris.

Aussi, la mise en scène d'un bassin jardin participe-t-elle à la mise en valeur du patrimoine naturel du site, tout en favorisant le cycle de l'eau, au cœur du site et des deux axes principaux Nord-Sud et Est-Ouest paysagers.

En termes paysagers, des éléments bâtis d'intérêt patrimonial et des espaces verts qui leur sont associés, aux abords de l'écoquartier, sont identifiés afin de garantir leur prise en compte dans le projet global et encourager leur mise en valeur.

Sur la pointe Nord-Ouest du site, un espace à dominante de loisirs et de détente est précisé au niveau des accès techniques et pompiers aux tunnels de la ligne B du métro, afin d'inciter au traitement paysager des abords de l'ouvrage.

OAP JOB – coeur de quartier

Dans le quartier 3.2 « Sept-Deniers – Ginestous » de la démocratie locale de Toulouse, le projet d'OAP se situe autour de la route de Blagnac et de l'opération JOB ; entre les berges de la Garonne, à l'Ouest ; les rues P. Casals et V. Duruy à l'Est ; le site industriel du 19 – 27 chemin de la Garonne, les rues H. Flourac et J-B. Lulli au Nord ; les rues A. Bartholdi et J. Gayral au Sud.

Contexte

Le quartier des Sept Deniers, dans son ensemble, est actuellement isolé de la ville par des barrières physiques importantes : la Garonne à l'Ouest, le Canal du Midi à l'Est, l'échangeur des Ponts Jumeaux au Sud et le fil d'Ariane au Nord. Si un lien, par la digue de la Garonne, permet de le relier le centre historique à pied (45min) et à vélo (15 min), le quartier reste principalement accessible en voiture, par des entrées Nord et Sud peu identifiables. L'offre en espaces publics, faible et peu lisible, renforce la composition en plusieurs polarités distinctes et mono-spécifiques : de centralité – équipements de proximité, sportifs et commerces – et d'habitat ; l'ensemble de ces entités urbaines formant l'identité du quartier.

En termes d'urbanisme, le quartier, majoritairement résidentiel, est marqué par une diversité architecturale homogène à l'îlot et qui se juxtapose comme un catalogue. Des potentialités foncières y sont identifiées, tout particulièrement sur un îlot de 4 hectares dans le prolongement Nord de l'îlot Job, occupé par des activités économiques et susceptible de se renouveler à long terme.

Bien qu'inscrit hors zone d'influence d'un Transport en Commun en Site Propre, le site offre aujourd'hui des potentialités de renouvellement qu'il est important d'encadrer, dans le but de garantir, à la fois, l'identité du quartier et le développement d'une centralité permettant de répondre aux besoins de la population existante et à venir. La volonté de création, autour de la récente opération JOB, d'un véritable cœur de quartier justifie la mise en œuvre d'un OAP.

Justification du périmètre

Périmètre de l'OAP JOB cœur de quartier sur fond orthophoto 2011

Le périmètre de l'OAP JOB cœur de quartier correspond à celui de l'étude de programmation et de conception urbaine actuellement menée par la collectivité, élargi à l'issue de la concertation.

L'étude urbaine en cours porte sur un périmètre structuré par la Garonne à l'Ouest, le chemin des Sept-Deniers à l'Est et l'axe de la rue Jean Gayral au Sud. Au Nord, le découpage vise à intégrer les terrains sur lesquels les enjeux de mixité et d'équipements sont à affirmer : les terrains mutables à vocation d'activités, situés au Nord de la rue Bardou et ceux situés au Sud de la rue Jean-Baptiste Lulli de telle sorte que les limites dans le tissu pavillonnaire constitué entre les chemins Garonne et de Garric ne revêtent aucune signification particulière. Dans le cadre de la concertation, ce périmètre est étendu, d'une part, jusqu'aux rues Pablo Cazals et Victor Duruy afin de considérer le chemin des Sept-Deniers côté pair et impair et, d'autre part, jusqu'aux rues Auguste Bartholdi et des Artistes, dans le but d'intégrer la Cité Madrid au cœur de quartier.

Enjeux et principes d'aménagement

Schéma de l'OAP JOB - Cœur de quartier

Pour répondre à cet objectif de cœur de quartier, le projet met en valeur les différentes entités existantes, constitutives du quartier que d'autres orientations vont renforcer.

En raison notamment de l'absence de TCSP, aucune intensification forte du tissu urbain n'est souhaitée. Seulement deux degrés d'intensification sont définis :

- faible, caractérisé de 6 à 8,5 mètres et correspondant au tissu pavillonnaire existant dont l'intensification peut être

envisagée, sous forme d'habitat dense individualisé ou diffus ;

- moyen, caractérisé de 6 à 14,5 mètres et correspondant au tissu d'habitat collectif existant ; les 14,5 mètres étant considérés au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues, au regard du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Dans la continuité des ~~les~~ secteurs d'intensification moyenne existants, côté Garonne, une intensification moyenne est affirmée au Nord de l'îlot Job, en cohérence avec un espace stratégique du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation, où un front bâti de type collectif doit participer au renforcement de la digue, comme c'est le cas sur le lotissement d'habitat collectif récemment réalisé.
L'importante emprise mutable de ce lotissement marque la volonté d'une continuité de la typologie du bâti avec une mixité fonctionnelle davantage marquée. La véritable centralité est à renforcer, par de la mixité, le long de la route de Blagnac et à développer autour du carrefour avec les chemins de Garonne et Garric, entre l'îlot des équipements et l'équipement, également élément bâti d'intérêt patrimonial, qu'est le bâtiment Amiral. A proximité de chaque secteur de service public, une offre en stationnement spécifique est précisée, afin, notamment, de réduire son emprise sur l'espace public et de limiter la circulation automobile dans le cœur de quartier.

Au sud de ce secteur, le tissu pavillionnaire existant est conforté par une volonté d'intensification faible, sous la forme d'habitat dense indiviualisé.

En termes de déplacements, un maillage modes doux vient, par conséquent, compléter la trame viaire existante et permet une meilleure desserte de chaque îlot. De par son traitement paysager, ce maillage participe également à la mise en valeur des berges de la Garonne et du fossé des Sept-Deniers – témoins de la qualité environnementale du site – et d'autres espaces verts de loisirs et détente. Dans ce but, des perspectives paysagères, des alignements d'arbres et des éléments et espaces bâtis d'intérêt patrimonial constituent, par ailleurs, des éléments clés et structurants du projet urbain dans son ensemble.

OAP Moulis Croix-Bénite

Dans le quartier 3.3 « Lalande – Grand Selve » de la démocratie locale de Toulouse, le projet d'OAP se situe entre la route de Launaguet et le chemin des Izards, en limite communale de Toulouse avec Launaguet, à hauteur de la rue Virginia Woolf.

Contexte

Le quartier de Moulis Croix-Bénite, situé au Nord de la centralité de Lalande, entre les communes d'Aucamville et de Launaguet, a connu au cours des dernières décennies une urbanisation diffuse et a été peu doté d'équipements publics. La création d'une centralité, nécessaire pour répondre aux besoins de la population, est de plus en plus compromise du fait de nombreuses opérations privées à l'étude ou en cours de réalisation.

Une mutation du quartier est amorcée. Route de Launaguet, à hauteur de la rue Virginia Woolf, des espaces fonciers importants non construits présentent d'autant plus d'intérêt qu'ils se situent à proximité du groupe scolaire et du futur parc dans l'espace boisé et qu'ils font l'objet d'espaces constructibles et accompagnant le bâti des documents graphiques du règlement dérogatoires, avec notamment une hauteur de 18,5 mètres autorisée.

Bien qu'inscrit hors zone d'influence d'un Transport en Commun en Site Propre, le site offre donc aujourd'hui d'importantes potentialités de renouvellement qu'il est important de maîtriser et d'encadrer, dans le but de garantir un projet d'ensemble en cohérence avec le tissu environnant.

En effet, sur ce quartier, conformément aux modifications générales du zonage, les zones UM ou UI hors zone d'influence d'un TCSP voient, dans leur ensemble, leur potentialité d'intensification modérée. La volonté de création d'un cœur de quartier justifie la mise en œuvre d'un OAP.

Justification du périmètre

Le périmètre de l'OAP Moulis Croix-Bénite correspond à la constitution d'un îlot cohérent autour des importantes emprises mutables desservies par la rue Virginia Woolf.

Périmètre de l'OAP
Moulis Croix-Bénite sur fond orthophoto 2011

Entre la route de Launaguet, à l'Ouest et le chemin des Izards, à l'Est, le projet intègre, au Nord, les constructions inscrites de part et d'autre de la rue Edgard Degas dont l'élargissement est projeté et, au Sud, les zones de mixité UB1 et UB2 jusqu'au carrefour avec la route de Launaguet et la rue Sarah Bernhardt.

Enjeux et principes d'aménagement

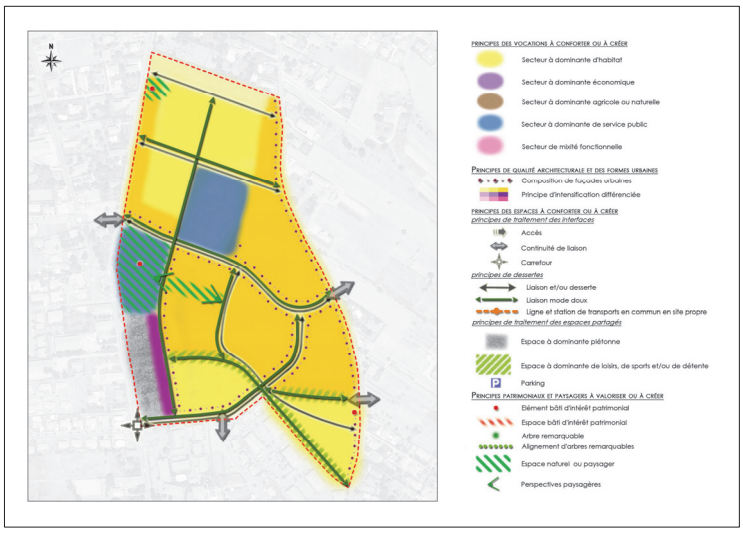


Schéma de l'OAP
Moulis Croix Bénite

Pour répondre à cet objectif de cœur de quartier, le projet définit une dominante d'habitat, conformément à l'urbanisation souhaitée sur la majeure partie du quartier.

Au regard notamment de l'absence de TCSP et dans le but d'offrir à la population présente et à venir un cadre de vie agréable avec notamment des commerces et services de proximité, trois degrés d'intensification sont définis :

- faible, caractérisé de 6 à 8,5 mètres et correspondant au tissu pavillonnaire existant dont l'intensification peut être envisagée,
- moyen, caractérisé de 8,5 à 14,5 mètres de manière à favoriser une diversité des formes de bâti et garantir une véritable transition entre le secteur d'intensification forte et ceux d'intensification faible,
- fort, caractérisé de 8,5 à 17 mètres, pour une diversité des formes de bâti collectif sur l'îlot central intense, ainsi que le long de la route de Launaguet et du chemin des Izards.

Le secteur à dominante service public est reporté au niveau du groupe scolaire et la zone de mixité d'intensification forte marque la volonté d'une centralité et, plus spécifiquement, d'une offre de commerces et services de proximité, aux abords d'un large espace à dominante piétonne.

Cet espace, élément de la centralité, s'inscrit dans la continuité de l'espace naturel boisé existant dont la future ouverture au public renforce l'offre en équipements de proximité tandis qu'une perspective paysagère vise à mieux mettre en valeur l'intérêt naturel et paysager de la continuité boisée en renforcement de la préservation du parc.

D'une manière générale, sur le site, trois bâtis d'intérêt patrimonial ont été identifiés dont un, dans l'ensemble qu'il constitue avec l'espace vert environnant.

La création de liaisons, modes doux et tous modes garantit le renforcement du maillage existant – en complément des rues Egdard Degas et Virginia Woolf – ainsi que la perméabilité du secteur, notamment au regard des terrains non construits à Launaguet, dont l'urbanisation est à prévoir à moyen ou long terme. C'est pourquoi des continuités, de ces liaisons et des formes urbaines à leurs abords, ont été qualifiées.

C'est enfin pour mieux affirmer la centralité et sa transversalité souhaitée avec la commune de Launaguet que des compositions de façades urbaines sont justifiées. Elles structurent ainsi les abords, non seulement, de l'espace public côté route de Launaguet mais aussi, des axes structurants existants – rue Virginia Wollf et chemin des Izards – et souhaités.

OAP Avranches

Le projet est situé sur le territoire Nord, secteur 3, à proximité du quartier de Croix-Daurade. Ses limites comprennent la route d'Albi à l'ouest, la rue Moto-Vidal au nord, et la voie de chemin de fer à l'est.

Contexte

Ce secteur fait l'objet d'un programme immobilier privé, dont la première tranche est réalisée. Un Plan d'Aménagement d'Ensemble (PAE) a été instauré le 6 juillet 2007 par le Conseil Municipal, afin d'encadrer le développement du secteur. Le cœur du site comporte encore de l'espace foncier libre, peu ouvert vers les espaces construits voisins. Le périmètre est contraint par la voie ferrée, par la présence de deux stades et par l'emprise imperméable du groupe scolaire Lapujade. Peu d'espaces verts sont accessibles au public. Ce périmètre comporte néanmoins un espace boisé de qualité. Il est également émaillé de bâtiments dont l'intérêt patrimonial a été repéré.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Secteur 3

Justification du périmètre

Le périmètre de l'OAP « Avranches » comprend le périmètre du Plan d'Aménagement d'Ensemble (PAE) de « Croix Daurade – Avranches ». Les franges de ce PAE sont également intégrées pour assurer une cohérence d'aménagement. Il permet ainsi de représenter le projet dans son ensemble, à l'échelle de l'îlot - compris entre les rues d'Avranches et Moto-Vidal, la route d'Albi et la voie de chemin de fer. Ainsi la création d'un maillage viaire et doux au sein du secteur en mutation, l'aménagement des carrefours et l'aménagement des différentes liaisons douces sont représentés.

Périmètre de l'OAP
Avranches sur fond orthophoto 2011

Enjeux et principes d'aménagement

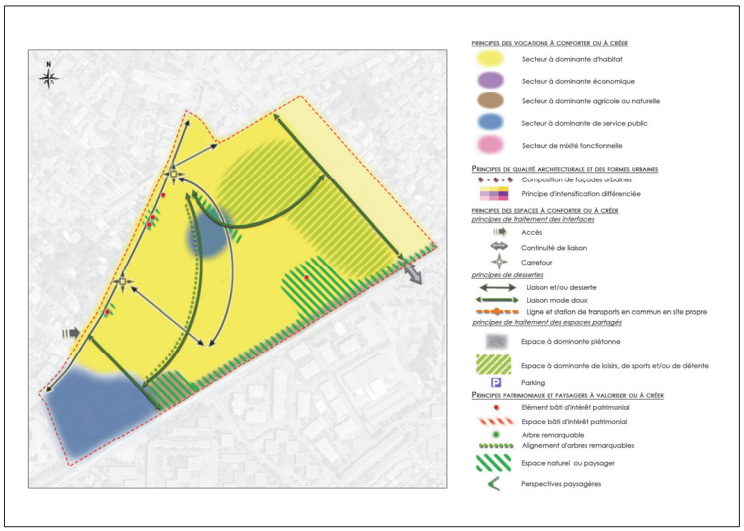


Schéma de l'OAP Avranches

Ces enjeux traduisent les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables suivantes :

- **Affirmer un projet urbain cohérent à proximité des équipements, commerces et services du quartier** de Croix-Daurade : le projet d'OAP Avranches permet de répondre à l'objectif du PADD de « préserver et diversifier au sein des quartiers les commerces et services, notamment publics » (cf. partie 3 : « Toulouse, une ville à vivre ») notamment du fait de sa proximité avec le cœur de quartier de Croix-Daurade, et sa situation en bordure de la route d'Albi ;
- **Valoriser le site qui bénéficie d'éléments patrimoniaux bâtis et naturels de qualité :** dans le cadre plus large d'une démarche expérimentale sur l'ensemble du quartier de Croix-Daurade, un recensement réalisé par le Service des Archives a permis de détecter 5 éléments de patrimoine remarquable en termes architectural ou culturel dont 4 seront protégés au titre des EBP. Ce travail a été réalisé afin de répondre à l'objectif du PADD de « préserver, conserver et mettre en valeur le patrimoine architectural ancien et contemporain » (cf. partie 3 : « Toulouse valorisée : mettre en scène le patrimoine bâti autour des espaces publics requalifiés »).
- **Connecter le secteur au tissu urbain existant et assurer le maillage** : le PADD prévoit, dans son partie 4 : « Toulouse maîtrisée : pour un urbanisme concerté et de projet », de « maîtriser le développement de certains secteurs toulousains ne représentant pas d'enjeux spécifiques pour la commune. Il s'agit de ceux pouvant vraisemblablement faire l'objet d'une mutation à moyen terme et/ou situés en dehors des zones d'influence des transports en commun (TCSP) » (in, « Partager les principes d'aménagement de la collectivité »), ce qui est le cas d'Avranches. En effet, cette OAP a pour but d'assurer un maillage au cœur du site, ainsi que la réalisation d'équipements (crèche…) et d'aménagements nécessaires au bon fonctionnement du quartier, alors même que celui-ci est l'objet d'une mutation réalisée dans un cadre privé.
- **Intensifier autour du faubourg existant : l**e projet d'OAP « Avranches » traduit l'objectif du PADD d'intensifier les secteurs « localisés préférentiellement le long des faubourgs ou des centralités historiques » (cf. partie 1 : « Toulouse, ville solidaire », chapitre « Toulouse responsable : structurée autour des transports en commun »). Il intègre également le

besoin d'accroître le nombre de logements « afin de permettre à l'ensemble des ménages de se loger en fonction de leur parcours de vie sur la commune de Toulouse (cf. partie 1 : « Toulouse, ville solidaire », chapitre « Toulouse accueillante : offrir des logements aux toulousains et aux nouveaux arrivants »). Les équipements nécessaires aux logements (de type crèche ou espaces de loisirs) devront répondre au mieux aux besoins.

- **Donner une image de cœur d'îlot favorisant la vie de quartier**, autour et avec des espaces collectifs de qualité : le PADD préconise (cf. partie 3 : « Toulouse valorisée : mettre en scène le patrimoine bâti autour des espaces publics requalifiés ») que « la valorisation du patrimoine bâti doit se considérer avec la requalification des espaces publics, et notamment du centre-ville et des grands axes structurants historiques qui composent l'ossature de la ville, véritable trame qui irrigue les quartiers et qui permet de créer du lien entre eux ». En ce sens, et compte tenu de la présence d'un patrimoine important de qualité dans le quartier de Croix Daurade, et précisément dans le secteur d'Avranches, l'enjeu de valorisation des espaces publics est donc un axe pivot du projet d'OAP.
- **Favoriser les déplacements doux en complétant le réseau piéton/cycle** relié avec les équipements et transports en commun existants et futurs : un maillage modes doux est prévu au cœur du secteur Avranches. Il assurera, en complément de la voie reliant la rue Simone Boudet à la route d'Albi, une structure au sein de ce secteur actuellement peu ouvert sur l'extérieur. En ce sens, il contribuera au renforcement l'intermodalité, et à l'organisation d'un quartier, autre objectif du PADD (cf. paragraphe « structurer et qualifier des centralités au cœur des quartiers »).
- **Renforcer le pôle sportif Cazal-Lapujade :** l'importance du pôle sportif existant dépasse largement les limites du périmètre de l'OAP « Avranches ». Il a bénéficié récemment d'une restructuration complète. Il nécessite néanmoins un complément d'aménagement avec la réalisation d'équipements publics complémentaires ou associés de type « vestiaires ou « aire de jeux ».

L'OAP « Avranches » est un projet à dominante d'habitat collectif ou d'habitat individuel dense. Les programmes de logements supérieurs à 1000 m² SHON devront intégrer un principe de mixité sociale et comporter entre 20% et 30% minimum de logements sociaux. Les services ou équipements nécessaires à la création d'un lieu de vie agréable devront être assurés. La composition urbaine globale du projet devra offrir des cœurs d'îlot de qualité et offrir des transparences vers l'espace public. Le patrimoine remarquable recensé devra être préservé, ainsi que les jardins associés. Les transitions entre le quartier d'habitat pavillonnaire situé au nord de la rue Moto-Vidal et le cœur du projet devront être douces mais pourront permettre un habitat individuel dense.

Une voie nouvelle connectera la route d'Albi à la rue Simone Boudet. Cet axe est nécessaire au désenclavement du site. Des cheminements doux et des pistes cyclables complèteront le maillage. L'aménagement des carrefours situés route d'Albi devra être finalisé.

La vocation des espaces sportifs sera renforcée pour conforter l'aménagement du pôle sportif et assurer la réalisation d'espaces de loisirs.

L'espace boisé situé à proximité de la voie ferrée, en contact avec le groupe scolaire Lapujade, présente un intérêt paysager non négligeable que la collectivité souhaite mettre en valeur. Il pourra faire l'objet d'un aménagement léger à destination de loisirs mais celui-ci respectera son caractère boisé. L'espace naturel situé le long de la voie de chemin de fer sera protégé. Il présente un intérêt particulier en matière écologique, notamment dans le processus de migration de la micro faune. Les alignements d'arbres existants seront mis en valeur et préservés.

OAP Grand Selve

Le projet est situé sur le territoire Nord, pôle 3, le long du périphérique Est entre Paleficat et Moulis Croix Bénite. Le périmètre de l'OAP « Grand Selve » est délimité par la rue de Fleury à l'Ouest et la rue des Vignes à l'Est.

Contexte

L'ensemble du secteur de Lalande Nord est en mutation. Il s'agit d'un lieu stratégique du renouvellement urbain, et fait l'objet de nombreux projets immobiliers. A cet égard, le périmètre de l'OAP comprend le lotissement « Société Aménagement Terrains Construction » (SATC) et l'opération des Chalets. Il s'agit aujourd'hui d'encadrer et d'accompagner ces nouvelles opérations et le développement du quartier pour répondre aux besoins des habitants présents et à venir.

Les équipements, services, commerces et les espaces publics à l'échelle du quartier Grand Selve sont rares. Le périphérique représente une contrainte importante tant sur le plan des nuisances sonores que sur la frontière physique qu'il représente.

Le quartier accueille depuis peu une nouvelle maison de quartier et un nouveau groupe scolaire, supports d'une future centralité.

Grand Selve est également très proche d'autres sites de projet participant à un projet global de renouvellement urbain.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Secteur 3

Justification du périmètre

Pour assurer une cohérence d'aménagement du projet urbain dans le secteur diffus, et améliorer les liaisons avec le reste du quartier, le périmètre de l'OAP « Grand Selve » intègre les franges susceptibles d'évoluer afin de protéger l'existant et encadrer les futures constructions.

Le périmètre proposé s'étend de la manière suivante :

- jusqu'à la rue des Vignes à l'Est
- au nord : les franges de la rue Pierre Cot
- à l'ouest jusqu'à la rue de Fleury
- au sud : le périphérique.

Périmètre de l'OAP
Grand Selve sur fond orthophoto 2011

Ce périmètre permet de représenter le projet de liaison proposé pour le secteur (liaisons parallèles à la rue des Vignes, liaison nord-sud au Nord du périmètre…).

Sont également représentées les principales mutations en cours dans le secteur : la future place publique et commerciale, la future crèche, l'école primaire, la maison de quartier, les espaces publics… ainsi que les différentes liaisons permettant d'améliorer l'accessibilité du quartier. Ce périmètre permet également d'intégrer les accès vers les quartiers voisins et notamment au sud du périphérique ainsi que l'Emplacement Réservé n°789 pour desservir le secteur Grand-Selve/Palefícat.

Enjeux et principes d'aménagement

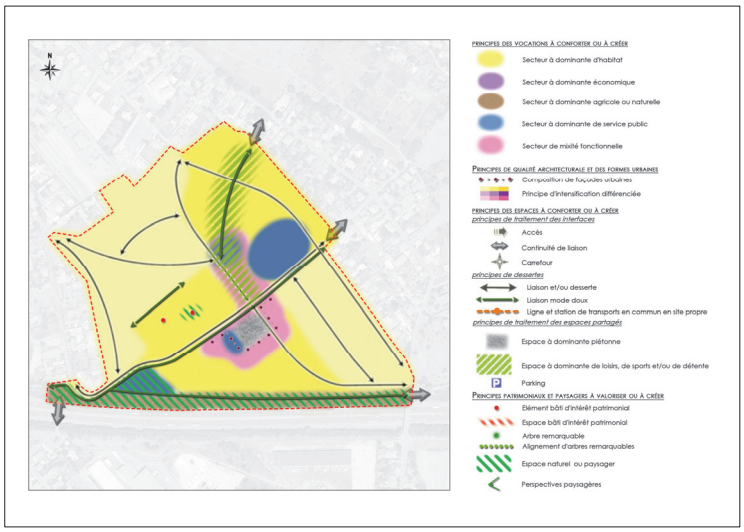


Schéma de l'OAP Grand Selve

Ces enjeux traduisent les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables suivantes :

- **Affirmer un projet urbain cohérent à quelques minutes du terminus du métro ligne B et du quartier Borderouge** : la césure du territoire toulousain produite par le passage du périphérique n'obère pas les possibilités de déplacements doux. Grand Selve est relié au quartier de Borderouge par une passerelle, ce qui permet d'atteindre le terminus du métro en quelques minutes. Cette localisation favorable à proximité du métro induit des possibilités de mutation du foncier à moyen terme compte tenu de sa faible urbanisation actuelle. Il est donc important d'affirmer des principes d'aménagement pour rendre ce quartier agréable et fonctionnel.
- **Conforter la mixité urbaine et fonctionnelle et le lien social par la création d'une centralité associant services, commerces et équipements publics :** cet enjeu traduit l'objectif suivant du PADD (cf. partie 1 : « Toulouse, ville solidaire », chapitre « Toulouse responsable : structurée autour des transports en commun ») : « Le renouvellement urbain permet la recomposition spatiale et fonctionnelle, à une certaine échelle, de quartiers existants, avec une volonté de création de nouveaux espaces publics de qualité, accessibles à tous (seniors ou personnes à mobilité réduite notamment), soulignant éventuellement la place de la nature en ville, voire de nouveaux équipements. Il permet en outre la promotion de nouvelles formes urbaines et d'utilisation économe de l'espace »

- **Développer la mixité sociale par une programmation variée de logements** : le PADD exprime un objectif de production de logements maîtrisé pour la ville de Toulouse. La production de logements doit être répartie de façon équilibrée sur l'ensemble du territoire et satisfaire un objectif de mixité sociale (cf. partie 1 : « Toulouse, ville solidaire », chapitre « Toulouse accueillante : offrir des logements aux toulousains et aux nouveaux arrivants »).
- **Améliorer et compléter le maillage viaire existant, participer à la création d'une liaison transversale inter quartiers entre Moulis Croix-Bénite et Borderouge** : le projet permet de renforcer l'intermodalité, ce qui contribue à la structuration et à l'organisation d'un quartier, autre objectif du PADD (cf. partie 3 : « Toulouse, une ville à vivre », paragraphe « structurer et qualifier des centralités au cœur des quartiers »).
- **Faciliter l'usage des modes de déplacements alternatifs à la voiture par des aménagements en faveur des piétons et des cyclistes** : le développement des circulations douces complètera le maillage de voirie et répond à l'objectif du PADD de limiter les déplacements effectués en véhicule motorisé (cf. partie 3 : « Toulouse, une ville à vivre », chapitre « Toulouse vivante : tisser la trame des proximités »).
- **Intégrer les contraintes acoustiques du périphérique** : la présence du périphérique est une double contrainte pour le secteur de Grand Selve : d'une part, il représente une fracture avec le reste de la ville, et d'autre part, il émet des nuisances sonores. L'enjeu est donc de réduire cette fracture par l'aménagement d'un merlon paysager.
- **Assurer une cohérence d'aménagement du projet urbain dans le secteur diffus, et améliorer les liaisons avec le reste du quartier** : le PADD prévoit, dans sa partie 4 : « Toulouse maîtrisée : pour un urbanisme concerté et de projet », de « maîtriser le développement de certains secteurs toulousains ne représentant pas d'enjeux spécifiques pour la commune. Il s'agit de ceux pouvant vraisemblablement faire l'objet d'une mutation à moyen terme et/ou situés en dehors des zones d'influence des transports en commun (TCSP) » (in, « Partager les principes d'aménagement de la collectivité »), ce qui est le cas de Grand Selve. En effet, cette OAP a pour but d'assurer un maillage inter-quartiers, ainsi que la réalisation de logements et d'équipements au sein d'une nouvelle centralité, alors même que ce secteur fait l'objet d'une mutation réalisée dans un cadre privé.

Il s'agit d'une orientation dont le but est d'affirmer une centralité de quartier autour d'équipements déjà réalisés tels que la maison de quartier et le groupe scolaire. Une place sera réalisée à la jonction des voies et comportera une crèche. Sa localisation n'est pas encore précisée mais elle devra se situer au plus près du cœur de quartier et des équipements existants. Ces espaces favoriseront donc la mixité des fonctions urbaines.

Le reste du quartier sera à dominante d'habitat. Autour de la future place et le long des axes structurants actuels ou projetés, une intensité urbaine sera recherchée avec la volonté d'une composition urbaine soignée. Ceci se traduira par la présence majoritairement d'habitations collectives. Des transitions urbaines favoriseront les coutures avec les quartiers environnants. A l'ouest de la centralité, le tissu sera de type pavillonnaire. Sur sa partie Est, la transition s'appuiera sur des hauteurs intermédiaires, favorables à la réalisation de formes urbaines de type « petit collectif, maisons de ville, habitat en bande ». En effet, il s'agira de marquer la future liaison d'accès au Boulevard Urbain Nord (BUN), connexion inter-quartiers importante. Les espaces publics feront l'objet d'une attention particulière. Le tissu déjà urbanisé, situé à l'Est du périmètre, a vocation à conserver son caractère à dominante d'habitat individuel.

Les éléments bâtis d'intérêt patrimonial seront protégés : il s'agit du château de Grand Selve et de la façade de la chapelle attenante au château.

De nouvelles voies et cheminements doux viendront mailler le site et le connecter aux quartiers voisins. Le long du merlon paysager situé en bordure de périphérique, une piste cyclable sera créée. Les structures « modes doux » pourront supporter un aménagement dédié aux loisirs. L'accès vers la passerelle traversant le périphérique sera valorisé. Outre le trait d'union qu'elle réalise avec le reste de la commune, elle porte un intérêt en terme d'écologie, permettant le passage de la faune. Un espace de loisirs ou de sport sera réalisé au sud-ouest du quartier, et signalera ce point d'entrée proche de la passerelle.

OAP Izards – Trois-Cocus

Dans le quartier 3.4 « Trois Cocus - Borderouge - Croix Daurade – Paleficat » de la démocratie locale de Toulouse, le projet d'OAP se situe entre le périphérique (A62) au Nord et la voie ferrée Toulouse – Bordeaux au Sud, le quartier de Lalande à l'Ouest et le quartier de Borderouge à l'Est. De plus, il est desservi par la station de métro ligne B « Trois Cocus », à proximité des stations « La Vache » et « Borderouge ».

Contexte

Un projet de renouvellement urbain de l'habitat dégradé de plusieurs cités – des Izards, Chamois, Blanche, Raphaël et des Violettes – est porté, par la collectivité et ses partenaires, à proximité d'une zone maraîchère dont le maintien n'est actuellement pas garanti. Au PLU antérieur, le classement des parcelles en zone d'urbanisation future AU0 traduit une

volonté d'urbanisation future. La vocation économique inscrite au PADD de 2006 n'est pas conforme aux nouveaux principes d'aménagement du projet urbain et, notamment, au maintien de cette activité.

Les politiques conjointes de renouvellement et de mise en valeur du patrimoine naturel de la ville, menées par la nouvelle municipalité, déterminent la mise en œuvre d'un projet global sur un territoire cohérent. Au regard des autres objectifs de la révision générale, l'ancien cœur de quartier Trois-Cocus est intégré. Face à la pression foncière observée, il constitue, en effet, un territoire à enjeux, notamment en termes de préservation du patrimoine bâti, limitrophe du territoire expérimental de Croix-Daurade.

A noter que le projet Izards – Trois-Cocus, considéré comme un écoquartier, a notamment été intégré au projet européen MiCuidad, comme site témoin pour considérer et développer un quadruple démarche : nature et agriculture en ville, mobilités durables, intégration des exigences climatiques et concertation.

Justification du périmètre

Le périmètre de l'OAP Izards – Trois-Cocus correspond au projet de renouvellement et de développement urbains, élargi à ses franges dans le but de renforcer la cohérence de l'OAP.

Périmètre de l'OAP
Izards – Trois Cocus sur fond orthophoto 2011

En premier lieu, le projet porté par la collectivité et ses partenaires est développé sur le périmètre d'intervention délimité par le périphérique au Nord, la route de Launaguet à l'Ouest et, au regard des limites de la ZAC de Borderouge, par le chemin des Izards et l'impasse Vitry à l'Est.

En second lieu, afin d'affirmer la prise en compte du tissu urbain environnant et de garantir un territoire de projet cohérent, sont également intégrées les franges Ouest de la route de Launaguet sur une centaine de mètres ainsi que les franges Est du chemin des Izards jusqu'aux limites de la ZAC de Borderouge définies par les rues de la Faisanderie et du Colonel Paillole.

L'inclusion d'une partie de la ZAC en cours d'aménagement est faite dans un souci de cohérence globale. En effet, le découpage en dentelle du périmètre de la ZAC de Borderouge – en particulier sur la rue Rostand – a eu un effet déstabilisant sur les équilibres sociaux des quartiers de Borderouge et des Trois-Cocus : niveau d'équipements publics insuffisant, pas de participation à leur financement, typologies de logement peu adaptée aux besoins… Si la partie « Bouquetins » de la ZAC déjà réalisée a été écartée du périmètre, reste du foncier susceptible de muter sur les îlots Trois Cocus et Micoulaud, le nord de la rue de la Faisanderie et le tronçon Sud de la rue Rostand dont la collectivité souhaite maîtriser le renouvellement.

Le but de cette OAP est bien d'estomper la césure qui existe en particulier entre Borderouge et Trois-Cocus, et de créer du lien entre les différents quartiers, tant en matière de déplacements que d'équipements.

Enjeux et principes d'aménagement

Schéma de l'OAP Izards – Trois Cocus

Afin de répondre au double enjeu de préservation de l'environnement et d'intensification dans les zones d'influence de TCSP, les qualités environnementales et paysagères du site participent à la composition urbaine.

Le corridor écologique le long du périphérique est identifié sur un secteur à dominante économique développé afin de ménager la transition entre cet axe majeur et le secteur à dominante d'habitat. Un alignement d'arbres, Nord-Sud, à hauteur des terrains de sports et les enjeux de biodiversité participe au développement de la colonne vertébrale verte, qui permettra de relier les actuels fragments du territoire. Autour de la zone à vocation agricole, des perspectives paysagères sont dégagées et l'urbanisation des abords est maîtrisée.

La ville intense se développe autour de la station de métro tandis qu'une zone de transition de hauteurs est recherchée, en particulier avec le tissu pavillonnaire constitué à préserver tout en encourageant l'intensification, en raison de la proximité des stations de métro.

Trois degrés d'intensification sont ainsi définis :

- faible, caractérisé de 6 à 8,5 mètres et correspondant au tissu pavillonnaire existant dont l'intensification peut être envisagée, sous forme d'habitat dense individualisé ou diffus ;
- moyen, caractérisé de 6,5 à 14,5 mètres de manière à favoriser une diversité des formes du bâti dense et/ou collectif inhérentes à cette zone de transition
- fort, caractérisé de 6,5 à 25 mètres, pour affirmer une diversité des formes de bâti collectif intense affirmé au niveau de la nouvelle centralité.

Le secteur à dominante service public qualifie des secteurs d'équipements existants, par exemple : le lycée Bayard, l'îlot d'équipements Ernest Renan ou une réserve pour de futurs équipements, à l'interface entre le secteur maraîcher et la Cité Raphaël.

C'est à partir du réseau des sentes et jardins de Borderouge et du projet de colonne vertébrale verte Nord-Sud que le maillage doux du site est constitué, de manière à constituer davantage de transversales Ouest-Est, entre les quartiers et à l'échelle de la ville, telles que de nombreuses continuités affichées avec le territoire hors OAP en témoignent.

Aux abords de la station de métro, dans la continuité du linéaire commercial historique des Trois-Cocus, un secteur de mixité fonctionnelle qualifie la centralité, tandis que ceux situés aux abords du secteur agricole favorisent davantage une mixité de l'habitat avec des activités économiques principalement liées à la nature et l'agriculture.

Enfin, un secteur à dominante économique d'intensification forte est défini aux abords de la halte SNCF actuelle et justifiée par le projet de restructuration de celle-ci, avec l'arrivée de la LGV, tandis que la localisation de parkings traduit la volonté de parkings publics et/ou mutualisés à créer.

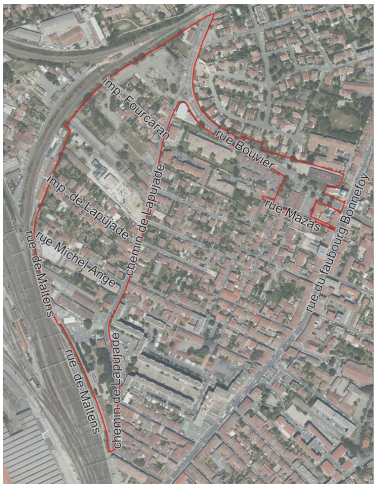
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Secteur 4

OAP Lapujade

Dans le quartier 4.1 « Bonnefoy – Roseraie – Gramont » de la démocratie locale de Toulouse, le projet d'OAP se situe entre la voie ferrée à l'Ouest, la rue du Docteur Bouvier au Nord et la rue du Faubourg Bonnefoy à l'Est.

Contexte

Aux abords du périmètre du projet urbain de Toulouse EuroSudOuest, le secteur de Lapujade offre des capacités de renouvellement urbain, à court et moyen terme.



La programmation générale de l'OAP Lapujade va permettre de répondre aux enjeux de renouvellement urbain, tout en assurant un développement maîtrisé, notamment au regard du bâti existant.

L'objectif est de créer un quartier vivant et diversifié, ouvert sur la Ville, offrant une diversité d'habitat, au sein d'un environnement paysager agréable et d'espaces publics de qualité et accueillants.

Justification du périmètre

Le périmètre de l'OAP correspond, en premier lieu, à la partie du secteur Lapujade, comprise entre, à l'Ouest, la voie ferrée « Toulouse-Albi » et à l'Est, le chemin Lapujade et, en second lieu, à l'îlot Mazas/Bouvier : îlot composé de deux secteurs, d'une superficie d'environ 5 000 m², situés de part et d'autre de la rue Bouvier. La rue Mazas et la rue Bouvier, jusqu'à la rue du Faubourg Bonnefoy, font parties intégrantes de l'OAP.

Périmètre de l'OAP Lapujade sur fond orthophoto 2011

Enjeux et principes d'aménagement

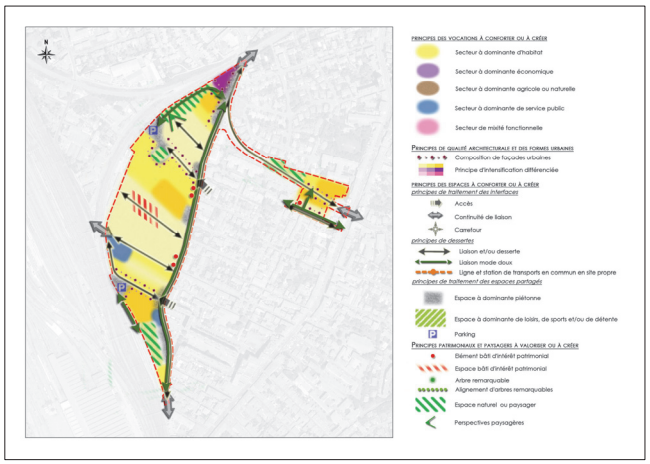


Schéma de l'OAP Lapujade

Afin de garantir une cohérence urbaine et architecturale, en lien avec le tissu urbain existant, le bâti sera développé à partir des espaces publics existants ou aménagés, sur la base d'un traitement architectural proposant une diversité des formes urbaines, de façades et de matériaux. De même, un épannelage sera recherché (hauteurs différenciées de 3 à 14.50 m) afin d'assurer au mieux les transitions avec les habitations existantes et de proposer une image urbaine contemporaine, prolongeant l'histoire urbaine du Faubourg Bonnefoy.

Trois degrés d'intensification sont définis :

- faible, caractérisé de 3 à 6 mètres et correspondant au tissu pavillonnaire existant,
- moyen, caractérisé de 3 à 8,5 mètres de manière à favoriser une diversité des formes de bâti de transition,
- fort, caractérisé de 3 à 14,5 mètres, pour une diversité des formes de bâti de type collectif.

Dans le but de favoriser une mixité sociale et fonctionnelle, une offre de logements diversifiée est développée de manière à répondre à l'ensemble des parcours résidentiels, en accueillant, en complément de ceux existants, des équipements publics répondant aux besoins de la population. Il est, de plus, prévu l'implantation d'activités (services, commerce, artisanat), soit en rez-de-chaussée ou à l'intérieur (professions libérales) des futures constructions, soit dans un programme dédié (pointe nord de l'îlot), assurant ainsi une mixité Emploi/Habitat, caractéristique de l'urbanisme de faubourg.

L'affirmation d'une continuité paysagère détermine l'aménagement d'espaces verts de proximité (square, jardins partagés, cheminement doux…), la végétalisation des espaces de stationnement projetés, la valorisation des espaces verts existants (jardin Lapujade) et le déploiement, sur toute la longueur du chemin Lapujade, d'une bande active paysagère. L'ensemble de ces aménagements concourra à la valorisation du quartier encourageant, ainsi, les propriétaires riverains à participer à son verdissement.

La requalification des espaces publics, éléments de la dynamique urbaine et sociale du quartier vise, ici, à notamment éviter la réalisation de résidences fermées, peu propices aux rencontres et aux échanges. L'organisation actuelle des rues sera donc complétée, de manière à assurer un adressage et une desserte des nouvelles constructions, à partir de l'espace public. De même, les délaissés de terrain, rue Bouvier notamment, feront l'objet d'un traitement, sous forme d'espaces verts de proximité. Enfin, en lien direct avec l'espace public, les espaces extérieurs (balcons, terrasses…), feront l'objet d'un traitement qualitatif.

L'aménagement des axes routiers et la réalisation d'un maillage du quartier par des liaisons de circulation douce permettent d'améliorer les conditions de circulation. C'est ainsi, par exemple, que la rue Mazas sera transformée en zone de rencontre et les voies nouvelles en zone 30. Quant au chemin Lapujade, il sera requalifié, pour conforter sa fonction d'axe central de vie du quartier : la voie sera transformée en zone 30 et la bande active sera déployée sur les emprises mutables de cette voie, afin de recevoir des aménagements urbains (mobilier, vélo station…) ou paysagers.

OAP Plana

Dans le quartier 4.2 « Jolimont – Soupetard – Bonhoure » de la démocratie locale de Toulouse, le projet d'OAP se situe entre la rue Louis Plana à l'Ouest, la zone verte des Argoulets à l'Est.

Contexte

C'est à partir d'un diagnostic de quartier et suite au séminaire de projet participatif en date du 1er octobre 2011 que des axes de réflexions se sont dégagés et ont servi de base à une OAP, sur un périmètre sur lequel ont été identifiés plusieurs enjeux urbains à court terme.

L'objectif est de maîtriser le processus de mutation et de renouvellement urbain de l'habitat et de l'activité, que la rue Louis Plana, axe structurant du quartier, n'est plus en mesure de supporter. Le processus de mutation engagé sur le périmètre de l'OAP est une opportunité permettant de revoir l'organisation urbaine (espaces publics, commerces). Afin d'encadrer, au mieux, le développement urbain du quartier, des études de circulation doivent permettre de limiter les flux de transit au bénéfice des modes doux et d'optimiser la desserte locale ainsi que les circulations internes. Au préalable, il est notamment nécessaire de structurer l'offre commerciale existante sur la rue Louis Plana par la création d'une centralité de quartier. Il est également nécessaire d'ouvrir et de mettre en relation la zone verte des Argoulets avec le quartier.

Aux abords de cette importante zone de loisirs, l'OAP Plana, si elle caractérise un cadre de vie de qualité pour les habitants du quartier, est considérée comme un outil d'intérêt général de structuration des quartiers périphériques et est, par conséquent, intégrée à l'échelle de la ville.

Justification du périmètre

Le périmètre de l'OAP correspond, aux abords de la rue Louis Plana et de la place Soupetard, à un îlot cohérent constitué d'emprises mutables, d'entités structurantes à l'échelle du quartier ainsi que du tissu environnant qu'il s'agit de conforter et valoriser. Il s'inscrit aux croisements de deux axes urbains légitimes à l'échelle du quartier, que sont la rue Louis Plana (densité du quartier) et l'avenue de l'Hers (accès au parc des Argoulets).

Périmètre de l'OAP Plana sur fond orthophoto 2011

En premier lieu, sont intégrés les terrains mutables, entre la rue Dinetard et l'avenue de l'Hers ainsi que les terrains de sport, au sud de l'avenue de l'Hers ; le zonage caractéristique d'une zone urbaine dense de mixité, offrant des potentialités de constructibilité importante. En second lieu, la place Soupetard est rattachée dans le but d'affirmer la centralité de quartier que les équipements structurants de proximité – le centre culturel de Soupetard au nord

de la rue Louis Plana et, au sud de l'impasse Miguel Villabella, le boulodrome et la maison des seniors – permettent de renforcer. Au nord, l'îlot entre les rues Louis Plana, Heredia, de Nantes et l'avenue de la Juncasse est entièrement englobé tandis qu'au sud, le périmètre s'étend jusqu'aux jardins partagés, dans la continuité du tissu d'habitat collectif constitué.

Enjeux et principes d'aménagement

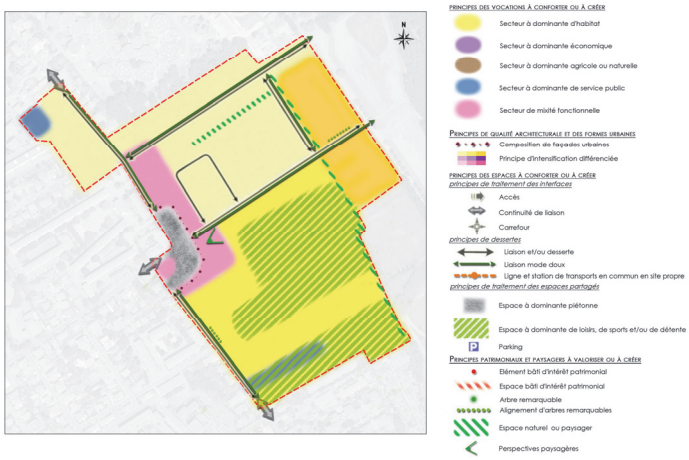


Schéma de l'OAP Plana

Pour assurer une intensification à la fois cohérente avec les capacités de desserte du secteur, situé hors zone d'influence d'une station de TCSP, et respectueuse du tissu environnant, la constructibilité est considérablement réduite par des formes urbaines diversifiées.

Trois degrés d'intensification sont définis, correspondant aux hauteurs :

- faible, caractérisé de 6 à 8,5 mètres, correspondant au tissu pavillonnaire existant rue de Dinetard notamment et souhaité, au Nord de l'avenue de l'Hers, sur un tissu actuellement constitué en R+1 et R+3
- modéré, caractérisé de 11,5 à 12,5 mètres de manière à favoriser l'implantation de commerces et services de proximité structurant la centralité ainsi qu'une graduation des hauteurs aux abords de la rue Louis Plana et de l'espace de loisirs conforté, avec des hauteurs maximales correspondantes à du R+3
- intense, caractérisé de 11,5 à 14,5 mètres, correspondant aux constructions récemment réalisées ou en projet aux abords de la zone verte des Argoulets.

En termes de desserte, une étude de circulation/déplacements et une étude urbaine de requalification des espaces publics, sont lancées pour un rendu prévu fin 2012.

Pour la mise en œuvre des principes de composition urbaine de cette OAP, compte tenu de l'accélération récente des nouvelles constructions de logements sur ce quartier et sur le périmètre de l'OAP, une urbanisation progressive sera privilégiée.

Une dominante d'habitat est définie sur la majorité de l'OAP et deux secteurs à dominante de service public confortent, en réponse aux besoins des habitants, les équipements existants tels que le centre culturel, le boulodrome et la maison des seniors.

Afin de créer une véritable centralité de quartier, un secteur de mixité fonctionnelle est défini aux abords de l'espace à dominante piétonne, dégagé autour de l'actuelle place de Soupetard et structuré par une composition de façades urbaines. Cette composition de façades urbaines permettra de caractériser la centralité, notamment par l'implantation de commerces et/ou services de proximité, en rez-de-chaussée de constructions d'habitat collectif.

L'espace public de la place Soupetard, prolongé jusqu'à la rue Louis Plana, sera aménagé en zone de rencontre avec des caractéristiques qu'une étude menée sur les espaces publics précisera.

Une zone de transition est recherchée avec le tissu pavillonnaire existant et à conforter, pour faire face à la centralité structurante avec des hauteurs modérées.

trois espaces à dominante de loisirs sont définis, sur environ 5,3 hectares. Cela représente, sur la superficie globale de 19,8 hectares de l'OAP, la mise en valeur de 2,7 hectares en plus de terrains de sport et de loisirs existants, en complément de ceux, publics, classés en NL au règlement. Cette orientation permet de maintenir une offre en équipements sportifs et de loisirs (le terrain de rugby, les terrains de tennis, le gymnase, le terrain de pelote et un terrain de sport), en relation avec la zone verte des Argoulets.

Afin de garantir un cadre de vie de qualité et le respect des constructions existantes sur le secteur, deux espaces naturels ou paysagers sont retranscrits – l'un, à créer, au Sud de la rue Dinetard, en frange de l'habitat pavillonnaire existant et l'autre, le long de la continuité paysagère existante à conforter – ainsi qu'un alignement d'arbres remarquables, existant, rue Louis Plana.

Enfin, une perspective paysagère vise à garantir la visibilité de la zone verte depuis l'espace à dominante piétonne et favoriser le lien entre ces espaces publics de vocations différentes.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Secteur 5

Justification de l'existence de 2 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) contiguës : Montaudran et Campus Rangueil

Les OAP Campus Rangueil et Montaudran ne forment pas un ensemble unique bien que juxtaposées afin de rendre lisible la cohérence d'ensemble du complexe scientifique de Rangueil et mettre en exergue la cohérence urbanisme/déplacement de Montaudran.

OAP Montaudran

Dans le quartier 5.1 « Pont des Demoiselles - Montaudran – La Terrasse » de la démocratie locale de Toulouse, le projet d'OAP se situe sur le site de l'ancien aérodrome technique de Montaudran, entre le périphérique à l'Ouest et au Sud jusqu'à la route de Revel, la voie ferrée Toulouse-Narbonne à l'Est et à hauteur de l'avenue des Herbettes au Nord.

Contexte

Autour de la piste de 1,9 km de long qui a vu décoller l'aéronautique à Toulouse, Montaudran Aérospace constitue un vaste projet très ambitieux pour bâtir l'un des plus grands sites européens dédié à l'aéronautique et au spatial du XXIe siècle, un pôle d'excellence à vocation internationale. Vitrine du pôle de compétivité Aerospace Valley conçue en un ensemble d'espaces par l'urbaniste, Grand Prix de l'Urbanisme 2008, David Mangin, le projet constitue un lieu de haute technologie ainsi qu'un lieu de vie, avec la naissance d'un véritable quartier nouveau.

Justification du périmètre

Le périmètre de l'OAP Montaudran correspond au périmètre du projet élargi aux terrains « vitrine » enserrés entre l'avenue Didier Daurat et le périphérique ainsi qu'à des continuités à enjeux en termes de desserte et de connexion aux environs.

Périmètre de l'OAP
Montaudran sur fond orthophoto 2011

Enjeux et principes d'aménagement

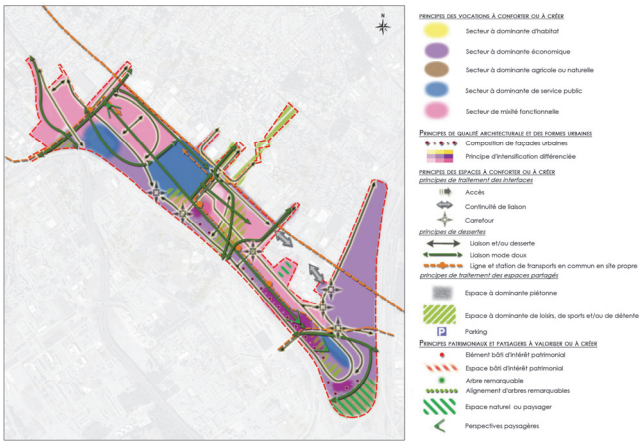


Schéma de l'OAP Montaudran

Ces enjeux traduisent les orientations suivantes du Projet d'aménagement et de Développement Durables suivantes :

- **Participer à la transformation urbaine de l'agglomération en affirmant un campus urbain européen :** Partie 2 « Toulouse, innovante et dynamique », chapitre « Toulouse, ville de la connaissance ». Le projet d'OAP permettra de « développer des synergies entre les territoires porteurs des pôles de compétitivité grâce à l'aménagement de Montaudran Aerospace ».

- **Inscrire le développement toulousain à l'échelle européenne :** partie 1 « Toulouse, ville solidaire », chapitre « Toulouse responsable : … structurée autour des transports en commun », paragraphe « la poursuite ou l'engagement de certains quartiers ». Certains de ces quartiers sont appelés à jouer un rôle d'envergure métropolitaine. L'OAP Montaudran permettra l'aménagement d'une friche urbaine vaste.
- **Cohérence urbanisme / déplacements :** partie 1 « Toulouse, ville solidaire », chapitre « Toulouse responsable : … structurée autour des transports en commun », paragraphes « une urbanisation en lien avec les transports en commun » et « l'intensification de certains quartiers ».
- **Lien et mixité sociale :** partie 1 « Toulouse, ville solidaire », chapitre « Toulouse diverse : une offre de logement visant à lutter contre toutes les situations d'exclusion », paragraphe « une diversité qualitative du logement »
- **Diversification des fonctions urbaines :** partie 3 « Toulouse, une ville à vivre », chapitre « Toulouse vivante : tisser la trame des proximités », paragraphe : *« structurer et qualifier des centralités au cœur des quartiers »*. Cet enjeu traduit plus précisément la volonté de la Ville de *« Promouvoir la diversité fonctionnelle, la mixité sociale et la conception d'espaces publics prodigués dans les nouvelles opérations d'urbanisme et dans les opérations existantes monofonctionnelles. »*
- **Développement de nouveaux secteurs d'emploi :** partie 1 « Toulouse, ville solidaire », chapitre « Toulouse responsable, une urbanisation mixte », paragraphe « une valorisation foncière et immobilière des zones d'activités existantes »
- **Gestion des temps de vie :** partie 3 « Toulouse, une ville à vivre », chapitre « Toulouse vivante : tisser la trame des proximités », paragraphe : « préserver et diversifier au sein des quartiers les commerces et services, notamment publics ».
- **Approche paysagère et participation à l'intégration de la biodiversité :** partie 3 « Toulouse, une ville à vivre », chapitre « Toulouse nature », paragraphe « Affirmer la présence d'espaces végétalisés existants ou à restaurer en milieu urbanisé, ainsi que l'aménagement de liaisons vertes.
- **Limitation de l'impact carbone et climatique :** partie 3 « Toulouse, une ville à vivre », chapitre« Toulouse valorisée : mettre en scène le patrimoine bâti autour des espaces publics requalifiés », paragraphe « garantir un cadre bâti, notamment un habitat, de qualité ». Cet enjeu traduit plus particulièrement la volonté de la commune de « l'utilisation de méthodes ou matériaux favorisant le développement durable et l'économie d'énergie seront préférentiellement utilisées pour les constructions nouvelles, quelle que soit leur destination. »
- **Gestion de l'environnement acoustique :** partie 3 « Toulouse, une ville à vivre », chapitre « Toulouse valorisée : mettre en scène le patrimoine bâti autour des espaces publics requalifiés », paragraphe « garantir un cadre bâti, notamment un habitat, de qualité ». Cet enjeu traduit plus particulièrement le fait que « La ville entend s'engager à construire « durable » , afin de mieux enraciner ses habitants et leurs enfants mais aussi savoir accueillir dans une ville de qualité les nouveaux toulousains. »
- **Gestion du cycle de l'eau :** partie 3 « Toulouse, une ville à vivre », chapitre « Toulouse nature », paragraphe « Mettre en oeuvre, à travers la préservation des espaces naturels, un maillage vert et bleu, présent jusqu'au cœur de la ville ».

Enjeux urbains :

La synergie de l'opération projetée avec le Campus Scientifique de Rangueil a pour effet de participer à la transformation urbaine de l'agglomération en affirmant un campus urbain européen en raison de son importance et des activités et établissements accueillis. Des liens importants sont tissés entre les 2 entités au moyen des infrastructures de déplacements et par la complémentarité des programmes et établissements existants ou à venir de part et d'autre du périphérique (A 620)

Les activités projetées sur le site de Toulouse Montaudran Aerospace, telles que les établissements de recherche, d'enseignement, au sein l'Institut de Recherche Technologique (IRT), la Maison de la Formation, la Plateforme Fahrenheit et les autres activités liées à l'Aéronautique et Systèmes Embarqués (AESE) ainsi que l'Espace Clément Ader, le centre de Calcul de Météo France, sont de nature à inscrire le développement toulousain à l'échelle européenne.

La Cohérence urbanisme / déplacements se traduit par la corrélation entre le projet et les infrastructures de transports présentes et à venir, notamment celles alternatives à la voiture, à proximité des programmes accueillant les activités et des lieux d'habitation.

Concernant les transports en commun, les propositions du projet comprennent un TCSP sur l'ancienne piste connecté au Nord à la station Rangueil de la ligne B de métro et au Sud à la LMSE, elle-même connectée à la station Ramonville de la

ligne B de métro. De plus, un bus en site propre sur le Chemin Payssat est prévu depuis l'avenue Gonin jusqu'à la piste au minimum. Enfin, la halte ferroviaire est restructurée afin d'améliorer sa visibilité, son accessibilité et sa desserte intermodale.

Ce territoire accueille des infrastructures de déplacements en modes doux (piétons et cyclistes) en lien avec le Complexe Scientifique existant et les quartiers habités au Nord du Chemin Carrosse ainsi qu'à l'Est de la voie ferrée.

Concernant l'usage de la voiture, une stratégie est menée afin d'améliorer les conditions de circulation :

- actions d'amélioration des connexions du territoire à la voie rapide urbaine,
- création de voies interquartiers (LMSE) et l'amélioration d'itinéraires interquartiers existants (passage inférieur chemin Payssat sous la voie ferrée), mise en relation par la liaison Lespinet-Méditerranée des quartiers existants de Montaudran et Pont des Demoiselles avec le Complexe Scientifique
- création de trois connexions du système de desserte automobile de Toulouse Montaudran Aérospace avec l'avenue Didier Daurat au Sud, une connexion au cœur de ZAC avec le chemin Payssat et une connexion au nord avec le chemin Carrosse.

Enjeux sociaux :

Afin de favoriser le lien et la mixité sociale, des « lieux de vie » majeurs, sous forme de centralités, sont créés au sein du projet urbain :

- au nord, la Place Centrale, qui rassemble à ses abords : des équipements, des commerces, des services, à proximité des programmes de logements. Elle bénéficie d'importants espaces publics complémentaires à proximité, sportifs, de loisirs, d'agrément et culturels comme l'Espace Mémoire et la Halle d'exposition d'équipements de spectacles de rue.
- Au sud, le Forum, au coeur du quartier économique compte des établissements dédiés à la recherche, l'enseignement, mais également des logements dédiés aux chercheurs et étudiants. Cette mixité permettra des échanges et une convivialité accrue pour ce secteur.

Autour de ces deux centralités se développe le projet urbain, offrant toutes les composantes d'un quartier de ville et propice à une meilleure gestion des temps de vie. En effet, de par sa composition urbaine, sa programmation et ses infrastructures de déplacements, le projet est conçu de manière à favoriser le confort et la qualité de vie des habitants et usagers du site (chercheurs, étudiants, employés)

La diversification des fonctions urbaines se traduit par la programmation du projet comprenant des logements pour les familles, les chercheurs, les étudiants, des activités, du tertiaire, des établissements de recherche, d'enseignement mais aussi des services, des commerces, des équipements. Les équipements publics répondront aux besoins des habitants actuels et futurs, mais aussi au rayonnement métropolitain, avec notamment dans le périmètre de la Z.A.C. Toulouse Montaudran Aérospace ou à proximité immédiate :

- un groupe scolaire pour la globalité du site de l'ancien aérodrome,
- une crèche de 40 places en complément de celle de la ZAC St-Exupéry-Montaudran,
- des installations sportives,
- un Etablissement Hospitalier pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) de 80 places,
- des équipements de quartier (salle polyvalente, salle de réunion),
- des équipements culturels pour la valorisation de la Mémoire de la ligne de l'Aéropostale ;
- l'accueil d'équipements de spectacles de rue, équipement culturel de rayonnement métropolitain.

Les activités accueillies sur le site de Toulouse Montaudran Aerospace, telles que les établissements de recherche, d'enseignement, l'Institut de Recherche Technologique (IRT), la Maison de la Formation, la Plateforme Fahrenheit et autres activités liées à l'Aéronautique et Systèmes Embarqués (AESE) ainsi que l' Espace Clément Ader, le centre de Calcul de Météo France, contribueront au développement de nouveaux secteurs d'emploi.

Enjeux environnementaux :

Concernant l'approche paysagère et la participation à l'intégration de la biodiversité, le projet urbain propose une structure généreuse d'espaces publics identifiés. En premier lieu, la piste constitue le lien visuel, d'agrément, l'itinéraire de déplacement alternatif à la voiture individuelle, structurant l'ensemble du projet ainsi que celui de la ZAC Saint Exupéry

Montaudran au Nord. La piste formera une esplanade dont l'axe constituera la principale perspective mais aussi un espace ouvert sur des parvis plantés qui alterneront de part et d'autre de l'axe.

Deux centralités se développeront au nord et au sud, autour respectivement de la place commerciale et du forum. Ces espaces publics actifs seront complétés par des espaces d'agrément tels que ceux de l'espace Mémoire qui comptera plusieurs hectares d'espaces ouverts et ceux du parc humide au sud. Ce dernier a aussi pour objectif de limiter le rejet aux réseaux, il contribue donc à la gestion du cycle de l'eau.

Transversalement à la piste, une coulée verte sera développée de manière à relier en modes doux les quartiers d'habitat existant à l'Est, les équipements sportifs existants de Montaudran et le Canal du Midi, via un itinéraire piéton, cycles le long du CREPS et de l'ENAC et le long du boulevard Roche. Cette coulée verte et les cheminements associés intègrent une passerelle au-dessus de l'A620 et une trémie dédiée sous la voie ferrée au niveau de l'ancien passage à niveau du chemin Carrosse.

Les formes des îlots maintiendront des percées paysagères valorisant les plantations existantes et des ouvertures visuelles sur les espaces non bâtis.

Globalement, le projet urbain propose des formes urbaines très variées en corrélation avec la variété de la programmation. Les épannelages varieront de bâtiments de 2 à 3 étages pour les logements individuels de ville, à des immeubles de 6 à 7 étages pour les collectifs donnant sur les espaces publics. Les hauteurs proposées traduisent un développement ambitieux pour la métropole toulousaine.

Le développement du projet urbain permet de lutter contre l'étalement urbain tout en préservant de l'espace au sol pour le végétal et contribue à la limitation de l'impact carbone et climatique. Les formes urbaines offrent donc des opportunités de développer des démarches environnementales audacieuses et sont le corollaire de l'aménagement d'espaces ouverts généreux pour partie végétalisés.

Au sud, au contact du transport en commun, de la LMSE et autour du parc humide, les activités économiques tertiaires, de recherche, d'enseignement supérieur et de services pourront bénéficier de bâtiments s'élevant jusqu'à 100 m de hauteur. Ces tours pourront constituer des signaux urbains perceptibles depuis les voies rapides A61 et A620, notamment lors de l'entrée dans l'agglomération toulousaine.

Elles s'inscrivent aussi à l'échelle du piéton dans la perspective de la piste et répondent aussi à une recherche de cohérence entre l'urbanisme et les transports en commun. Plus largement, elles contribuent à une démarche environnementale où le coeur des îlots de logements bénéficiera d'espaces publics d'agrément participant à la gestion du cycle de l'eau et à un rafraîchissement localisé de l'air.

En matière de gestion de l'environnement acoustique, les formes urbaines des activités économiques le long des infrastructures bruyantes (périphérique, voie ferrée) auront un rôle d'écran et limiteront ainsi l'impact acoustique sur les espaces publics piétons et l'habitat plus en retrait.

OAP Campus Rangueil

Dans le quartier 5.2 « Rangueil – Sauzelong – Pech David – Pouvourville » de la démocratie locale de Toulouse, le projet d'OAP se situe entre la rue Henri Sahuque, le chemin de la Pélude et le périphérique au Nord, les limites communales au Sud, la route de Narbonne à l'Ouest et le périphérique à l'Est.

Contexte

Périmètre de l'OAP
Campus Rangueil sur fond orthophoto 2011

L'Université de Toulouse fait partie des 12 campus sélectionnés, par le Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche, en 2008-2009, dans le cadre de l'Opération nationale d'aménagement immobilier Plan Campus. En complément des actions engagées par l'État et les collectivités sur le campus universitaire du Mirail, le projet Toulouse Campus – à horizon 2017 – concerne le Grand Sud-Est toulousain ainsi que le centre-ville historique. Dans le Grand Sud-Est toulousain, un pôle d'excellence scientifique international se compose de Montaudran Aerospace, de l'agriopole d'Auzeville-Tolosane et du complexe scientifique de Rangueil.

Justification du périmètre

Le périmètre de l'OAP Campus Rangueil correspond à l'ensemble du complexe scientifique qui comprend de nombreux établissements d'enseignement supérieur (UPS, ISAE, ENAC, INSA, Facultés de Médecine, de Pharmacie et de Chirurgie Dentaire, IUT, CREPS, …), de recherche (ONERA, LAAS, …) ainsi que des logements historiquement développés sur le site et ses abords.

Il correspond à l'ensemble des parcelles classées, jusqu'alors en UP et, désormais, en UIC caractérisant des secteurs de service public et d'intérêt collectif, à l'exception de celles du CHU Rangueil et du lycée Bellevue.

Enjeux et principes d'aménagement

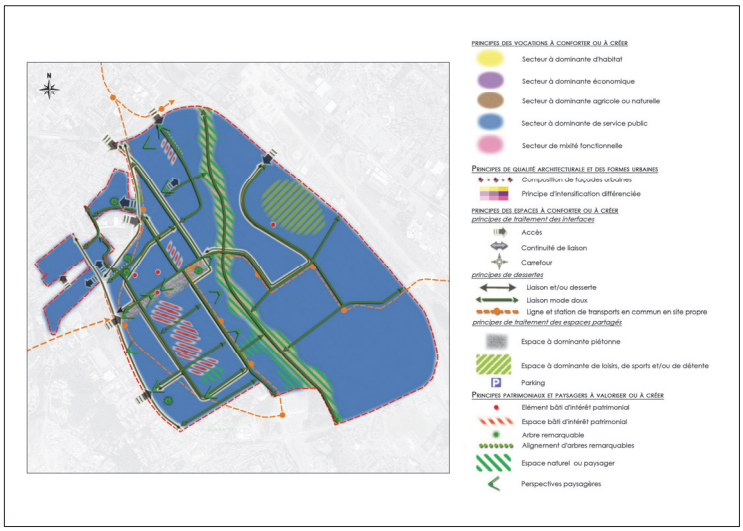


Schéma de l'OAP Campus Rangueil

Le complexe scientifique de Rangueil qui accueille déjà 100 laboratoires de recherche, 34000 étudiants et 2500 doctorants s'inscrit dans la dynamique d'un pôle d'excellence scientifique international. Ainsi, le campus de l'Université Paul Sabatier accueillera l'Institut de biologie systémique, la maison de la réussite en licence, un centre de biologie intégrative, la maison des étudiants et des personnels, un bâtiment insertion professionnelle ainsi qu'un bâtiment des langues associé à un espace de conférence mutualisé.

Les composantes de physique et chimie, matériaux, procédés seront réorganisées. L'Institut National des Sciences Appliquées de Toulouse bénéficiera de la mise aux normes/extensions de l'ensemble des laboratoires ***MB3***. L'Institut Supérieur de l'Aéronautique et de l'Espace s'enrichira d'une soufflerie aéroacoustique Enfin, les anciens bâtiments de l'***ENSIACET*** seront restructurés pour devenir un établissement fédérateur de l'Université de Toulouse : la Maison de la Recherche et de la Valorisation.

Le projet Toulouse Campus dans son ensemble s'articule autour de 2 principaux enjeux que sont la mise aux **standards internationaux** des campus ainsi qu'une meilleure **intégration dans la Cité**, notamment par l'amélioration de la vie étudiante et le renforcement des liens économiques.

Conçu à l'époque du tout automobile, le campus bénéficie aujourd'hui d'une desserte en Transports en Commun en Site Propre permettant de mieux faciliter l'intermodalité et l'usage des modes de déplacements alternatifs à la voiture par des aménagements en faveur des piétons et des cyclistes. La requalification et l'aménagement des espaces publics s'inscrivent dans le cadre de la mise en valeur un cadre de vie de qualité et du renforcement des liaisons entre le campus, la ville et le Canal du Midi.

Sur le site, l'intervention sur le paysage vise à prendre en compte la gestion des eaux, la biodiversité, la qualité de vie ainsi que les grandes perspectives, y compris sur le canal du Midi et tous les espaces de nature qu'il convient de valoriser.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Secteur 6

OAP Saint-Martin – Rives du Touch

Dans le quartier 6.1 « Arènes Romaines – Saint-Martin du Touch » de la démocratie locale de Toulouse, le projet d'OAP se situe autour de la halte ferroviaire de la Ligne C « Saint-Martin du Touch » , entre la rocade arc-en-ciel à l'Ouest et les Rives du Touch à l'Est.

Contexte

En cohérence avec le SCOT, la ZAC communautaire Saint-Martin du Touch, à vocation jusqu'alors essentiellement économique, doit désormais, notamment en raison de la proximité de la halte ferroviaire, permettre l'accueil de nouveaux habitants. En effet, des terrains constituant des réserves foncières de la ville de Toulouse présentent un fort potentiel de développement qu'il s'agit d'assurer. Une étude urbaine a été engagée et l'OAP permet de définir les premiers principes essentiels de composition urbaine.

En accompagnement de ce développement, l'aménagement d'un parc paysager est, par ailleurs, recherché sur les rives du Touch, le long du cours d'eau pour déterminer une cohérence d'ensemble.

Justification du périmètre

Le périmètre de l'OAP Saint-Martin – Rives du Touch correspond au projet global d'aménagement d'un quartier de mixité fonctionnelle dont le parc urbain fait partie intégrante.

Périmètre de l'OAP
Saint-Martin-Rives du Touch sur fond orthophoto 2011

Les réserves foncières de la ville ainsi que les rives du Touch constituent le cœur du projet et sont inscrits en conséquence dans le périmètre de l'OAP. Entre le chemin de Tournefeuille et les berges du Touch, un ensemble de parcelles non aménagées sont par ailleurs intégrées. En effet, leur développement, prévu au PLU actuel, ne doit pas être engagé indépendamment du quartier de mixité mais participer au projet d'ensemble et assurer la préservation des espaces naturels qui les composent. Dans cette logique, le périmètre est étendu, au Nord, jusqu'aux terrains destinés à accueillir un équipement public, en renforcement de ceux existants.

Enjeux et principes d'aménagement

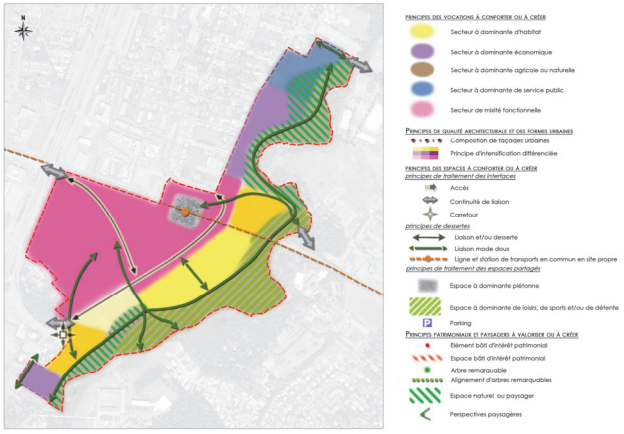


Schéma de l'OAP Saint Martin – Rives du Touch

Inscrit dans la zone d'influence du pôle gare, le projet doit répondre à un objectif d'accueil de population. La vocation de la zone est, par conséquent, à dominante d'habitat. Les secteurs de logements individuels et collectifs, existants et projetés, à proximité du Touch, sont identifiés en tant que tels. Les importantes emprises à urbaniser sont, elles, définies de mixité fonctionnelle dans le but d'affirmer l'implantation des équipements, commerces et services de proximité qui seront nécessaires, en réponse aux besoins de la population nouvelle ainsi qu'à la constitution d'un cœur de quartier.

De plus, sur ces terrains initialement destinés à accueillir des activités économiques, des projets d'activités, dynamisés par la desserte de la rocade Arc-en-Ciel, ne doivent pas être écartés.

C'est pourquoi la vocation économique est confortée aux extrémités Nord et Sud du site, à l'exception des terrains contigus au gymnase récemment construit.

Au vu des formes urbaines existantes dans le périmètre de l'OAP et dans le but de garantir l'accueil de nouveaux habitants, trois degrés d'intensification sont définis :

- faible, caractérisé de 0 à 8,5 mètres et correspondant au tissu pavillonnaire existant dont l'intensification peut être envisagée,
- moyen, caractérisé de 8,5 à 15,5 mètres et correspondant au tissu d'habitat collectif existant,
- fort, caractérisé de 8,5 à 30 mètres pour les secteurs restant à urbaniser afin de garantir l'intensification tout en favorisant une diversité des formes urbaines, d'éventuelles émergences et de meilleures transitions avec le tissu environnant.

Aux abords du pôle gare, un large espace à dominante piétonne caractérise la centralité tandis que sur les rives du Touch, la mise en valeur d'un espace de loisirs et de détente est intégrée à l'espace naturel de manière à assurer, à la fois, la préservation de l'espace naturel constitué aux abords du Touch et l'aménagement du parc.

En termes de déplacements, une liaison modes doux Nord-Sud structurante est définie sur les berges du Touch, parallèle au chemin de Tournefeuille. Des transversales déterminent l'amélioration de la desserte et des continuités urbaines garantissent l'ouverture du site aux secteurs alentours et qualifient notamment des franchissements du Touch. Au niveau du secteur de mixité fonctionnelle, peu de principes de liaisons sont véritablement définis ; l'aménagement de la desserte sur cet îlot restant à préciser.

OAP Bordeblanche

Le projet est situé dans le pôle Sud-Ouest (6) du secteur (6.2) de la ville de Toulouse, entre les quartiers des Pradettes et de Lardenne, de part et d'autre de l'imprimerie de « La Dépêche du Midi ». L'OAP « Bordeblanche » est délimitée par le chemin du Ramelet-Moundi au nord, l'avenue Jean Baylet au sud et le chemin de Bordeblanche au sud.

Contexte

Le secteur est constitué par de grandes emprises peu perméables :

- une friche industrielle qui accueillait le centre de « Tri Postal » (2.83 ha) à l'ouest du chemin de Bordeblanche
- 5 ha de foncier vierge appartenant à la Ville de Toulouse, entre le chemin de Bordeblanche et La Dépêche du Midi
- 1.3 ha de foncier mutable au nord
- du tissu pavillonnaire majoritairement le long du chemin de Ramelet Moundi, ainsi que du petit collectif concentré autour de la place des Pradettes

La partie sud du site fait partie de la ZAC des Pradettes, dont le projet est déjà réalisé. Le périmètre d'OAP se superpose à celui du Plan d'Aménagement d'Ensemble (PAE) de Bordeblanche instauré le 21 avril 2011.

Justification du périmètre

Périmètre de l'OAP
Bordeblanche sur fond orthophoto 2011

Le périmètre de l'OAP est constitué par l'ensemble des terrains à bâtir existant autour du chemin de Bordeblanche :

- les propriétés de la Ville situées de part et d'autre de La Dépêche du Midi (environ 5 ha au total), auxquelles s'ajoute le terrain destiné à l'opération ANRU Patrimoine Languedocienne
- la propriété de la Poste (ex Tri-Postal, environ 3 ha)
- le terrain d'assiette du projet Vinci (environ 1,3 ha)

Sont également intégrées à ce périmètre les voies structurantes ou de desserte existantes : chemin de Bordeblanche, avenue Jean Baylet et chemin du Ramelet Moundi notamment.

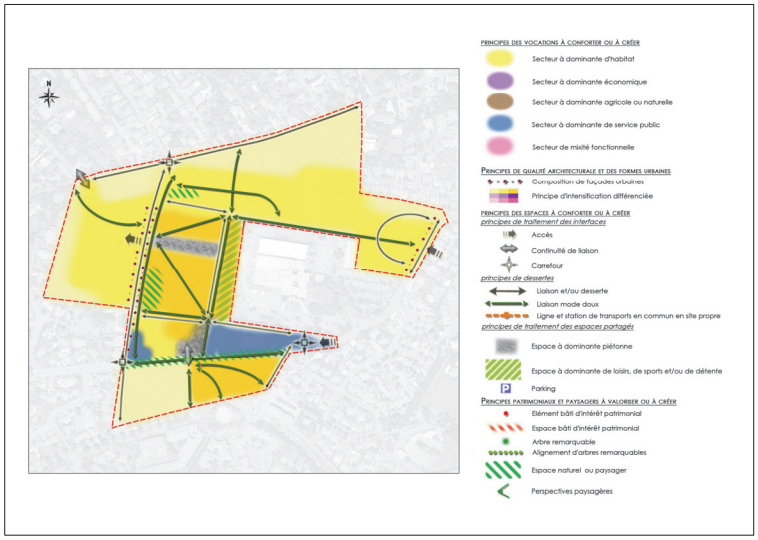
Enfin, dans un souci de cohérence d'ensemble, ont été raccrochés à ce périmètre des secteurs bâtis existants. Il s'agit en effet de réaliser une

couture entre l'urbanisation nouvelle et le tissu existant, en permettant notamment les échanges grâce aux maillages de circulations douces, mais aussi bien sûr dans le respect de la volumétrie de ces secteurs existants, avec lesquels la transition devra être harmonieuse :

- au sud, l'ensemble bâti bordant la place des Pradettes
- au nord, le tissu pavillonnaire bordant le chemin de Ramelet-Moundi.

Enjeux et principes d'aménagement

Schéma de l'OAP Bordeblanche



Ces enjeux traduisent les orientations suivantes du Projet d'aménagement et de Développement Durables suivantes :

- **Relier les noyaux centraux de Lardenne et des Pradettes grâce à un réseau de pistes cyclables tout en implantant une nouvelle zone d'habitation assurant une transition douce avec le bâti existant** : la présence d'activités économiques ou industrielles occasionne souvent des fractures dans l'espace et le paysage urbains du fait d'une emprise de grande taille, souvent infranchissable. Quand ces activités cessent ou sont relocalisées, la reconversion du site ou le renouvellement urbain permettent de repenser l'aménagement d'un territoire.

L'objectif de l'OAP « Bordeblanche » est ici double :

- relier deux centralités au travers d'un site, à l'heure actuelle, peu maillé
- accueillir une population nouvelle et intensifier l'usage du sol, dans le respect des tissus environnants.

- **L'urbanisation de ce site répond à l'enjeu du PADD de :** « […] rechercher le lien avec les différents types de tissus existants, en améliorant les transitions de hauteur et d'intensité urbaine. Leurs formes urbaines favoriseront la diversité des tissus, qui pourront être composés d'habitat individuel groupé ou en bandes, d'habitat intermédiaire et d'habitat collectif. » (cf. partie 4 : « Toulouse maîtrisée : pour un urbanisme de projet concerté, chapitre « Partager les principes d'aménagement de la collectivité »).
- **Mise en valeur d'un élément de patrimoine industriel identitaire pour le quartier (l'ex Tri Postal)** : l'aménagement d'un site, constituant aujourd'hui une friche industrielle, ne signifie pas l'oubli d'un territoire porteur d'une Histoire : celle du passé industriel de la Ville. Pour cette raison, le projet urbain prend en compte ce patrimoine : le bâtiment du Tri Postal sera reconverti pour accueillir une population nouvelle.
- **Renforcer les équipements publics autour de la bibliothèque existante et d'un nouvel espace public** : la programmation de logements et le désenclavement du site seront accompagnés par les équipements et ouvrages nécessaires pour atteindre ces objectifs, et ce, conformément à l'objectif du PADD : « Dans les opérations de renouvellement urbain ou les nouveaux quartiers, le niveau d'équipement devra être cohérent avec le projet urbain tant au niveau de la programmation que de la réalisation de l'opération ». (cf. partie 3 : « Toulouse, une ville à vivre », chapitre « Préserver et diversifier au sein des quartiers les commerces et les services, notamment publics »).
- **Proposer une offre de logements diversifiés, d'architecture contemporaine et à faible consommation énergétique** : l'OAP « Bordeblanche » répond à l'enjeu du PADD de « garantir un cadre bâti, notamment un habitat, de qualité » (cf. partie 3 : « Toulouse, une ville à vivre »), et notamment celui de promouvoir « l'utilisation de méthodes ou matériaux favorisant le développement durable et l'économie d'énergie […] pour les constructions nouvelles, quelle que soit leur destination ».

L'aménagement de ce secteur sera principalement dévolu à la réalisation d'habitat. L'intensité urbaine recherchée sera localisée au cœur du projet, et viendra progressivement se détendre pour une accroche urbaine douce aux franges du périmètre, respectant les volumes des zones résidentielles limitrophes. Le chemin de Bordeblanche viendra structurer l'îlot : un front bâti sera aménagé le long de cette voie, avec préférentiellement une implantation des bâtiments à l'alignement. Une composition urbaine de front de rue est également souhaitée le long de l'avenue Jean Baylet pour respecter une certaine homogénéité

d'implantation avec le reste de la voie située hors du périmètre. Ce projet, majoritairement composé de logements, prévoit la réalisation de divers équipements, dont une crèche ; un parc et une place centrale seront proposés pour favoriser le lien social.

L'OAP « Bordeblanche » développe un réseau important de voies « modes doux » en sens nord/sud, permettant de mailler davantage le tissu mais également de relier les équipements existants (bibliothèque) ou à venir (crèche, équipement sportif…) entre eux. La place des circulations douces sera d'autant plus importante pour limiter les circulations de véhicules motorisés dans ce secteur. Néanmoins, les accès entre le quartier des Lardennes et celui des Pradettes seront développés, notamment par la requalification du chemin de Bordeblanche, la création d'une voie nouvelle entre La Dépêche du Midi et la bibliothèque, et par le traitement du giratoire situé avenue Jean Baylet. Les autres carrefours feront l'objet d'un aménagement

Une place importante est donnée à l'aspect paysager et architectural du projet. Le bâtiment du Tri Postal sera conservé mais reconverti en lieu d'habitation. Les deux bâtiments identitaires du secteur (l'ex Tri Postal et La Dépêche du Midi) pourront faire l'objet d'une mise en perspective par un aménagement paysager entre ces deux entités. Le patrimoine paysager sera préservé, notamment les haies, le bosquet (le long du chemin de Bordeblanche) et les arbres centenaires (au nord du site) repérés. Une marge d'isolement paysager, complétée si besoin par un équipement sportif, sera créée entre ce nouveau secteur d'habitat et La Dépêche du Midi.

OAP Guilhermy

L'OAP « Guilhermy » est située dans le pôle sud-ouest, en secteur 6. Le secteur de Guilhermy est localisé principalement dans le secteur 6.4 mais également sur le secteur 6.2 au nord du périmètre. Il est délimité par la Rocade Arc-en-Ciel au nord, le canal de Saint-Martory et la base de loisirs de La Ramée à l'ouest, la route de Saint-Simon à l'est, et le chemin de Licard au sud.

Contexte

Le quartier de Guilhermy est constitué d'un secteur d'habitat déjà occupé par un tissu résidentiel (56 ha) et d'une zone plus faiblement urbanisée en contact direct avec la base de loisirs de la Ramée (46 ha). Quelques entreprises sont implantées à proximité immédiate de la rocade.

L'ensemble est caractérisé par une faiblesse d'équipements et d'espaces publics. Celle-ci est compensée partiellement par la proximité de la base de loisirs de la Ramée, la présence d'espaces verts non aménagés. Ce secteur est dans son ensemble relativement enclavé.

Ce site est concerné directement par plusieurs projets d'infrastructures dont celui de transport en commun dit de la Voie du Canal Saint-Martory (VCSM). Plusieurs stations doivent desservir l'ensemble de ce secteur. Il y a donc un enjeu de cohérence urbanisme et transport sur Guilhermy. A ce titre, des études urbaines sont actuellement en cours sur un périmètre intercommunal (Toulouse, Cugnaux, Villeneuve Tolosane). Le périmètre d'OAP comprend également la zone d'influence du projet de Bus en Site Propre de la VCSM.

Ce périmètre fait également l'objet de :

- un périmètre L.111-10 instauré par Toulouse métropole
- 5 emplacements réservés pour l'amélioration de la desserte du secteur
- 1 Plan d'Aménagement d'Ensemble (PAE) « Guilhermy » instauré en 1992
- une bande de recul sur infrastructure le long du projet de VCSM (Amendement Dupont – article L.111-1-4 du code de l'urbanisme)
- deux emplacements réservés n°248 et 828 instaurés au bénéfice du Département et permettant de traduire le projet de transports en commun de la VCSM
- un périmètre de sursis à statuer pour le projet de TCSP de la VCSM, instauré par le SMTC.

Justification du périmètre

Le secteur fait l'objet d'un rythme d'urbanisation relativement soutenu qui se traduit par un urbanisme diffus. La réalisation d'un projet de transport en commun en site propre (TCSP) est susceptible d'accélérer ce phénomène. Le TCSP une fois réalisé pourrait être lui-même enclavé et peu accessible pour l'ensemble des habitants. Le périmètre de l'OAP « Guilhermy » est donc volontairement assez large. Il est délimité par la Rocade Arc-en-Ciel, la route de Saint-Simon et le chemin de Licard.

Périmètre de l'OAP Guilhermy sur fond orthophoto 2011

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Secteur 6

Enjeux et principes d'aménagement

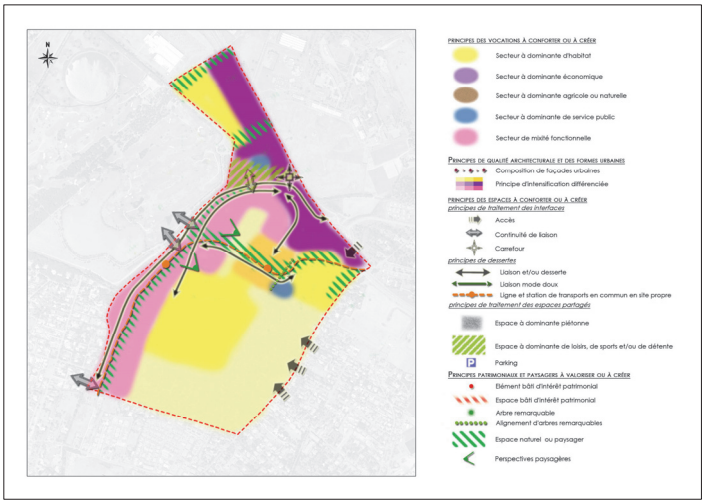


Schéma de l'OAP Guilhermy

Ces enjeux traduisent les orientations suivantes du Projet d'aménagement et de Développement Durables suivantes :

- **Accompagnement urbain de la réalisation de la 1ère phase de Transport en Commun en Site Propre (Voie du Canal Saint-Martory), enjeux de cohérence urbanisme et transport** : il s'agit de définir les conditions d'aménagement et de développement de ce site dans un logique de cohérence urbanisme et transport. De par la superficie du périmètre de l'OAP (107 ha), les caractéristiques du site et notamment son enclavement, la coexistence d'un autre projet structurant de voirie (VCSM au bénéfice du Conseil Général), la Communauté Urbaine Toulouse métropole s'est engagée dans une phase de conception qui viendra préciser ultérieurement les conditions d'aménagement de ce secteur notamment en lien avec les communes limitrophes de Tournefeuille et Cugnaux. Cet enjeu respecte ainsi l'objectif du PADD de favoriser le développement urbain en lien avec le développement des infrastructures de transport en commun (cf. partie 1 : « Toulouse, ville solidaire », chapitre « Toulouse responsable : structurée autour des transports en commun »).
- **Permettre la réalisation d'une offre de logements plus diversifiée** : l'arrivée prochaine de la VCSM et du Bus en site propre accompagnant cette infrastructure lourde aura un impact non négligeable en matière d'urbanisation future de ce secteur encore mal desservi et peu urbanisé. L'OAP « Guilhermy » a comme enjeu de maîtriser la production de logements, en respectant une diversité de typologies et de types de logements. Il traduit l'objectif du PADD d'accroître le nombre de logements « afin de permettre à l'ensemble des ménages de se loger en fonction de leur parcours de vie sur la commune de Toulouse (cf. partie 1 : « Toulouse, ville solidaire », chapitre « Toulouse accueillante : offrir des logements aux toulousains et aux nouveaux arrivants »). Les besoins en équipements inhérents à la création aux logements seront pris en compte.
- **Répondre aux besoins de renforcement des équipements et espaces publics** : la programmation de logements et le désenclavement du site seront accompagnés par les équipements et ouvrages nécessaires pour atteindre ces objectifs, et ce, conformément à l'objectif du PADD : « Dans les opérations de renouvellement urbain ou les nouveaux quartiers, le niveau d'équipement devra être cohérent avec le projet urbain tant au niveau de la programmation que de la réalisation de l'opération ». (cf. partie 3 : « Toulouse, une ville à vivre », chapitre « Préserver et diversifier au sein des quartiers les commerces et les services, notamment publics »).
- **Relier le Transport en Commun en Site Propre aux quartiers existants (Guilhermy)** : cet enjeu répond à l'objectif du PADD de « structurer et qualifier des centralités au cœur de ces quartiers » (cf. partie 3 : « Toulouse, une ville à vivre », chapitre « Toulouse vivante : tisser la trame des proximités »).
- **Désenclaver le quartier et encadrer les conditions de développement à proximité du Transport en Commun en Site Propre** : le développement urbain du quartier connecté à l'arrivée prochaine du TCSP marque la nécessité de développer et d'irriguer l'ensemble du quartier d'un réseau de voies et de cheminements doux, afin de pallier le manque de liaisons de ce site. Il respecte ainsi l'objectif du PADD de réaliser des aménagements dans le cadre d'un urbanisme de projet en traitant « l'ensemble des questions qui concourent à la qualité urbaine – maillage, espace public, espaces verts, nature, mixité […] » (cf. partie 4 « Toulouse maîtrisée : pour un urbanisme concerté et de projet », chapitre « Partager un projet urbain fédérateur »).
- **Définir des principes de composition urbaine dans l'attente de la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble** : les principes d'aménagement de l'OAP « Guilhermy » permettront, dans l'attente d'un projet d'aménagement à long terme porté par la Collectivité, de donner des orientations précises à court et moyen termes.

L'OAP « Guilhermy » développera une mixité des fonctions urbaines non seulement au contact de la future ligne de transport en commun en site propre, mais ouvrira également le secteur à des destinations telles que l'habitat au nord du périmètre. La vocation du site sera néanmoins à dominante d'activités tertiaires le long de la Rocade Arc-en-Ciel (boulevard Eisenhower). Toutefois, l'aménagement des terrains au contact de la base de loisirs de La Ramée (et plus particulièrement du golf) proposera une intensification urbaine à dominante d'habitat.

Le cœur du projet se développera autour des espaces publics futurs et en lien avec les projets de TCSP (station de la VCSM, groupe scolaire programmé…). Il constituera une nouvelle polarité. Des voies nouvelles compléteront le maillage existant afin de suppléer à l'urbanisation souhaitée. Le long de l'impasse de Guilhermy, le caractère faubourien de la voie sera préservé. Les accès depuis la route de Saint-Simon seront développés ce qui permettra d'améliorer les connexions entre ces deux quartiers.

La partie sud du projet développera un programme à dominante d'habitat dont l'intensité urbaine sera dégressive du nord vers le sud. Les espaces les plus éloignés des transports en commun auront une vocation plutôt résidentielle. Le maillage sera développé et amélioré, notamment par le prolongement de la rue Simone Signoret jusqu'au chemin de Licard.

Les connexions vers la base de loisirs de La Ramée seront développées et mises en valeur. La préservation de percées visuelles depuis le cœur du projet vers la base de loisirs. Le projet de bus en site propre sera conforté par un aménagement paysager. Les traversées écologiques situées au nord du périmètre seront respectées. La trame bocagère, les abords du Canal de Saint-Martory, ainsi que les alignements d'arbres seront préservés.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Secteur 6

4.2.4 Les dispositions règlementaires

secteur 1

Zonage

Les évolutions de zonage :

Augmentation de la constructibilité des zones urbaines mixtes

Pas de changement.

Diminution de la constructibilité des zones urbaines mixtes

Pas de changement.

Changement de vocation de zones

Jardins familiaux des Amidonniers – Modification de NL en NJ (p.99 des documents graphiques du règlement)

Les jardins familiaux des Amidonniers sont classés en NJ afin d'assurer la pérennité de ces jardins familiaux.

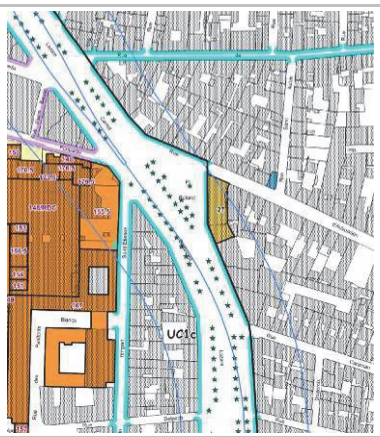
Secteur Amidonniers - Modification de NL en UF1 (p.86 des documents graphiques du règlement)

Les bâtiments de Voies Navigables de France sont classés en UF1, cette zone ayant davantage un caractère urbain que naturel.

Les évolutions des DGR

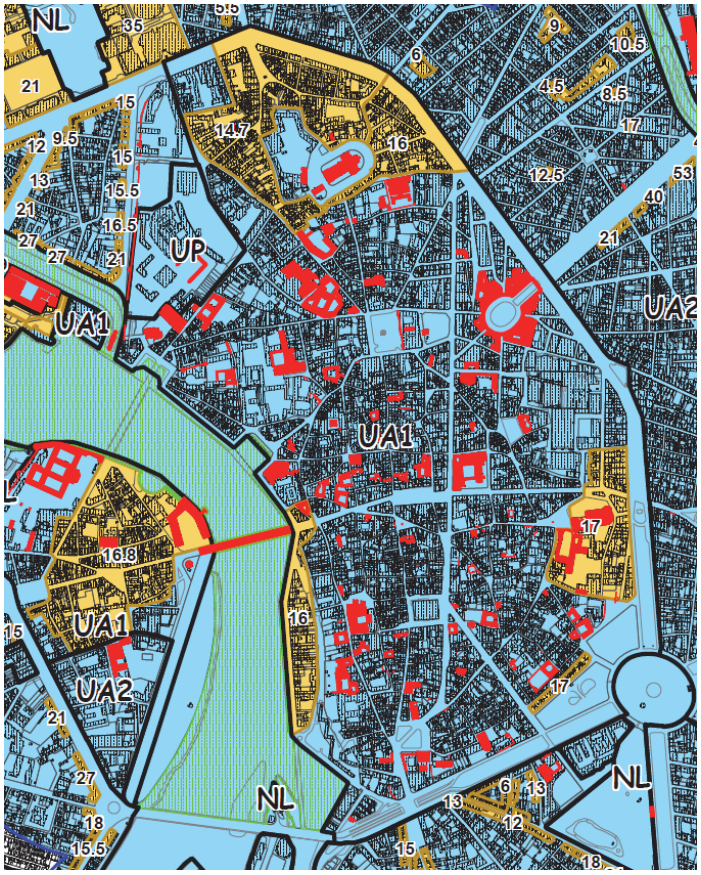
DGR – création d'un espace « A » patrimonial - Situé Bd Carnot – (p 101 des documents graphiques du règlement)

Suite à la concertation et dans un souci de préservation du paysage urbain, il est proposé de créer un espace constructible « A » d'une hauteur absolue maximale de 27m afin d'offrir à cette section du boulevard un potentiel de développement qui s'inscrit en harmonie avec l'architecture et le paysage urbain du secteur.

	
Plu antérieur	*PLU révisé*

secteur 1

DGR – Suppression des espaces constructible « A » non patrimoniaux



Les espaces constructibles « A » qui existaient n'ont pas fait l'objet d'une retranscription en sous-secteurs de la zone UC1, étant donné que cette dernière, à la demande de l'architecte des Bâtiments de France, reconsidère la règle sur les hauteurs sur laquelle ils étaient fondés.

En effet, aucune hauteur absolue maximale n'est affichée en UC1 si une construction existe sur imite séparative et chacun des projets doit s'inscrire désormais dans l'héberge la plus haute du bâtiment voisin. Ainsi, les espaces constructibles « A » disparaîssent pour se fondre dans cette zone.

Les espaces constructibles « A » (représentés en jaune aux documents graphiques du règlement) dont la suppression est proposée sont situés :

- autour de la place de Saint Sernin,
- autour de la place de Place Saint Etienne,
- entre le quai de Tounis et la Garonnette, jusqu'à la place du Pont Neuf,
- de part et d'autre de la rue de la République,
- entre la rue E Montgaillard et la rue J de Resseguier

Pour les autres, ils sont retranscrits en secteurs et maintiennent les règles du PLU antérieur.

Les périmètres L123-2a:

L.123-2-a Brouardel Béarnais

Brouardel se situe au Nord Ouest de l'hyper centre ville (secteur 1.2). Le site est inséré dans un tissu majoritairement constitué d'habitat individuel, excepté quelques collectifs situés le long des axes principaux.

Il est composé de trois îlots voués à muter ou à se développer:

- 1/ Brouardel (superficie : 7 975 m²) :
- Cet îlot d'ancienne activité industrielle présente un potentiel de renouvellement à court terme.
- 2/ Béarnais (24 413 m²) : L'îlot Béarnais n'est que partiellement occupé. Sa mutation s'inscrirait plutôt dans le court ou moyen terme.
- 3/ Sébastopol : L'îlot, d'une superficie de 69 558 m², est occupé par GDF. Cette enclave à l'emprise bâtie faible présente un potentiel de densification.

L'ensemble du site approche donc les 10 hectares. Le potentiel de renouvellement d'un site si proche de l'hyper centre nécessite que soit menée une réflexion préalable, dans un souci de cohérence, de qualité et d'optimisation urbaine.

secteur 1

A cet effet, une étude de faisabilité urbaine et opérationnelle est lancée en avril 2012 afin de répondre à plusieurs objectifs :

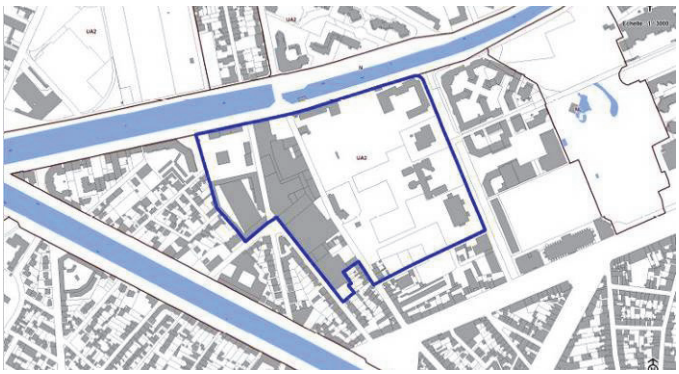
- Analyser le site et identifier ses enjeux et ses potentialités
- Elaborer des propositions d'aménagement à partir des orientations urbaines préalablement fournies par l'équipe Toulouse centre (Joan Busquets & BAU)
- Proposer une stratégie opérationnelle d'aménagement
- Proposer le ou les scenarii de montage opérationnel précisant le niveau d'interventionnisme public nécessaire.

La mise en place d'un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global, pour une période de 3 ans, permettra de mettre en attente les permis potentiels et ainsi de maîtriser le renouvellement de ce secteur soumis à une importante pression foncière.

Cela laissera le temps nécessaire à la maîtrise d'ouvrage de disposer d'une meilleure visibilité sur les conditions de mutation de l'ilôt Brouardel, notamment grâce aux résultats de l'étude de faisabilité, en termes d'aménagement urbain (espaces publics, voiries, surface de plancher potentielle…) et de stratégie opérationnelle (degré d'interventionnisme public, choix de montage opérationnel, modalité de financement…).

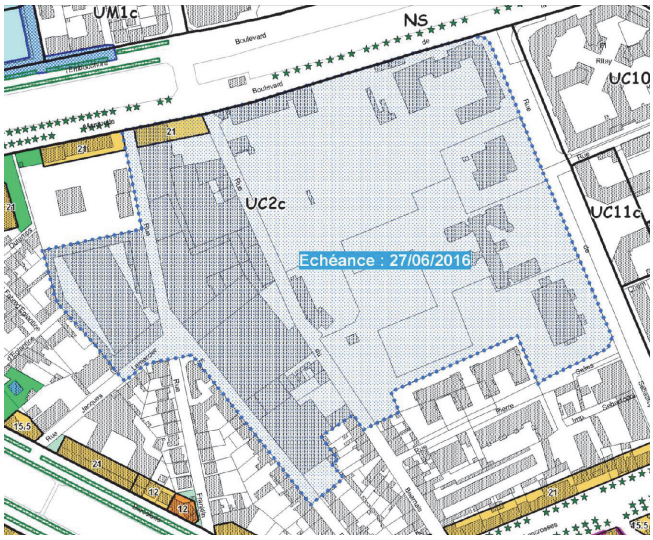
Le tracé du périmètre intègre les trois îlots concernés par l'étude de faisabilité, déjà intégrés dans un périmètre L111-10 Sebastopol expirant en 2014, ainsi que les voiries internes.

Périmètre L111-10 - Sebastopol



Il prend également en compte les réflexions urbaines émises par Joan Busquets, qui propose des pistes pour connecter le site à son environnement, et requalifier les espaces publics. Quelques espaces comme le croisement entre les rues Lemercier, Brouardel et Franklin sont ainsi identifiés comme lieu potentiel d'accueil d'une petite centralité de quartier, il est donc important de les inclure dans le périmètre de gel pour ne pas compromettre cette hypothèse.

Périmètre L.123-2-a « Brouardel-Béarnais »



secteur 1

Le commerce

Le commerce de détail

Zones d'accueil des surface supérieur à 500 m² SP actuelles et futures

Afin de tenir compte de la fonction historique du centre ville de Toulouse en matière de rayonnement métropolitain, le SCoT ne prescrit aucune limite au développement commercial du centre ville. De même, le PLU encourage l'implantation de tout type de commerce en ouvrant la totalité du secteur 1 à l'accueil des grandes surfaces.

Linéaires artisanaux et commerciaux protégés

Le rayonnement et la dynamique de l'hyper centre de Toulouse reposent, bien sur, sûr l'environnement patrimonial et culturel et sur des espaces publics de qualité, mais également sur l'attractivité de ses commerces. L'offre commerciale de l'hyper centre est principalement concentrée sur les 19km de ses rues les plus commerçantes. Afin de maintenir et développer la continuité commerciale de ces linéaires, les changements de destination en habitation sont interdits.

Linéaires artisanaux et commerciaux à protection renforcée

Les services (services bancaires, mutuelles, agences immobilières…) et les bureaux représentent moins de 7% des cellules commerciales de l'hyper centre. Néanmoins, ces activité, s'implantent généralement sur des sites emblématiques, au détriment de cafés et restaurants sur les places, ou créent des discontinuités dans les rues dévolues au commerce de détail. Afin de conserver l'attractivité des rues les plus commerçantes du centre ville, certaines activités de service sont interdites. Les trois places emblématiques du Capitol, de Wilson et de St Georges, sont concernées par cette mesure, ainsi que les rues Alsace Loraine, St Rome, du Rempart Villeneuve, La Fayette, Lapeyrouse, Montardy, Pélissier, St Antoine du T, Cantegril, Boulbonne, des Arts et Croix Baragnon et les allées F. Roosevelt.

EBC/EVP

Les évolutions concernant un projet public ou le domaine public

EBC - Port de l'Embouchure – Modification (p.86-87 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est supprimé car il recouvrait de l'eau et son positionnement n'était pas adapté à la bonne protection des végétaux existants. Tous les arbres de qualité de ce site sont identifiés et classés en EBC symbole.

EBC – 17, rue Larrey – Modification – Jardin Larrey (p.100 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique du jardin Larrey est légèrement réajusté afin de correspondre au périmètre exact des végétaux à protéger.

EBC - Avenue Honoré Serres - Modification - (p.76-88 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques de l'avenue Honoré Serres sont tous reclassés en EBC symbole, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres.

EBC – Boulevard de la Marquette - Modification - (p.87-76 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques du boulevard de la Marquette sont tous reclassés en EBC symbole, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres.

EBC – Allée Charles Denat - Modification – Jardin Compans Caffarelli (p.76-88 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques du jardin d'enfant compris dans le jardin Compans Caffarelli sont transformés en EVP et les arbres les plus remarquables sont classés en EBC symbole. Cette modification vise à permettre le réaménagement du jardin d'enfant tout en garantissant la protection des espaces verts existants.

secteur 1

EBC - Boulevard Michelet – Modification (p.102 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques du boulevard Michelet sont tous reclassés en EBC symbole, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres.

EBC – 2 rue Montoulieu Saint-Jacques – Modification – Palais Niel (p. 112 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique du Palais Niel est modifié car il ne correspond pas entièrement à un espace végétal existant et qu'il n'y a pas lieu d'en créer un sur l'emprise même de l'édifice.

EBC – 2 rue Antoine Deville – Création – Notre Dame de la Compassion (p. 100 des documents graphiques du règlement)

Un secteur végétal de l'ensemble immobilier de Notre Dame de la Compassion est classé en EVP en vue d'y créer un espace vert de proximité accessible au public, et d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EBC – Place Anatole France – Modification – (p. 100 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique de la place est transformé en EBC symbole afin d'identifier précisément l'arbre repère (un Platane) et d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EBC – Allées Paul Feuga, Allées Jules Guesde – Modification – (p. 124 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques des allées Paul Feuga et Jules Guesde sont reclassés en EBC symbole, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permet également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres.

EBC – 1 rue Gambetta – Modification – Lycée Pierre de Fermat (p. 100 des documents graphiques du règlement)

Afin d'instaurer un jeu de rampes abritées permettant l'accessibilité des élèves en situation de handicap, l'EBC surfacique de la cours du lycée Pierre de Fermat est partiellement réduit. Cet aménagement conserve la totalité des arbres de haute tige, et le taux d'imperméabilisation des sols n'est pas dégradé.

Les évolutions concernant des particuliers

Les modifications suivantes sont triées par catégorie de justification.

Adapter la réglementation relative à la protection des espaces verts grâce aux nouveaux outils (EBC symbole et EVP)

EBC - 14 rue de Tolosane – Modification - (p.112 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est transformé en EVP et les arbres les plus remarquables sont classés en EBC symboles.

Protéger des espaces verts de qualité

Pas de changement

Supprimer ou réduire la protection des espaces verts lorsque ces derniers ne sont pas/plus de qualité et qu'il n'apparaît pas d'intérêt général d'obliger à la création d'un espace vert remarquable

Pas de changement

Apporter des adaptations mineures n'allant pas à l'encontre de l'intérêt général.

EBC – 23 rue Antoine Deville – Création – (p. 100 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est légèrement réduit dans sa surface.

secteur 1

EBC – 21 rue de la Dalbade – Modification – (p. 111 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique du 21 rue de la Dalbade est légérement réduit dans sa surface en cohérence avec l'absence de plantations à cet endroit.

Les EBP

Les créations concernant des particuliers

EBP – 13 place Dominique-Martin Dupuy – IA31119715 – Création – Immeuble (p.112 et 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de l'immeuble, à la fois sur rue et sur cour, est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

ER/SEP

Aucune évolution n'est proposée.

Les grands projets

Projet Grand Parc Garonne

Voies et Ouvrages Publics

Emplacements Réservés

ER 892 - Création – Equipement sociaux et culturels - Ecluse Saint Michel: Aménagement d'un équipement de culture et de loisir - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.123 des documents graphiques du règlement)

Dans le cadre du projet Grand Parc Garonne, Toulouse métropole souhaite développer et offrir de nouveaux espaces de détente, de promenade et de loisir, en valorisant plusieurs sites enclavés et méconnus des Toulousains et en renforçant la navigation de tourisme sur les plans d'eau de Garonne.

Cet Emplacement Réservé est créé pour permettre d'ouvrir au public l'ensemble du site de l'écluse Saint-Michel, afin d'aménager une halte fluviale, des locaux d'exposition et d'information du public ainsi qu'un un belvédère.

Projet de réaménagement des espaces publics du centre ville

Espaces Boisés Classés (EBC)

EBC - Place Saint-Georges – Modification - (p.101 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques de la place Saint-Georges sont supprimés et remplacés par des EVP adaptés à la délimitation exacte des espaces de pleine terre végétalisés à préserver. Afin de renforcer la protection des arbres de grande qualité, ces derniers sont classés en EBC symboles.

EBC - Allées Forain François Verdier – Modification - (p.112 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques des allées Forain François Verdier sont supprimés et remplacés par des EVP adaptés à la délimitation exacte des espaces de pleine terre végétalisés à préserver. Afin de renforcer la protection des arbres de grande qualité, ces derniers sont classés en EBC symboles.

secteur 1

EBC - Rue du Languedoc - Modification - (p.112 des documents graphiques du règlement)

Les arbres de la rue du Languedoc classés en EBC surfacique sont reclassés en EBC symboles, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain.

EBC – Place Saint-Pierre – Modification - (p.100 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques de la place Saint-Pierre sont reclassés en EBC symboles. Certains arbres sont déclassés totalement afin de permettre le réaménagement de la place Saint-Pierre. Son réaménagement prévoit notamment de compléter les plantations existantes.

EBC - Place de la Daurade – Modification - (p.100-111 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques de la place de la Daurade sont tous reclassés en EBC symboles, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement de la place de la Daurade qui prévoit notamment de compléter les plantations existantes.

EBC - Quai Lucien Lombard – Modification - (p.100 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques du quai Lucien Lombard sont tous reclassés en EBC symboles, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres.

EBC – Place Saint Sernin - Modification - (p.88-89 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques de la place Saint-Sernin sont tous transformés en EBC symboles, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres. Des EBC symboles supplémentaires sont créés afin de protéger l'ensemble des arbres de la place Saint Sernin. Par ailleurs, les EBC surfaciques des abords directs de la basilique Saint-Sernin sont transformés en EVP afin d'adapter la protection de cet espace vert à sa qualité paysagère et végétale.

EBC – Allée de Barcelone – Allée de Brienne – Modification - (p.100 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques de l'allée de Brienne et de l'allée de Barcelone sont supprimés sur une petite portion afin de permettre la création d'une passerelle modes doux au-dessus du canal de Brienne dans le prolongement de la rue Lancefoc. Les arbres déclassés et non impactés une fois le projet réalisé seront reclassés en EBC ultérieurement.

EBC – Avenue Paul Sejourne - Modification - (p.99-87 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques de l'avenue Paul Séjourne sont tous reclassés en EBC symboles, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres.

EBC – Boulevard Lascrosses – Modification - (p.87-88 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques du boulevard Lascrosses sont tous reclassés en EBC symboles, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres.

EBC – Boulevard d'Arcole - Modification - (p.88-89 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques du boulevard d'Arcole sont tous reclassés en EBC symboles, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres.

EBC – Boulevard de Strasbourg - Modification - (p.89-101 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques du boulevard de Strasbourg sont tous reclassés en EBC symboles, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres.

secteur 1

EBC – Boulevard Lazare Carnot - Modification - (p.101- 112 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques du boulevard Lazare Carnot sont tous reclassés en EBC symboles, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres.

EBC - Boulevard Maréchal Leclerc - Modification - (p.88-100 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques du boulevard Maréchal Leclerc sont tous reclassés en EBC symboles, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres.

EBC - Boulevard Armand Duportal - Modification - (p.88-100 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques du boulevard Armand Duportal sont tous reclassés en EBC symboles, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres.

EBC - Rue Ozenne - Modification - (p.112-124 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques de la rue Ozenne sont tous reclassés en EBC symboles, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres.

secteur 2

Zonage

Les évolutions de zonage :

Augmentation de la constructibilité des zones urbaines mixtes

Le secteur 2 est largement recouvert par des dessertes en TCSP existants (Métro, tramway et TER) et à venir (TCSP Route d'Espagne et Av Eiseinhower).

Quartier 2.3 – Secteur Croix de Pierre – Modification de la zone UC1 en UL5 (p145 et 133 des documents graphiques du règlement)

Il est proposé de faire évoluer une zone UC1 (R+1) en UL (R+2) sous influence de la ligne de métro située de part et d'autre des rues Planquette – Prevost – Graviers – Saint Saens – Bourthoumieux - Cahuzac – Ricardie et Crampagne et créé une zone intermédiaire avec les zones attenantes.

Quartier 2.4 - Secteur Casserlardit – Modification de la zone UC1 en UL5 - (p.86 et 98 des documents graphiques du règlement)

Il est proposé de faire évoluer une zone UC1 (R+1) en UL (R+2) pour la partie sous influence de la ligne de tramway située au droit de l'avenue Grande Bretagne, entre la rocade et les rues de la Source et Talazac. Cette nouvelle zone UL s'inscrit en continuité avec celle créée de l'autre côté de la rocade, constituant une zone intermédiaire avec les zones attenantes.

Diminution de la constructibilité des zones urbaines mixtes

Quartier 2.4 – Ilôt Milhès - Decamps – Modification de la zone UB1 en UL5 (p98 des documents graphiques du règlement)

Suite au rapport de la commission d'enquête publique, l'ilôt Milhès – Decamps est classé en zone UL5 contribuant ainsi à la requalification limitée de cet îlot, par ce passage en zonage moins dense, pour être plus en accord avec la réalité du terrain.

Changement de vocation de zones

Quartier 2.2 – Secteur Hôpital Marchand – Modification de la zone UP en UL9 - (p.184 et 197 des documents graphiques du règlement)

L'Hôpital Marchand dont l'unité foncière est située dans une zone n'autorisant que les SPIC, a mis en avant son projet de valoriser un de ses bâtiments, classé et protégé au titre des Monument Historique, vacant de tout occupant à ce jour. Il s'agit d'un projet de diversification de cet établissement permettant l'accueil d'habitat, bureaux et hôtels, tout en respectant la qualité architecturale et paysagère du site. Seules les extensions seront possibles à hauteur de 10%.

secteur 2

Quartier 2.3 – Secteur Bordelongue – Modification de la zone UE en UI2 - (p170 et 171 des documents graphiques du règlement)

Dans le cadre du Grand Projet de Ville, de la Zone Franche Urbaine et de l'accessibilité à la Garonne, il est envisagé de parvenir à une meilleure perméabilité entre les quartiers de Tabar – Bordelongue et les quartiers d'activités. En effet, une délimitation forte entre les quartiers d'habitat de Tabar-Bordelongue et la zone d'activité, se double d'une séparation entre les quartiers où les demandeurs d'emploi sont nombreux et les zones d'actifs. La plus grande mixité habitat-activités a vocation à rompre la frontière entre zone de demandeurs d'emploi et zone d'emplois, et à traduire spatialement la greffe des deux secteurs.

Il s'agit de créer une mixité : la zone pourra recevoir de l'activité compatible avec de l'habitat et l'installation de commerces et restauration sera facilitée par des publics différents (résidents et actifs).

Tout cela respecte le Plan d'Exposition au Bruit (PEB), Bordelongue étant dans le secteur de Redynamisation Urbaine du PEB. Cela se fera sans augmentation de population au sein du secteur.

Il est donc proposé de faire évoluer une zone UE (zone économique) située de part et d'autre de la rue L Courtois de Viçose, en zone UI2 afin de favoriser la mixité urbaine, d'autant plus justifiée en raison de sa proximité à une gare TER. Cette zone offrira autant de densité que l'ancienne zone économique avec, ainsi, la possibilité d'y développer de l'habitat.

Jardins familiaux Bourrassol – Modification de UA3 en NJ (p.99 des documents graphiques du règlement)

Les jardins familiaux de Bourrassol sont classés en NJ afin d'assurer la pérennité de ces jardins familiaux.

Jardin partagé Pousse Cailloux – Modification de UA3 en NJ (p.110 des documents graphiques du règlement)

Le jardin partagé de Pousse Cailloux est classé en NJ afin d'assurer la pérennité de ce jardin partagé.

Les évolutions des DGR

Quartier 2.4. - ZAC Cartoucherie Eco-Quartier - Modification du DGR (p 97, 98, 108 et 109 des documents graphiques du règlement)

Le quartier de la Cartoucherie fait l'objet d'une procédure opérationnelle de Z.A.C. pour laquelle les études de faisabilités de certains lots amènent à proposer des évolutions partielles du document graphique du règlement existant au P.L.U. applicable.

Suite à la concertation avec la population sur les dernières avancées de ce projet d'éco-quartier, notamment lors de la réunion du 23 février 2012, des explications ont été apportées sur les dernières modifications liées :

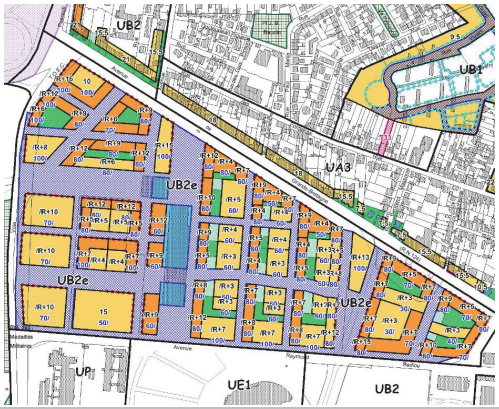
- à la programmation commerciale,
- à la meilleure connaissance de l'emplacement du réseau existant,
- au projet d'implantation de mix'art Myrys dans les halles de la Cartoucherie.
- Ainsi, il est proposé de faire évoluer le DGR sur les îlots de la Z.A.C. suivants :
  - **Ilot 2.1 (Ecole régionale de santé) :** le bord Nord-Ouest de l'îlot est modifié pour créer une perspective depuis l'avenue de Grande Bretagne vers le jardin du Barry, ce qui crée un parvis pour la future Ecole Régionale de Santé.
  - **Ilots 3.1, 3.2, 3.4 a et b:** La programmation commerciale prévoit d'implanter une moyenne surface commerciale en rez-de-chaussée sur une emprise de 4000m², locomotive de la future place commerciale. Afin de permettre l'implantation de cette surface commerciale, il convient de modifier la constructibilité à l'est de la place, qui passe à 100% sur l'ensemble de l'îlot 3.1.Afin de ne pas créer un îlot trop massif, la voie qui le borde au sud est remontée, créant ainsi un alignement de perspective, en prolongement de la façade de la halle et, au-delà, de la promenade des sports. Cet ajustement de l'implantation de la voie réduit la taille des îlots au nord (3.1 et 3.4a) et agrandit celle des îlots au sud (3.2 et 3.4b). La constructibilité de l'îlot 3.4, au nord, passe de 80% à 100% dans les parties latérales et reste à 50% dans la partie centrale. Les hauteurs ne sont pas modifiées. L'ilôt 3.1 fait l'objet d'une erreur matérielle dans le PLU arrêté par le passage d'un nombre de niveaux de R+5 en R+4 en sa partie sud-est, ce qui est donc corrigé pour revenir au R+5 initial.

secteur 2

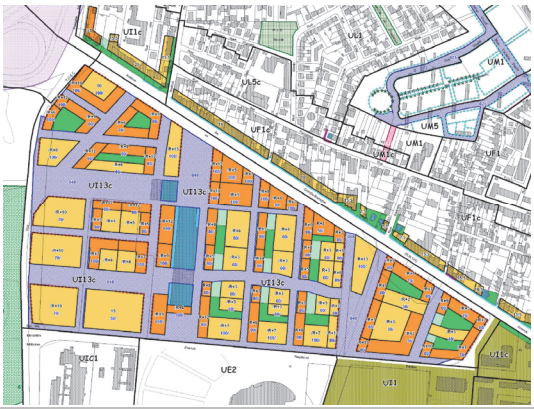
- **<u>Ilots 2.3 et 2.8 et façade Sud Halle 121</u>** : Modification de la constructibilité pour offrir la possibilité d'agrandir la halle, au sud et à l'ouest notamment, et permettant de qualifier la façade Sud qui, au contraire de la façade Nord, n'est pas qualitative. L'ilôt 2.3 passe ainsi d'une emprise de 60% à 100% avec la jonction des espaces constructibles « B » existants et la SEP située entre ces deux espaces constructibles est supprimée afin d'optimiser le fonctionnement de la halle conformément au projet urbain présenté en concertation.
- **<u>Ajustement de la représentation graphique des espaces constructibles « A » et « B » des ilôts 2.1, 2.4, 2.6 et 1.5 :</u>**

  La représentation des emprises de ces ilôts est ajustée conformément au projet urbain proposé en concertation. Ce recalage est faible car il joue sur un ajustement d'environ 1m.

Plan des fonctions : Répartition Logements / Activités / Commerces



PLU 2006



PLU révisé

secteur 2

Quartier 2.2 – Secteur Charles de Fitte - DGR - Création (p 123 des documents graphiques du règlement)

Dans le cadre de la réflexion menée sur le renouvellement urbain de l'îlot composé de l'ancienne Clinique du Cour Dillon et de terrains attenants et après avoir informé l'Architecte des Bâtiments de France, il est proposé d'instaurer un nouvel espace constructible « A » afin d'assurer la forme urbaine d'îlot urbain, non garantie par la zone UC2 (ancienne UA2).

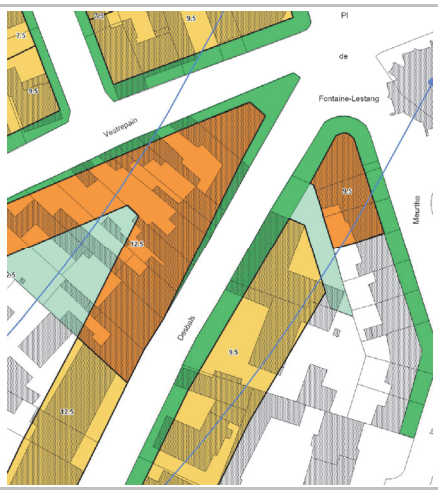
La hauteur absolue de cet espace constructible "A" le long des Allées ch de Fitte est de 27m et s'inscrit ainsi en réponse à l'espace constructible « A » déjà existant de l'autre côté de cet axe structurant. En outre, le long de la rue Delherm, le hauteur absolue de l'espace constructible « A » est de 13m traduisant ainsi, au plus près, les règles existantes, notamment, l'application de la règle sur la largeur de voie inscrite à l'article 10, qui ne permettent pas d'aller au-delà.

Plu antérieur

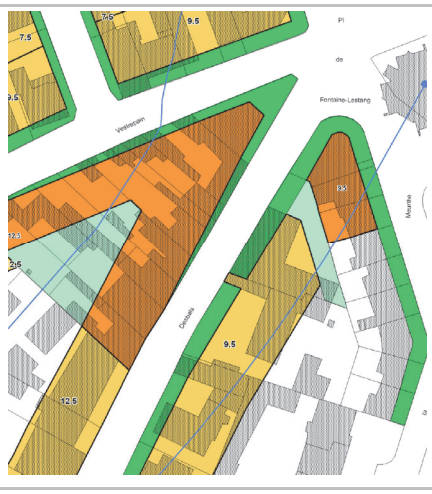
PLU révisé

Quartier 2.3 – Rue Desbals – DGR - Ajustement de l"espace vert" - (p132 des documents graphiques du règlement)

Suite au rapport de la commission d'enquête publique, l'espace de pleine terre, dénommé au PLU arrêté, « espace vert" représenté au document graphique du règlement est supprimé sur le bâti existant au 242 rue Desbals afin de permettre une évolution du bâti existant.



Plu antérieur

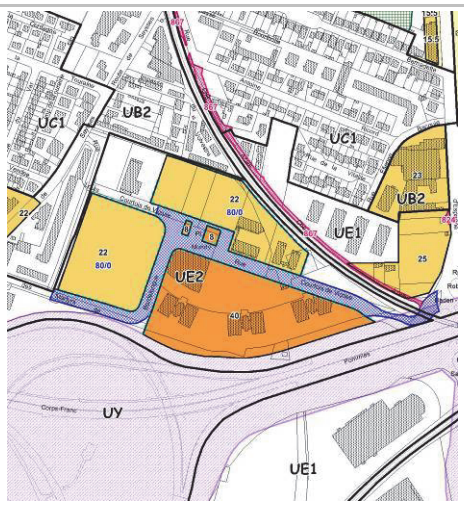


PLU révisé

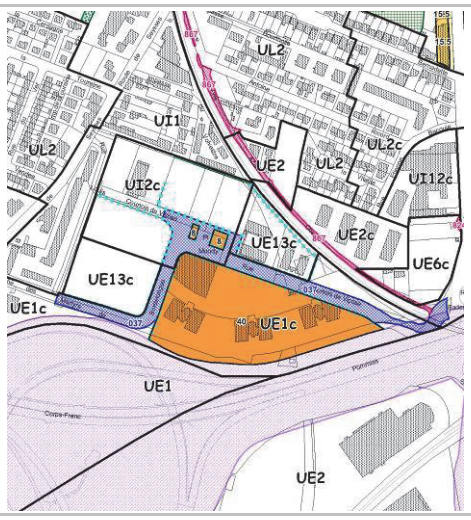
secteur 2

Quartier 2.3 – Secteur Bordelongue – DGR - Transformation d'espaces constructibles « A » en secteur de zone - (p170 et 171 des documents graphiques du règlement)

Les espaces constructibles « A » qui existaient dans la zone économique de Bordelongue ont fait l'objet d'une retranscription en secteur de la zone UE tout en maintenant leurs mêmes caractéristiques. Pour ceux ayant fait l'objet de changement de zonage, ils n'ont plus lieu d'être maintenus. Seuls les espaces constructibles « B » sont maintenus.



Plu antérieur

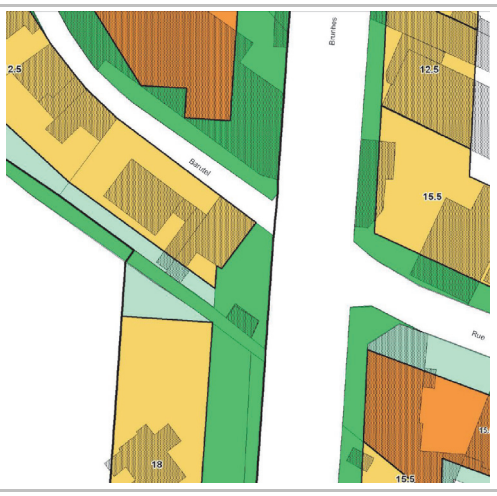


PLU révisé

Quartier 2.4 - Secteur Boulevard J Brunhes - DGR – Ajustement de l"espace vert" - (p 99 des documents graphiques du règlement)

Suite au rapport de la commission d'enquête publique, l'espace de pleine terre, dénommé au PLU arrêté, « espace vert » représenté au document graphique du règlement est supprimé sur le bâti existant au 24 boulevard Jean Brunhes Desbals afin de permettre une évolution du bâti existant.

Plu antérieur



PLU révisé

secteur 2

Quartier 2.4 - Secteur Boulevard J Brunhes - DGR – Complément - (p 99 des documents graphiques du règlement)

Afin de compléter l'épannelage représenté par des espaces constructibles « A » de 9.5m, 12.5m et 15.5m pour une partie de cet îlot, il est proposé d'y apporter un complément au droit de l'impasse du Beaujolais et de la rue R Bresbin par la création d'un nouvel espace constructible « A » à 8.5m, affirmant ainsi la composition urbaine de cet îlot.

<table>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>Plu antérieur</td><td>PLU révisé</td></tr>
</table>

Le commerce

Le commerce de détail

Zones d'accueil des surface supérieur à 500 m² SP actuelles et futures

Les zones d'accueil du commerce >500m² SP viennent conforter les axes commerçants existants, faubourgs et coeurs de quartier. Elles comprennent le cœur de Saint Cyprien, les avenues Etienne Billières, de Grande-Bretagne, de Lombez, de Lardenne, de Muret, les boulevards Jean Brunhes et Déodat de Séverac, les routes de Saint Simon et d'Espagne, ainsi qu'une partie des bords du périphérique Ouest, mais également le cœur de Bagatelle et autour de la place Antonioz De Gaulle. Dans le cadre d'opérations d'aménagement sous maîtrise publique, des zones d'accueil sont identifiées route de Seysses et en entrée de la ZAC de la Cartoucherie.

Linéaires artisanaux et commerciaux protégés

L'activité commerçante est privilégiée en rez-de-chaussée principalement au cœur de Saint Cyprien : av. de la République, place Olivier, place Saint-Cyprien, place de l'Estrapade, rue Réclusane et rue du Pont Saint Pierre, mais également avenue Etienne Billières, avenue de Grande Bretagne, place Jean Diebold, place Roguet et place de la Patte d'Oie, ainsi qu'avenue de Muret, depuis la Croix de Pierre jusqu'à la route d'Espagne.

Linéaires artisanaux et commerciaux à protection renforcée

Les commerces de proximité sont privilégiés dans les cœurs commerçants, sur les places de Saint Cyprien (places Olivier, de l'Estrapade et place intérieure), place Roguet et place Jean Diebold, ainsi qu'à la Croix de Pierre (av. de Muret N° 101 à 134).

secteur 2

EBC/EVP

Les évolutions concernant un projet public ou le domaine public

EVP - 76, Allées Charles de Fitte – Création – Jardin Raymond VI (p.110-111-100-99 des documents graphiques du règlement)

Le jardin Raymond VI est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EBC – 11, Rue Marie Magné – Suppression - Collège Lamartine (p.123 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique du collège Lamartine est supprimé car il ne correspond pas à un espace végétal existant et qu'il n'y a pas lieu d'en créer un à cet endroit car il s'agit du chemin d'accès du collège Lamartine.

EBC - Rue Yves du Manoir, rue Ernest Dufer - Suppression – Jardin du Barry (p.97-108 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques du jardin du Barry sont supprimés est remplacés par un EVP afin de garantir la protection de cet espace vert tout en permettant la réalisation de petits aménagements destinés à améliorer la qualité de ce parc.

EBC – 4 et 6, Rue Coupe-Fer – Création – Gymnase Jean-François Puig, Ecole maternelle Lamartine (p.111 des documents graphiques du règlement)

Des arbres sont classés en EBC symboles afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

EBC – Impasse Bentaberry – Création – ZAC de Bourrassol (p.98 des documents graphiques du règlement)

Les arbres anciens existant autour d'une placette et d'un mail sont classés en EBC symboles afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

EBC – Rue Antonio Vivaldi – Création – ZAC de Bourrassol (p. 98 des documents graphiques du règlement)

Un Cèdre est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EBC – Chaussée de la Cavaletade – Suppression – Centrale hydroélectrique de la Cavaletade (p. 198 des documents graphiques du règlement)

Dans le cadre de l'aménagement hydroélectrique existant du Ramier du château sur la Garonne, les EBC surfaciques des parcelles 310840BT0007 et 310840BT0004 sont supprimés afin de permettre la réalisation du projet de la CAVALETADE. Ce dernier consiste à redonner vie au bras inférieur de la Garonne en augmentant le débit qui lui est affecté, et à installer une centrale hydroélectrique pour valoriser cette énergie renouvelable.

Les évolutions concernant des particuliers

Les modifications suivantes sont triées par catégorie de justification.

Adapter la réglementation relative à la protection des espaces verts grâce aux nouveaux outils (EBC symbole et EVP)

Non concerné

Protéger des espaces verts de qualité

Non concerné

secteur 2

Supprimer ou réduire la protection des espaces verts lorsque ces derniers ne sont pas/plus de qualité et qu'il n'apparaît pas d'intérêt général d'obliger à la création d'un espace vert remarquable

Non concerné

Apporter des adaptations mineures n'allant pas à l'encontre de l'intérêt général.

EBC – 17, Route d'Espagne – Modification - (p.145-158 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est légèrement réduit dans sa surface.

Les EBP

Les créations concernant des particuliers

EBP – 254 rue des Fontaines – IA31106200 – Création – Maison dite « Villa Maïtena » (p.98 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison, de même que le mur de clôture sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 31 rue Adolph Coll – IA31104980 – Création – Maison (p.110 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison, le portail et une partie du mur de clôture sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

ER/SEP

Voies et Ouvrages Publics

Les Emplacements Réservés

ER 220 – Suppression - Voirie routière - Branchement de l'Avenue de Larrieu sur la voie de dégagement Sud Ouest - Au bénéfice de l'ETAT (p.209 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé à la demande de l'Etat, le branchement n'étant plus d'opportunité du fait que l'Etat n'est plus gestionnaire de la voirie.

ER 289 – Suppression - Voirie routière - Echangeur du Chapitre (voie de dégagement Sud Ouest) Contournement Ouest - Contournement Sud - Au bénéfice de l'ETAT (p.196.209 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé à la demande de l'Etat qui n'est plus gestionnaire de la voirie.

ER 870 – Suppression – Voirie routiere – Aménagement de la rue Turenne - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.109 des documents graphiques du règlement).

Cet emplacement reservé est supprimé car le projet est abandonné.

ER 242 - Modification - Voirie routière – Tracé du projet de contournement Sud - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.209.201.221.222 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est modifié au bénéfice de Toulouse métropole. Ce changement de bénéficiaire permet à Toulouse métropole compétent en voirie de garder la cohérence avec le SCoT approuvé le 16 mars 2012. En effet, la prescription 110 du Shéma de Cohérence Territoriale a pour objectif de préserver la possibilité à long terme (au delà

secteur 2

de 2030) d'une jonction A64-A61 entre les échangeurs du Chapitre et du Palays. De plus, le périmètre est modifié afin de lever partiellement l'emplacement réservé sur les parcelles qui ont été acquises par Toulouse métropole.

Espace Verts

Les Emplacements Réservés

ER 916 – Création – Espace vert - Création d'une réserve de protection de la biodiversité (p.221 des documents graphiques du règlement)

L'Emplacement Réservé n°242 est légèrement réduit. En lieu et place de sa réduction, un emplacement réservé nouveau est créé, l'emplacement réservé n°916. Celui-ci, comme l'emplacement réservé n°242, est au bénéfice de Toulouse Métropole. La catégorie de cet emplacement réservé correspond à celle des emplacements réservés pour espace vert. Il s'inscrit en cohérence avec les orientations du SCOT et le phasage progressif de leur traduction dans le temps, à court, moyen et long termes

Installations d'Intérêt Général

Les Emplacements Réservés

ER 786 – Suppression – Extension du dépôt d'autobus – Au bénefice du SMTC (p.184 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les acquisitions foncières pour l'extension du dépôt d'autobus ont été réalisées.

Les grands projets

Projet Grand Parc Garonne

Voies et Ouvrages Publics

Les Emplacements Réservés

ER 893 – Création – Chemin piéton – Liaison piétonne Hôtel Dieu – Au bénéfice de Toulouse métropole - (p.111 des documents graphiques du règlement).

Dans le cadre du projet Grand Parc Garonne, Toulouse métropole prévoit d'améliorer la continuité des cheminements modes doux à proximité de la Garonne, afin d'offrir aux habitants de nouveaux itinéraires de promenade et de découverte du patrimoine historique toulousain. A ce titre, il est envisagé, à court terme, le désenclavement et l'ouverture au public du site de l'Hôtel Dieu.

Cet Emplacement Réservé est créé pour permettre la création d'une continuité piétonne exclusive entre le quai de l'Exil Républicain Espagnol et le Pont Neuf, via la cour de l'Hôtel Dieu.

Projet de réaménagement des espaces publics du centre-ville

EBC

EBC – Allées Charles de Fitte - Modification - (p.99-110-111-123 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques des allées Charles de Fitte sont tous reclassés en EBC symboles, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres.

secteur 2

Projet de rénovation urbaine de Bagatelle / La Faourette / Papus / Tabar / Bordelongue

Justification Grand Projet de Ville (GPV)

PADD : Partie 1 : « Toulouse, ville solidaire », chapitre « La poursuite ou l'engagement du renouvellement des quartiers… dont les territoires du Grand Projet de Ville » : « Dans le cadre de ce renouvellement urbain, le programme du Grand Projet de Ville a une place particulière. En effet, ces projets ont pour objectif, outre l'aspect quantitatif et qualitatif de la rénovation du parc de logements, de préserver et valoriser l'identité multiculturelle et populaire des quartiers.

Zonage

Les évolutions du zonage présentées ci-dessous sont issues d'une part de la mise en œuvre du projet urbain élaboré depuis 2005 et d'autre part de la mise en conformité du PLU avec le prolongement et l'élargissement du projet urbain de Bagatelle et du schéma directeur de la ZUS.

- les aplats de type « A », du PLU antérieur, sont supprimés car les projets ont été réalisés, à l'exception de 4 graphiques de détail qui seront conservés afin de permettre la finalisation du projet de rénovation urbaine. Plus spécifiquement deux graphiques de détail sont conservés le long de la rue du Lot afin de permettre l'urbanisation de ces parcelles à reconstruire selon les mêmes principes que les parcelles urbanisées lors de la mise en œuvre du projet de 2005. un graphique de détail est conservé au sein de la ZAC Desbals afin de permettre l'urbanisation des parcelles restant à aménager selon les mêmes principes que les parcelles déjà construites. Un graphique de détail est conservé sur la parcelle de l'ancienne Poste de la Faourette afin de permettre la reconstruction de cette parcelle selon les mêmes règles que sur les parcelles déjà bâties. La zone UB2 du PLU de 2006 est classée en zone UI 12 au PLU révisé. La zone UI 12 conserve les règles de l'ancienne zone UB2, ainsi qu'une hauteur à 22.50 mètres (au lieu de 22 mètres).
- L'aplat type B situé place de la Réunion, quartier Bagatelle est supprimé. Le zonage général permet d'aménager ce secteur en cohérence avec l'évolution du projet urbain de Bagatelle. Ainsi, le maintien de la dérogation générée par le graphique de détail de type B sur la place de la Réunion, n'est pas justifié.
- Le long de la bande UE2 située en bordure de périphérique, un pointillé bleu a été ajouté le long du périphérique avec une implantation préférentielle du bâti à l'alignement.
- Une modification de zonage est opérée au niveau de la place de la Loire. La place est insérée en zone UI, alors qu'elle se situait en zone UL1 (respectivement zones UB2 et UC1 du PLU antérieur) ce qui a pour finalité de permettre sa reconfiguration.

Espaces boisés classés et espaves verts protégés

Quartier de Bagatelle:

- **Impasse du Bachaga Boualam (page 144 du document graphique du règlement) :**

  L'EBC du bois de Bagatelle est reclassé en EVP et les arbres remarquables classés en « EBC symbole » pour permettre la reconfiguration de la maison de quartier et l'aménagement de cet espace à usage de loisirs. Ce classement signifie une volonté de préserver et de valoriser le bois existant.
- **Rue de la Faourette (page 144 du document graphique du règlement) :**

  Un EVP est créé pour protéger et valoriser l'espace vert de la "plaine de la Faourette", espace de loisirs important à l'échelle du quartier (cheminements piétons-cycles, aires de jeux…). Les arbres remarquables ont été classés en « EBC symbole ».
- **Impasse du Bachaga Boualam, Rue Henri Desbals (page 144 du document graphique du règlement) :**

  L'EBC « surfacique » situé aux abords du groupe scolaire Falcucci et Hyon a été supprimé pour correspondre à l'état actuel de l'espace (parking…). Les arbres remarquables ont été protégés en « EBC symbole ».

Quartier de La Faourette :

- Route de Seysses (pages 157-158 du document graphique du règlement) :

  L'EBC « surfacique » situé » à côté de la piscine Papus a été reclassé en EVP pour permettre l'aménagement de cet espace de loisirs.

secteur 2

Emplacements réservés et servitude L.123-2-c

Suppression partielle de la servitude L.123-2-c

à destination de voirie (L.123-2-c « Bagatelle, Desbals, Verstrepain ») du fait de sa réalisation (cf. pages 132, 143, 144 du document graphique du règlement), à l'exception du n°51 au niveau de la rue du Gard.

Suppression de l'emplacement réservé n°752

destiné au désenclavement vers la route de Saint-Simon et opérations d'accompagnement (p.131 et 132 des documents graphiques du règlement) car les acquisitions foncières et les travaux ont été réalisés.

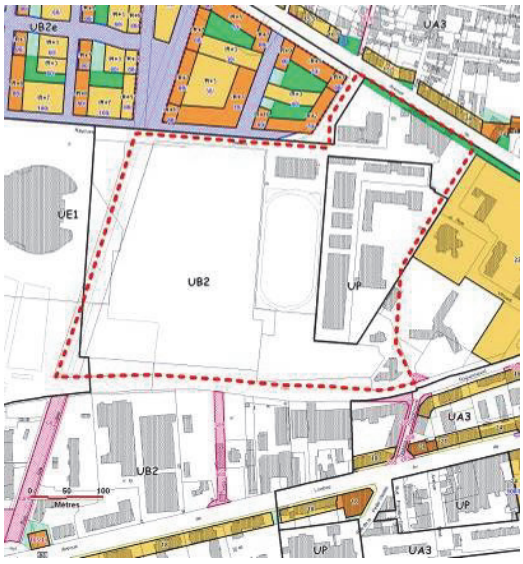
Création de trois nouvelles servitudes L.123-2-c,

au bénéfice de Toulouse métropole, pour voirie :

- n°70 : Liaison rue du Lot / rue du Cher : création d'une voirie (double sens + trottoirs) au droit de la rue de l'Ain pour liaison entre les rues du Lot et du Cher
- n°89 : Rue du Cher : aménagement de la rue du Cher et prolongement jusqu'à l'impasse du Bachaga Boualam pour compléter la maillage viaire du quartier Bagatelle
- n° 66 : Chemin de Bagatelle : déplacement du chemin de Bagatelle.

OAP

OAP Pierre Montané



PLU 2006

PLU révisé

formes urbaines recherchées :

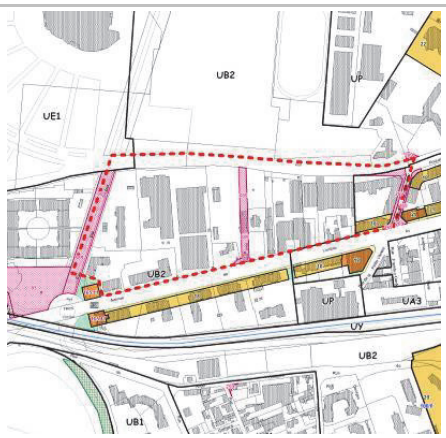
- La zone UIC1 correspond aux terrains de l'ICAM et permet sa restructuration au sein de son emprise actuelle. La zone UI1 permet la reconversion des terrains militaires (CEV, parc de stationnement de la gendarmerie) vers une zone urbaine mixte, à dominante d'habitat sur la partie située à l'ouest de l'ICAM, et à dominante économique (bureaux, commerces, services) au nord et au sud de cette même institution.

évolution PLU 2006/PLU révisé :

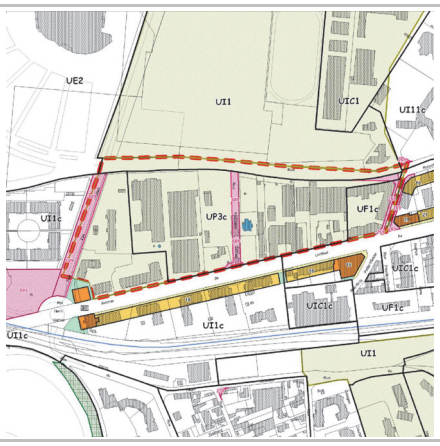
secteur 2

- Le zonage du PLU de 2006, correspondant à une zone UP sur l'emprise accueillant l'ICAM, UB2 sur l'emprise de CEV, et UE1 à l'angle de la rue Ella Maillart et de la rue Roquemaurel, est peu modifié. L'emprise de l'ICAM a été classée en zone d'intérêt collectif UIC1. Le reste du périmètre de l'OAP Pierre Montané est classé en zone « intense » UI1 et forme un ensemble homogène. Le zonage UE1 disparaît donc au profit de la zone UI1.

OAP Lombez



PLU 2006



PLU révisé

formes urbaines recherchées :

- Les parties est et ouest de l'OAP, constituées de façon récente, peuvent être considérées comme « stables » et ont donc une mutabilité faible. Le zonage proposé respecte le tissu existant. C'est pourquoi, le long de la rue Ella Maillart, un zonage UI1 est instauré, et le long du passage de Roquemaurel, les parcelles sont classées en UF1.
- La partie centrale du périmètre d'OAP Lombez constituera ainsi une couture urbaine homogène avec les parties est et ouest de l'OAP. Afin de favoriser une mutation du secteur dans cette logique d'ensemble, le cœur du site est classé en zone de projet UP3, dont la hauteur est limitée à 30 mètres. Le texte de l'OAP fait néanmoins l'objet de précisions quant aux hauteurs et à l'intensité recherchée. Cette dernière sera préférentiellement localisée en zone UP3, en bordure de l'avenue de Lombez et autour de la cheminée des Tricotages de l'Ariège.

maillage :

- les emplacements réservés n°689 et 269 existants (pages 109 et 121 du document graphique du règlement) - destinés respectivement à mailler le secteur de la Cartoucherie par le sud, et prolonger et élargir le passage de Roquemaurel – sont conservés. Ces emplacements réservés permettent par ailleurs de désenclaver le site de Lombez.

éléments de patrimoine à protéger :

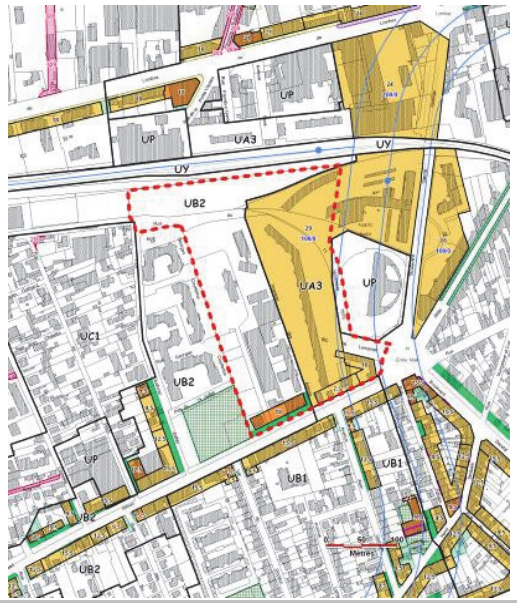
- l'ancienne cheminée des Tricotages, repérée comme élément industriel d'intérêt patrimonial par l'OAP, fait l'objet d'une protection par l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme en tant qu'EBP (fiche IA31106278) : située au 132 avenue de Lombez (page 121 du document graphique du règlement), cette cheminée, construite par l'entreprise Laurent, est le dernier vestige de l'usine textile « Tricotages de l'Ariège », bonneterie de la Garonne installée sur le site de l'avenue de Lombez depuis au moins 1924. C'est un élément représentatif de l'architecture industrielle de cette époque et de l'activité textile de Toulouse.
- la demeure située au 106, avenue de Lombez (page 121 du document graphique du règlement) fait l'objet d'une protection par l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme en tant qu'EBP (fiche IA31106276).

Evolution PLU 2006/PLU révisé :

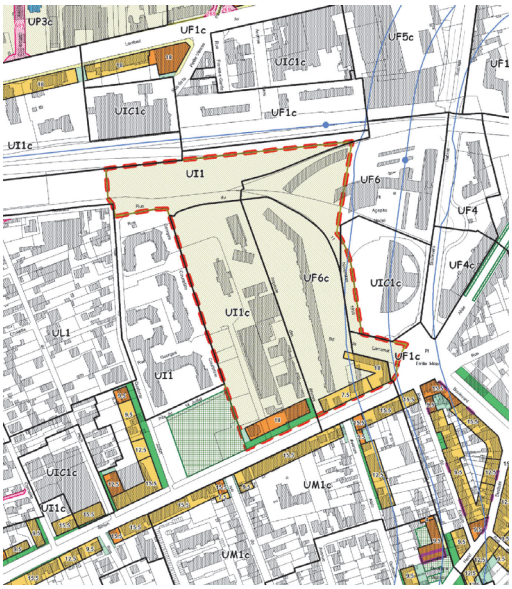
secteur 2

- Afin de répondre aux enjeux de l'OAP Lombez, un zonage « UP3 » est introduit. Contrairement au zonage UB2 du PLU de 2006 qui déterminait des formes urbaines propres à l'habitat collectif et aux grands ensembles, les règles de la zone UP3 permettent de mettre en place un urbanisme de projet, tout en limitant la hauteur maximale à 30 m. Ceci traduit donc l'esprit du PADD (cf. chapitre : « Toulouse maîtrisée : pour un urbanisme concerté et de projet ») de « laisser une place à la créativité et à l'innovation qui naissent d'une dynamique reposant sur les compétences locales (techniques, politiques, citoyennes…) ».
- Les parcelles plus récemment construites – parties est et ouest du site - conservent un zonage respectant les caractéristiques des ensembles récemment constitués : une zone UI1 sur la partie ouest, dont les formes urbaines sont proches de la zone UB2 du PLU de 2006, et une zone UF1 correspondant à des formes urbaines proches de celles du faubourg (anciennement UA3). Le graphique de détail situé le long de l'avenue de Lombez a été supprimé.

OAP Impasse des Arènes



PLU 2006



PLU révisé

Formes urbaines recherchées :

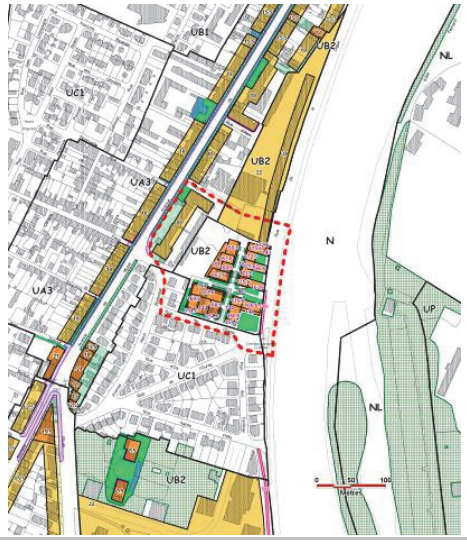
- Sur la route de Saint-Simon, les fronts bâtis étant déjà constitués ou présentant de faibles possibilités de mutation, les graphiques de détail sont conservés. D'une façon globale sur l'ensemble de la ville, les aplats de « type A » (dérogatoires à la règle générale) ont été supprimés. Ils n'ont pas d'intérêt dans un périmètre d'OAP, à même de donner des principes d'aménagement sur un secteur donné. Les règles de l'ancienne zone UB2 (actuelle zone UI1) sont conservées. La vocation du site sera mixte (bureaux/logements/équipements), avec un habitat à dominante de collectifs, et une recherche de mixité sociale, éventuellement par l'implantation d'un Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD).

Evolution PLU 2006/PLU révisé :

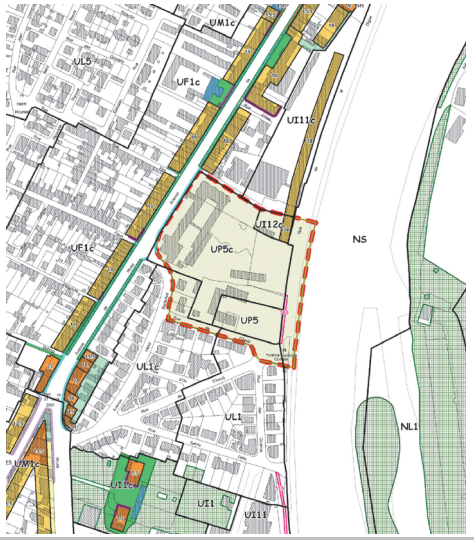
- Les graphiques de détail résultant du PLU de 2006 sont conservés, ainsi que les zonages précédemment déterminés ; cependant leur nomenclature évolue : la zone UB2 devient UI1 et la zone UA3 devient UF6. L'aplat « de type A » (29 mètres de haut, 100% d'emprise au sol) de l'ancienne zone UA3 - localisé au niveau de la station Arènes - est supprimé, néanmoins la constructibilité est maintenue sur cet espace par la création d'une zone UF6.

secteur 2

OAP Oasis



PLU 2006



PLU révisé

Formes urbaines recherchées :

- Le projet se veut garant d'une grande qualité architecturale, de formes urbaines opérant des coutures avec les différents types de tissus urbains environnants, et laissant une large part aux aménagements paysagers et aux perspectives visuelles, limitant ainsi fortement l'emprise constructible. Pour parvenir à ces objectifs et afin de respecter les directives du PPRNI, un zonage de projet a été inséré. La zone UP5, d'une hauteur maximale de 40 m, répond aux différents enjeux décrits précédemment. Les principes d'aménagement de l'OAP viennent néanmoins nuancer cette hauteur maximale, en introduisant des principes de variation de hauteur.
- La zone UL1 correspond à l'ancienne nomenclature UC1. La partie sud de l'OAP, au contact de la rue Henri Barbusse, préserve des formes urbaines de type habitat individuel.
- La zone naturelle au niveau de la rue de la Digue est conservée.

Maillage :

- L'ER n°510 (page 145 du document graphique du règlement), dont l'objet est de créer une piste cyclable et un cheminement piétonnier dans le quartier de Croix de Pierre, est conservé. Il assurera une liaison modes doux dans le cadre plus large du projet « Parc Garonne ».

Orientations paysagères :

- Afin de permettre un développement du commerce en rez-de-chaussée le long de l'avenue de Muret, et le développement de l'interface entre le futur bâtiment et l'espace public envisagé, l'Espace Boisé Classé (EBC), protégeant l'alignement d'arbres de l'avenue, n'est pas maintenu. Les aménagements préserveront autant que faire se peut l'alignement d'arbres. Par ailleurs, le projet prévoit un important renforcement de l'espace boisé naturel le long de la Garonne, sur une largeur d'environ 10 mètres. La suppression éventuelle des arbres de l'avenue de Muret sera ainsi fortement compensée.

secteur 2

Evolution PLU 2006/PLU révisé :

- Les graphiques de détail insérés au sein de la zone UB2 du PLU de 2006 correspondaient à un projet d'aménagement antérieur qui n'a pas été maintenu. Le projet d'OAP « Oasis » prend en considération les risques d'inondation liés à la Garonne et intègre par ailleurs les principes d'aménagement du projet « Parc Garonne ». Les graphiques de détail ont ainsi été supprimés. Un zonage de projet UP5 remplace la zone UB2 sur la quasi totalité du périmètre Oasis.
    - Au nord, compte tenu de la faible mutabilité de la copropriété Beaulieu et de son entité avec le reste de la résidence, le zonage UB2 comportant un aplat de « type A » est remplacé par un zonage UI12. Les aplats de « type A », dérogatoires à la règle, ont été supprimés sur l'ensemble de la ville. Toutefois, compte tenu du contexte d'OAP, le zonage UI12 conserve la constructibilité initiale permettant une hauteur de 22 mètres.
    - Au sud, les habitations de type individuel n'ont pas vocation à évoluer. Toutefois, en cas d'éventuelle mutation, les objectifs d'aménagement étant d'assurer une transition entre l'espace dédié au projet et les tissus des quartiers environnants, un zonage UL1 (remplaçant le zonage UC1) viendra garantir des formes urbaines douces correspondant au type d'habitat situé au sud de la rue de l'Oasis.
    - Le long de l'avenue de Muret, la hauteur minimale sous plafond de 3.20 m en rez-de-chaussée est supprimée afin de laisser une souplesse dans l'aménagement du futur espace piétonnier et des commerces à rez-de-chaussée qui pourraient s'y implanter.
    - La zone naturelle N change de nomenclature et devient zone NS.

secteur 3

secteur 3

Zonage

Les évolutions de zonage :

Augmentation de la constructibilité des zones urbaines mixtes

Quartier 3.1. – Secteur Boulevard Trentin – Modification de la zone UC1 en UL6 (p 51 et 52 des documents graphiques du règlement)

Dans le cadre de la logique urbanisme – transport, il est proposé d'augmenter la constructibilité du secteur situé sous influence TCSP du métro de part et d'autre des rues R Fonquerne, J Nicot, E Barrière, J Talien, A Rateau, E Brieux et A Marras avec un passage de la zone UC1 (R+1) en UL (R+2), entre les rues Gleyses, J Verne et Fenouillet.

Le zonage UL1 proposé au PLU arrêté sur un secteur de forme « triangulaire » situé rue de Fenouillet, rue Clausade, à 300m du métro, relève d'une erreur matérielle et est corrigée pour un reclassement en zone UL(R+2) ou UL5 comme décrit ci-dessus.

Quartier 3.4. – Secteur Rue Durand et Rue Olympe de Gouges – Modification de la zone UC1 en UL10 (p 24 et 33 des documents graphiques du règlement)

Augmentation du potenteil de constructibilité sur le tronçon sud de la rue Durand (actuellement UC1) dans le cadre de la logique urbanisme – transport, permettant une valorisation de l'habitat individuel existant, en favorisant notamment son intensification.

Diminution de la constructibilité des zones urbaines mixtes

Quartier 3.1. – Secteur Chemin Prat Long – Modification de la zone UB1 en UL6 - (p 51 et 63 des documents graphiques du règlement)

Dans le cadre de la logique urbanisme – transport, il est proposé de réduire la constructibilité sur un secteur situé à l'intersection entre l'avenue S Trentin et le ch Prat Long avec la transformation d'une zone UB1 (R+3) en UL (R+2).

Quartier 3.2. – Secteur Sept deniers – Modifcation des zones UB1 et UB2 en UL6 - (p 62, 74 et 86 des documents graphiques du règlement)

Dans le cadre de la valorisation du quartier des Sept Deniers, notamment avec l'instauration de l'O.A.P., Job – cœur de quartier, un ajustement des zonages est proposé en continuité de ce projet afin d'apporter une cohérence d'ensemble au devenir de ce quartier.

Ainsi, la zone classée en UL (R+2) dans l'OAP vient s'étendre aux abords de celle – ci traduisant ainsi la recherche d'un développement équilibré de l'urbanisation future.

Ce sont donc des zones anciennement classées en UB2 (R+4) et UB1 (R+3) qui désormais sont transformées pour limiter leur constructibilité et concentrer celles-ci autour de la future centralité initiée par cette OAP.

Ces nouvelles zones UL s'étendent ainsi à un secteur compris entre la route de Blagnac, la rue G Puccini, F Schubert, des Troenes, des sports et J Gayral. Il en est de même pour le secteur compris entre les rues Colibri, et J-B Lulli, de part et d'autre de l'impasse Duroc.

Quartier 3.3. – Secteur Lalande – Modification de la zone UB1 en UL6 - (p 23 et 32 des documents graphiques du règlement)

Afin de rééquilibrer l'urbanisation au regard de la desserte en TCSP et de la cohérence avec l'OAP des Izards, il est proposé de diminuer la constructibilité de la zone UB1 (R+3) située au sud du Chemin du Baron, entre l'av de Fronton et la route de Launaguet pour atteindre la voie ferrée. Le lotissement du mail du Baron classé autrefois en UB1 avec une hauteur absolue à 9.5m se voit attribuer la hauteur absolue des nouvelles zones UL en R+2 de 8.5m.

Quartier 3.3. – Secteur Avenue de Fronton et Route de Launaguet – Modification de la zone UB1 en UL6

Dans la continuité de la mise en œuvre d'outils de maîtrise de l'urbanisation dans les quartiers situés au nord, une limitation du potentiel de constructibilité est aussi proposée dans les secteurs suivants avec un passage de zones UB1 (R+3) en zone UL (R+2) :

- secteur situé au nord de la rocade, de part et d'autre de la partie basse de l'avenue de Fronton - (p 10 et 16 des documents graphiques du règlement)
- secteur situé en limite nord de la commune, entre la route de Fronton et le chemin Croix Bénite - (p 3 et 7 des documents graphiques du règlement)
- secteur situé au sud du Boulevard H Gaussen et à l'est de la rue Croix Bénite jusqu'à l'intersection avec la route de Launaguet (rond point L Boulanger) pour rejoindre le chemin des Izards, en limite de l'OAP Moulis Croix Bénite - (p 7 et 10 des documents graphiques du règlement)

Quartier 3.4. – Secteurs Route d'Albi – Modification de la zone UB1 en UL6

Plusieurs secteurs ont été identifiés, hors zones d'influence TCSP, où le potentiel de constructibilité pourrait, de ce fait, être réduit. Il s'agit des secteurs classés en UB1 (R+3) qui deviennent du UL (R+2) suivants :

- entre la voie ferrée depuis l'intersection avec la route d'Albi, de part et d'autre, du chemin Lapujade, jusqu'au chemin Raynal de Lanusse - (p 43, 44 et 54 des documents graphiques du règlement)
- entre le chemin de Nicol, la rue A Vasseur et P Estival - (p 44 des documents graphiques du règlement)
- de part et d'autre des impasses Luchet et Bertillon - (p 34, 35, 43 et 44 des documents graphiques du règlement)

Quartier 3.4. – Secteur Route d'Albi – Modification de la zone UB2 en UL8 - (p 34 et 35 des documents graphiques du règlement)

Afin d'accompagner l'urbanisation autour de la ZAC de Borderouge, l'objectif est, à court terme, de favoriser le développement de l'urbanisation une fois que cette opération sera suffisamment avancée afin de mettre en adéquation l'accueil de nouvelles populations et le niveau d'équipements. Il est ainsi proposé de diminuer la constructibilité de la zone UB2 (R+4) en UL (R+2) située à l'ouest de la route d'Albi, entre la rue Netwiller et l'impasse du Cimetière Croix Daurade alors même qu'elle se situe sous influence TCSP.

Quartier 3.4. – Secteur Rixens/Ausone – Modification de la zone UB1 en UL6 - (p 53 et 65 des documents graphiques du règlement)

Dans le cadre de la logique urbanisme – transport, il est proposé de réduire l'urbanisation de part et d'autre de la rue Ausone, impasse Fortunat et Rixens, jusqu'à la rue H Freynay, le ch Raynal, Lanusse et la voie ferrée au sud

Quartier 3.4. – Secteur Rue Loubiague et Rue Paul Valéry – Modification de la zone UB2 en UL8 et UB1 en UL6 - (p 42 des documents graphiques du règlement)

Dans le cadre de la logique urbanisme – transport, il est proposé de réduire le potentiel d'urbanisation de part et d'autre de la majeure partie de la rue Loubiague non desservie en TCSP.

Quartier 3.4. – Secteur Rue Edmond Rostand – Modification de la zone UB2 en UL10 (p 24 et 33 des documents graphiques du règlement)

Réduction du potentiel de constructibilité sur une partie de la rue Edmond Rostand (actuellement UB2) afin d'encadrer la mutabilité de la zone et de tenir compte de la typologie du bati existant (habitat individuel et petits collectifs), alors même qu'elle se situe sous influence TCSP.

Changement de vocation de zones

Quartier 3.1. – Secteur Fondeyre – Modification de la zone UB1 en UE1 - (p 31, 32, 40 et 41 des documents graphiques du règlement)

La zone économique de Fondeyre soumise, pour partie au PPRT (plan de prévention des risques technologiques Esso SAF), a fait émerger des demandes pour étendre la protection des quartiers riverains soumis à une forte pression immobilière en empêchant tous projets de constructions nouvelles. Ainsi, il est proposé de transformer un secteur classé en zone urbaine mixte UB1 (R+3) en zone économique UE où les projets d'habitat seront interdits. Ce secteur

secteur 3

s'inscrit en continuité de la zone économique et s'étend donc dans sa partie sud pour atteindre les rues Louisiane, Cervantes, Bastiat, Seville et le chemin du Boulodrome jusqu'à l'Av des Etats Unis.

Suite au rapport de la commission d'enquête publique, les zonages et graphiques de détails (…) du PLU applicable depuis 2006 sont restaurés. Aussi, ce secteur est reclassé en UM1 (anciennement UB1) et les espaces constructibles « A », « B » et « verts » (anciennement dénommés de Pleine terre) sont réintroduits le long de l'avenue des Etats-Unis, dans l'attente d'une étude et d'une concertation lors d'une procédure ultérieure.

Secteur Paleficat – Modification de NL en AU0 (p.11-12-19 des documents graphiques du règlement)

Au regard du projet urbain de référence du Boulevard Urbain Nord sur le secteur de Paléficat, il est proposé de modifier la délimitation entre les zonages NL et AU0.

Situé entre le chemin de Virebent et les rives de l'Hers, à l'Est du chemin du Furet, l'espace considéré fait parti du « projet urbain de référence » du BUN, document cadre permettant de définir un développement urbain maîtrisé et harmonieux autour d'un transport en commun en site propre, à l'horizon 2030. L'infrastructure du boulevard urbain a été présentée en concertation publique au 3ème trimestre 2011, préalablement à l'enquête publique de la déclaration d'utilité publique (pour l'infrastructure).

Cet espace est également intégré au périmètre d'intérêt communautaire « Paléficat Rives de l'Hers » délibéré au 19 décembre 2011. Le projet urbain de « Paléficat Rives de l'Hers » actuellement à l'étude, issu du projet urbain de référence du BUN, envisage notamment de « conserver et valoriser les espaces naturels et agricoles », tout particulièrement le long des rives de l'Hers.

C'est pourquoi, dans le cadre de la révision en cours, il est nécessaire de faire correspondre le zonage du PLU avec les surfaces dédiées au projet urbain. La zone NL permettra l'accueil des espaces agricoles et/ou paysagers associés au projet urbain. L'intégration d'une partie de cette zone NL à la zone AU0, située le long du cours de l'Hers, est nécessaire à la mise en œuvre future du projet urbain permettant de « maîtriser le développement urbain » et de « favoriser le maintien d'une activité agricole de proximité ». Cette mise en œuvre passera notamment par un traitement qualitatif des espaces urbains et paysagers des rives de l'Hers, en cohérence avec l'urbanisation existante et les espaces naturels et boisés, qui seront conservés et valorisés.

Stade Ernest Wallon – Modification de NL en UIC2 (p.62 des documents graphiques du règlement)

Le stade Ernest Wallon et ses alentours sont classés en UIC2 car il s'agit d'un équipement sportif de grande envergure dont la morphologie urbaine correspond davantage à la zone UIC indicé 2.

Lac de la Maourine – Modification de NL en NS (p.42-43 des documents graphiques du règlement)

Le lac de la Maourine est classé en zone NS afin de renforcer la protection de son caractère naturel. Il s'agit de préserver également sa grande biodiversité avec la présence sur ce site d'une forte diversité entomologique, de nombreux amphibiens, de roselières, d'oiseaux mais aussi de reptiles.

Jardins familiaux de Vitry, cheminement Marguerite Canal – Modification UE2 en NJ (p.42-43 des documents graphiques du règlement)

Les jardins familiaux de Vitry sont classés en NJ afin d'assurer la pérennité de ces jardins familiaux.

Secteur Ginestous – Modification de NL en NS, NJ et A (p.49-50-38-39-29-30-20-21-13-14 des documents graphiques du règlement)

Le zonage de Ginestous est entièrement recomposé afin de renforcer son caractère naturel et agricole mais aussi afin de préserver sa biodiversité. Ces modifications répondent également à la nécessité de conforter le rôle de protection de la population face au risque inondation en tant que zone tampon entre la Garonne et les secteurs urbanisés. Ainsi, une partie des terres agricoles cultivées par la régie municipale est classée en zone A afin de garantir la vocation agricole de ces terres.

La plaine de Ginestous et le nord du secteur qui présente une forte biodiversité au niveau floristique, entomologiques et batrachologique sont classés en zone NS afin de préserver ces zones de toute urbanisation nouvelle, à l'exception des installations et constructions autorisées de façon très restreinte.

Toutes les constructions existantes à usage d'habitation dans ce secteur classé en NS sont classées en zone NH.

Les jardins familiaux de Ginestous sont quant à eux classés en zone NJ afin d'en assurer la pérennité.

secteur 3

Secteur Sarah Bernhardt – Modification de UC1 et UB1 en UIC3 (p.16 des documents graphiques du règlement)

Le L123-2a de Sarah Bernhardt a permis de déterminer le devenir souhaité pour ce périmètre et il est proposé la création d'une nouvelle zone UIC (Urbain d'intérêt général) autorisant tous les types de SPIC afin de répondre aux besoins de l'ensemble de ce quartier (cf partie sur les zones naturelles).

Il est aujourd'hui indispensable de penser un urbanisme cohérent répondant à l'accueil de populations, de mixités des fonctions urbaines, d'espaces verts et d'équipements.

Le potentiel foncier du site de Sarah Bernhardt représente l'opportunité de répondre aux besoins de la population présente et à venir. En effet, le déficit en équipements sportifs de Lalande Nord est avéré. L'objectif est donc de combler ce manque. La population augmente, des équipements scolaires et publics sans équipements sportifs sont projetés, et le développement de quartiers voisins, comme la ZAC de Borderouge, accentue les besoins de la population présente et à venir.

De nouvelles infrastructures permettront, entre autres :

- de mettre à disposition des équipements sportifs adaptés aux riverains, aux associations, aux écoles et aux quartiers voisins
- de répondre à la demande grandissante de la pratique de divers sports (basket, futsal, handball, rugby, …)
- d'avoir des terrains homologués (basket et handball de haut niveau, terrain de grands jeux notamment pour le club de rugby Toulouse Lalande Aucamville, …)
- de limiter la saturation des équipements actuels sur Borderouge et Fernand Sastre
- d'assurer une offre d'équipements sportifs de proximité en accès libre.

Les équipements actuels sont soit saturés, soit trop éloignés du secteur d'étude, ne permettant pas de répondre à la demande locale.

Des réflexions sont en cours, projetant différentes installations : gymnase, salle de sports multi fonctionnelle, plateau sportif, terrain de grands jeux rugby / foot, boulodrome, parcours de santé, aire de jeux, tennis, stationnements, …

Le site de Sarah Bernhardt se trouve à l'interface entre plusieurs quartiers en évolution (Borderouge, Moulis / Croix-Bénite, Alphand, …). En plus d'être accessible par des modes de déplacements doux, il est desservi en transports en commun Tisséo (lignes 60, 61 et 69) et en infrastructures de voiries (route de Launaguet, avenue de Fronton, rocade).

Le périmètre de cette zone UIC correspond à l'ancien périmètre du L123-2a. Aussi, une erreur matérielle a englobé les parcelles 111 et 112 situées au 14 impasse de Fronton alors qu'elles n'étaient pas comprises dans ce périmètre de gel. Ces deux parcelles sont donc maintenues dans leur ancien classement et passent en zone UM1.

Quartier 3.1. – Secteur Barrière de Paris - Modification de la zone UE1 en UL1 - (p 51 des documents graphiques du règlement)

Suite au rapport de la commission d'enquête, la limite entre la zone économique et la zone pavillonnaire au 3 rue Délicieux est ajustée par un positionnement environ à mi-parcelle et jusqu'au chemin Prat Long. Ces terrains passent d'une zone à vocation économique à une zone d'habitat UL1 en raison de la présence de maisons d'habitation sur les parcelles concernées.

Quartier 3.2. – Secteur Sesquières - Modification de la zone NL en UE2 - (p 8 des documents graphiques du règlement)

Dans l'intérêt du développement économique, les parcelles 829BD2 et BD3, passent d'une zone NL en zone UE2 afin de répondre au besoin d'extension d'une entreprise. Les composantes paysagère du terrain concerné permet de classer les deux linéaires d'arbres existants situés dans leur partie sud en EBC symbole (Espace Boisé Classé) afin de les protéger et de maintenir un écran visuel depuis le lac de Sesquières.

Les évolutions des DGR

Non concerné

secteur 3

Quartier 3.1 – Secteur Bourbaki – DGR - Ajustement - (p 64 et 76 des documents graphiques du règlement)

Suite à la concertation et dans un souci de préservation du paysage urbain, il est proposé de déplacer la bande de constructibilité au droit de la rue du Général Bourbaki, entre les rues de la Sainte Famille et Domremy en créant un épannelage qui autorise une hauteur maximale de 9.5m le long de cette rue pour retrouver les 12.5 m au-delà.

Plu antérieur	*PLU révisé*

Quartier 3.1 – Secteur Barrière de Paris - DGR - Elargissement d'un espace constructible "B" - (p 52, 40 et 41 des documents graphiques du règlement)

Suite à la concertation, il est proposé d'étendre l'espace constructible de la rue Berat sur la profondeur du cœur d'îlot, afin de prendre en considération l'emprise occupée en front de rue par l'espace aménagé et d'être en cohérence avec la largeur des espaces constructibles « B » situés autour de cet îlot.

Plu antérieur	*PLU révisé*

secteur 3

Quartier 3.4. – Opération Place Nord/ZAC Borderouge - DGR - Modification - (p 33 et 34 des documents graphiques du règlement)

Pour les lots 6.1 / 9.2 / 9.3 / 10.1-10.2 / 11.1 / 11.2 / 12.1, les modifications suivantes sont proposées :

Sur tous ces lots :

- Recalage générale des emprises - consiste en une mise à jour fine des périmètres en fonction du fichier cadastre de la ZAC (source Actigeo)

Lot 6.1 :

- ajustement mineur du contour de la rampe de parking, dans le but de faciliter le recours à des stationnements souterrains, avec maintien des aménagements en espaces verts.
- épaississement du corps de bâtiment sud dans les mêmes proportions que le corps de bâtiment nord (19m). Dans le but de coordonner la réalisation des deux bâtiments, de supprimer les surplombs d'espaces publics et de faciliter la création de façades épaisses, pour une meilleure efficacité thermique.

Lot 9.2 :

- ajustement mineur du contour de la rampe de parking, dans le but de faciliter le recours à des stationnements souterrains, avec maintien des aménagements en espaces verts.

Lot 9.3 :

- Épaississement de la zone constructible du plot de bureau arrière jusqu'à la limite foncière nord-est
- Mise en cohérence de l'emprise du corps de bâtiment principal avec celles des lots 10.1 et 10.2 pour garantir une bonne continuité urbaine et une optimisation des dessertes du bâtiment par les coursives nord.

Lot 10.1-10.2 :

- Lot 10.1 : élargissement de la zone constructible de 7m vers le nord-est. Lot 10.2 : élargissement de la zone constructible de 1.20m vers le sud-ouest. Ces deux modifications dans le but de faciliter l'implantation d'un programme de bureaux dans des proportions de bâtiments optimales pour l'aménagement intérieur.

Lot 11.1 :

- Épaississement de l'espace constructible vers le nord pour faciliter l'implantation d'un programme hôtelier dans des proportions optimales pour l'aménagement intérieur.
- Remplacement de la zone espace aménagé par une prolongation de l'espace constructible alloué à la rampe, dans le but de faciliter le recours à des stationnements souterrains, avec maintien des aménagements en espaces verts.
- Ajout d'un niveau constructible potentiel pour respecter les proportions du bâtiment et le mettre en cohérence avec les lots voisins 11.2 et 8.1. La hauteur de 28/R+6 indiquée au PLU arrêté au graphique de détail pour cet ilôt 11.1 est corrigée pour la transformer en 30/R+7 afin de traduire le projet urbain qui prévoit une déclivité des hauteurs de construction au fur et à mesure de l'éloignement de la place publique.

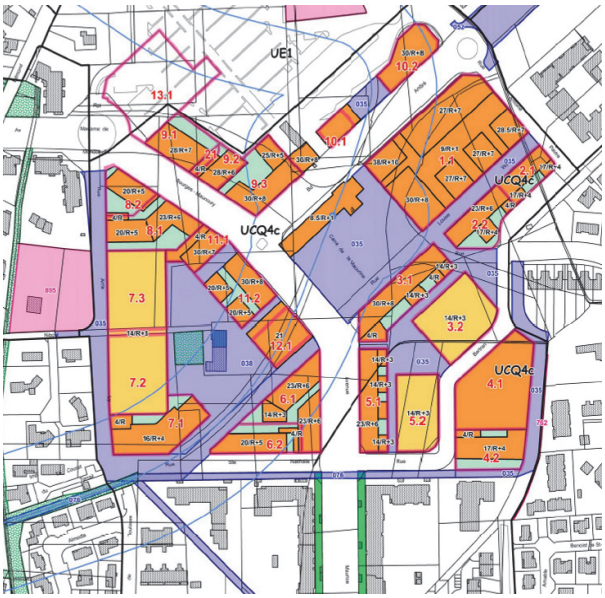
Lot 11.2 :

- Remplacement de la zone espace aménagé située entre les bâtiments de 11.2 et la parcelle 11.1, remplacé par une extension de l'ER – L123-2-C du square Niboul, plus adapté au caractère d'espace public affecté à la destination à terme de cet espace.

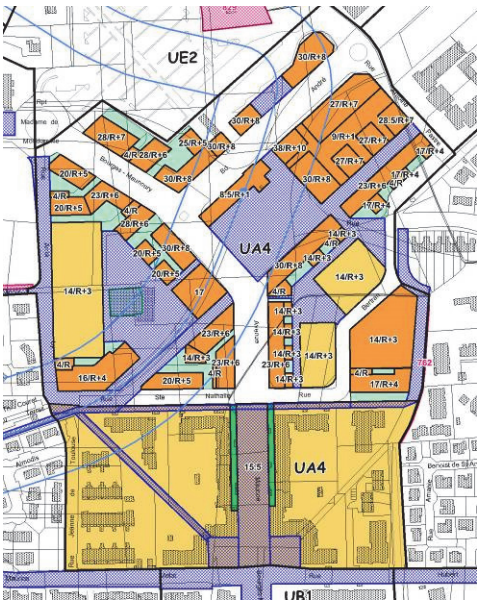
Lot 12.1 :

- Augmentation du gabarit constructible dans le but de faciliter l'installation d'un cinéma.

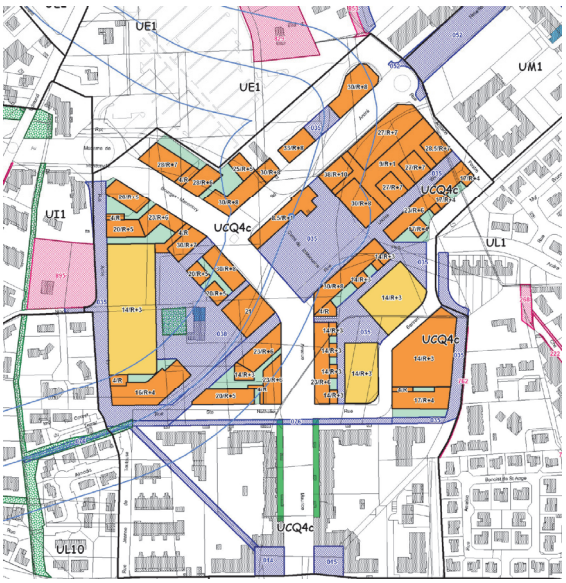
secteur 3



Carte des ilôts



Plu antérieur



PLU révisé

Les périmètres L.123-2-a :

Au nord de la rocade, des outils de maîtrise de l'urbanisation en vie de la définition d'un projet d'aménagement global (L123-2-a) ont déjà été mis en œuvre durant la dernière modification du P.L.U. de Toulouse de 2006. Ces périmètres L123-2-a dénommés Stocco, Alphand et Dortis Gaussens sont maintenus dans les échéances instaurées par ce document applicable. Des études sont en cours pour définir leurs partis d'aménagement et viendront alimenter une prochaine procédure qui sera lancée à la suite de cette révision générale pour ouvrir ces sites à une urbanisation structurée.

secteur 3

Périmètre L123-2-a – "Rostand – Albi" :

Le projet urbain de Place Nord se concrétise ; les immeubles se construisent, et avec eux, la programmation urbaine variée et complémentaire, composée de commerces, activités, bureaux, équipements publics et culturels prend corps. Ce projet valorise au mieux le pôle d'attraction constitué par les équipements de transport public existants et à venir.

La forme urbaine de Place Nord, qui a démontré ses facultés d'adaptations à plusieurs reprises, est un système souple et dynamique de densification contrôlée du territoire capable de s'étendre de façon centrifuge, en continuité du noyau aujourd'hui constitué.

Mais le développement de ce système qualitatif peut être ralenti, voire stoppé si les territoires immédiatement voisins ne sont pas progressivement contrôlés par la Ville, au fur et à mesure du développement de ce quartier.

Le tissu urbain, hors ZAC située sur les franges de Place Nord, se caractérise assez fréquemment par des parcelles vastes et faiblement construites. Les bâtiments sont à usage de logement individuel ou de petite entreprise.

Ces typologies deviennent très instables quand une opération urbaine de l'envergure de Place Nord se réalise, et que le PLU autorise une constructibilité supérieure à l'existant.

Nous assistons depuis déjà plusieurs années à une mutation du tissu urbain existant par des opérations de constructions se développant sur les zones les moins densément bâtis (démolition des bâtiments existants, regroupement de parcelles et construction de bâtiments plus denses et plus hauts, au maximum des capacités autorisées par le PLU).

Ces opérations immobilières sont situées à proximité de Place Nord pour profiter de sa dynamique et de son attractivité, mais en dehors du périmètre de contrôle de la ZAC.

Les opérations ainsi créées se caractérisent généralement par :

- Une programmation monotypique, excluant la plupart du temps les activités, commerces, et bien sûr les équipements publics associés.
- Un gabarit de bâtiment très régulier, au maximum autorisé par le PLU, sans variété.
- Une écriture architecturale souvent répétitive, due notamment à la rareté des concours de maître d'œuvre et à l'efficacité économique recherchée.
- Des performances environnementales souvent limitées à la stricte application de la réglementation en vigueur.

La poursuite de ce phénomène risque très vite de constituer autour de Place Nord une frange étanche à toute possibilité d'extension du tissu urbain et de la dynamique de Place Nord.

L'effort public réalisé en matière d'équipements, d'animation, et de programmation serait ainsi considérablement limité dans son effet.

Le territoire concerné par le périmètre L123.2.a « Rostand – Albi » est d'autant plus attractif qu'un deuxième projet urbain d'envergure va le jouxter, celui du Boulevard Urbain Nord (BUN).

Aujourd'hui, il semble évident que le projet de Place Nord va accroître l'attractivité déjà forte du secteur et accélérer la mutation des zones les moins denses.

Le processus de densification de la Ville est en soi vertueux car il économise le territoire et rationalise les infrastructures et les équipements publics. Mais il nécessite d'être accompagné par les pouvoirs publics pour que les infrastructures nécessaires à la densification soient réalisées en amont (réseaux et voiries convenablement dimensionnées) et que les équipements publics adaptés soient suffisants en nombre et anticipés dans leur financement et leur construction.

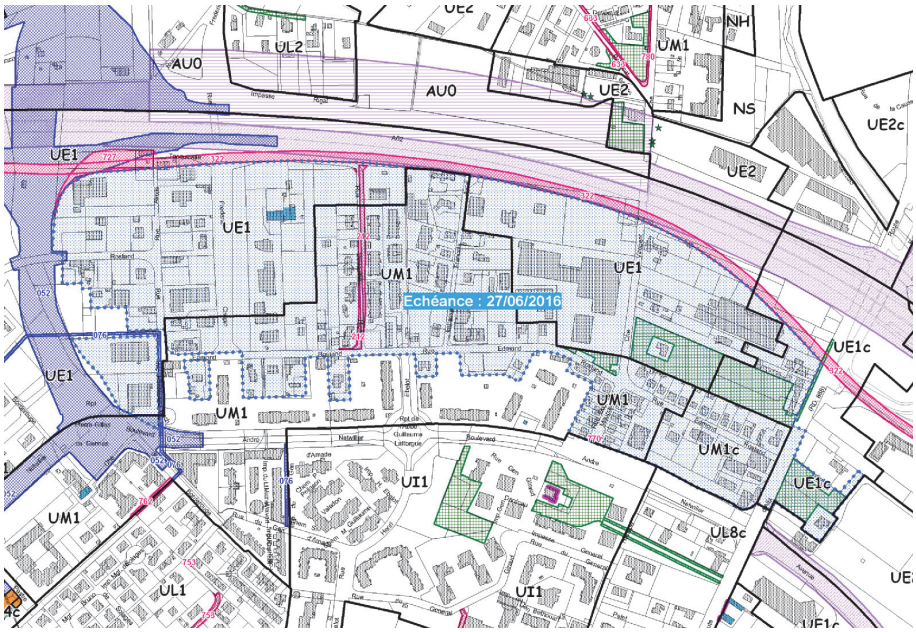
La Ville doit se doter de plans d'actions prospectifs sur les travaux, ouvrages et bâtiments à prévoir pour accompagner ce développement.

Ces plans d'actions devront définir la programmation et la forme urbaine la plus adaptée pour permettre un développement harmonieux et qualitatif des opérations immobilières, les organiser dans le temps et dans l'espace, et rendre les conséquences de leur réalisation financièrement supportable par la collectivité.

La Ville a donc décidé de mettre en place un périmètre d'attente de projet global (Article L.123-2-a du code de l'urbanisme), afin de limiter l'évolution des quartiers voisins de Place Nord, le temps que des études précises soient achevées pour définir les meilleures perspectives de développement de ces quartiers, sans risquer que des constructions nouvelles obèrent la réalisation d'ouvrages ou équipements publics nécessaires à la collectivité.

La durée proposée est de 3 ans nécessaires à la définition d'un parti d'aménagement pour ce secteur.

secteur 3



L123-2-a "Barrière de Paris"

Le carrefour « Barrière de Paris », situé sur le territoire Nord (pôle territorial opérationnel 3), constitue le point de rencontre stratégique des boulevards Pierre et Marie Curie, Silvio Trentin, et des avenues des Etats-Unis, de Fronton et des Minimes. Il s'agit d'une entrée de ville majeure et historique : la porte Nord du faubourg ancien.

Il s'agit également d'un nœud d'échange complexe et essentiel pour la gestion des trafics et des flux. L'arrivée de la ligne B du métro en fait également un lieu stratégique de l'intermodalité. D'un point de vue commercial, des services et commerces de proximité sont présents. Cependant, il apparaît aujourd'hui nécessaire de renforcer la centralité existante pour en assurer la viabilité économique.

Cette entrée de ville constitue un espace de transition, marqué par des tissus hétérogènes (industriels, de faubourg, de centre ville…), formant ainsi un paysage urbain très diversifié, caractéristique de l'identité du quartier.

Des opérations immobilières d'initiative privée ont récemment vu le jour le long des rues Rubens et de Fenouillet. Des permis de construire de logements ont été autorisés route de Launaguet et rue Clausade. Aujourd'hui, une emprise foncière importante située à l'angle du boulevard Silvio Trentin et de l'avenue des Etats-Unis, comportant plusieurs activités - dont un concessionnaire automobile (12 500 m²) et des entrepôts, est susceptible de se libérer à court terme. D'autres mutations sont également pressenties à plus ou moins long terme sur d'autres îlots bordant le carrefour, et notamment celui à l'angle du boulevard Pierre et Marie Curie et de l'avenue des Minimes.

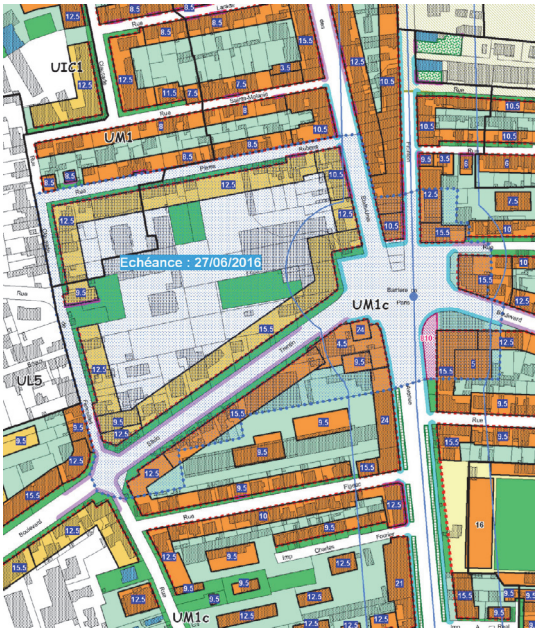
Enfin, le projet d'éco quartier de La Salade est situé à moins de 300 m de la Barrière de Paris.

Le périmètre choisi pour instaurer une servitude L.123-2-a) permettant de lancer des études urbaines en vue de réaliser un projet d'aménagement global cohérent inclut donc :

- la place de la Barrière de Paris, ses espaces publics et les bâtiments qui l'encadrent, afin d'améliorer l'image de cette emblématique entrée de ville de Toulouse ;
- l'îlot nord-ouest compris entre les rues Pierre Rubens, Fenouillet et Clausade. Il se situe au pied de la station de métro Barrière de Paris et fait l'objet d'un enjeu important : celui de la cohérence « urbanisme/transports ». L'îlot témoigne aujourd'hui de la constitution du tissu de faubourg, qu'il convient de mettre en valeur ;
- l'avenue Silvio Trentin : la redéfinition de son image est importante et complète le besoin de requalification de la place et des boulevards qui y permettent l'accès. Le premier front bâti de cette voie est donc inséré dans le périmètre ;
- le carrefour Fenouillet/Silvio Trentin, dont le tissu urbain est peu structuré. Cet espace, marqué par le parc de stationnement de la résidence située rue Figeac, est peu qualitatif et pourrait être intégré à un projet de requalification global.

secteur 3

Ce périmètre est créé pour une durée de 3 ans.



Le commerce

Le commerce de détail

Zones d'accueil des surface supérieure à 500 m² SP actuelles et futures

Les zones d'accueil du commerce >500m² SP viennent conforter les axes commerçants existants, faubourgs et centres de quartier. Elles comprennent l'avenue des Minimes, l'avenue des Etats-Unis, les boulevards de Suisse et Silvio Trentin, la route de Blagnac, jusqu'au périmètre de l'OAP de Job, ainsi que la route d'Albi et l'avenue d'Atlanta. Les cœurs de quartier de Lalande, des Izards, de Borderouge Sud et Nord peuvent également accueillir des grandes surfaces. De même, une zone d'accueil est prévue à Moulis Croix-Bénite, dans le cadre de l'OAP correspondante, ainsi qu'en entrée de la ZAC Garonne.

Linéaires artisanaux et commerciaux protégés

L'activité commerçante est privilégiée en rez-de-chaussée principalement avenue des Minimes et Barrière de Paris, mais également à Lalande et Croix Daurade.

Linéaires artisanaux et commerciaux à protection renforcée

Les commerces de proximité sont privilégiés dans les cœurs commerçants des Minimes (de la rue Domremy à la rue Cl.Cazelles), ainsi qu'au cœur de Croix Daurade (route d'Albi du N° 100 à 116 côté pair).

EBC/EVP

Les évolutions concernant un projet public ou le domaine public

EBC

EBC - Chemin du Furet – Modification (p. 18-11 des documents graphiques du règlement).

Une partie de l'EBC surfacique du chemin du Furet est transformée en EVP, le classement en EVP étant plus approprié à la qualité végétale et paysagère de ces éléments végétaux. La protection est également adaptée pour des Chênes isolés qui sont reclassés en EBC symbole.

secteur 3

EVP - 5 et 15, Rue des Anges - Création – Jardin des Anges (p.64 des documents graphiques du règlement).

Le jardin des Anges est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP - Rue Cervantès – Création – Jardin Cervantès (p.40 des documents graphiques du règlement)

Le jardin Cervantès est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EBC – 6 rue Arria Ly – Modification – Place Nord de la ZAC de Borderouge (p. 33 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique de la ferme de Niboul est remplacé par un EVP afin de garantir la protection de cet espace vert tout en permettant sa reconversion en tant que square public, et la réalisation de petits aménagements destinés à améliorer sa qualité et son entretien.

EBC – Rue Edouard Pailleron – Modification – Parc de la Maourine (p. 42, 43 des documents graphiques du règlement)

L'emprise de l'EBC surfacique sur le plan d'eau est supprimée et seule l'emprise de l'EBC surfacique comprise sur les berges est maintenue afin de correspondre au périmètre exact des végétaux à protéger.

EVP

EVP – Avenue Collignon – Création – Jardin public Abadie (p. 77 des documents graphiques du règlement)

Le jardin public Abadie est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP - Continuum écologique entre les rues Durand, Olympe de Gouge et Rostand.

le long du fossé existant, scindé en deux entités du fait de la traversée de la rue des Bouquetins, et qui constitue avec les sentes existantes, un couloir de biodiversité indispensable à la connexion des différents écosystèmes du quartier et offrant des conditions de refuge aux espèces présentes (p. 24 et 33)

Les évolutions concernant des particuliers

Les modifications suivantes sont triées par catégorie de justification.

Adapter la réglementation relative à la protection des espaces verts grâce aux nouveaux outils (EBC symbole et EVP)

EBC – 41 route d'Albi – Modification (p. 54 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est légèrement réduit dans sa surface et un EBC symbole est créé.

EBC – 39 chemin Virebent – Modification (p. 25 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est supprimé et des EBC symbole sont créés.

Protéger des espaces verts de qualité

EBC – 8 chemin du pont de Rupé – Création (p. 8 des documents graphiques du règlement)

Des EBC symboles sont crées afin de préserver deux linéaires d'arbres constituant un écran visuel depuis le lac de Sesquières.

Supprimer ou réduire la protection des espaces verts lorsque ces derniers ne sont pas/plus de qualité et qu'il n'apparaît pas d'intérêt général d'obliger à la création d'un espace vert remarquable

secteur 3

EBC – 34 chemin Virebent – Modification (p. 25, 26 des documents graphiques du règlement)

Du fait de l'absence de végétaux de grande qualité sur le tarrain concerné, l'ensemble des EBC surfaciques est entièrement supprimé et seuls trois arbres d'intérêt sont classés en EBC symboles afin d'assurer leur pérennité.

EBC – 30 chemin de Fenouillet – Modification (p. 21, 22, 30 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est partiellement réduit au niveau de l'emprise de la prairie existant au Sud-Est de la parcelle, et ce, en raison de l'absence de plantations à cet endroit.

EBC – 308 avenue des Etats-Unis – Suppression (p. 15 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est totalement supprimé sur la pacelle en raison du caractère entièrement minéralisé et imperméabilisé de ce secteur où la présence végétale est inexistante.

Apporter des adaptations mineures n'allant pas à l'encontre de l'intérêt général.

EBC – 1, Impasse du Docteur Bignères – Modification - (p.35 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est légèrement réduit dans sa surface.

EBC – 29, Chemin Lanusse – Modification - (p.43 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est légèrement réduit dans sa surface.

EBC – 440 avenue de Fronton – Modification (p. 7 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est légèrement réduit dans sa surface.

Les EBP

Les créations concernant la Démarche Expérimentale du Quartier de Croix Daurade

EBP – 1 impasse Louis Bertillon – IA31129298 - Création – Maison de la Cité Jardin de Croix Daurade (p. 34, 35, 43, 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que sa clôture d'origine en béton armé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 2 impasse Louis Bertillon – IA31129298 - Création – Maison de la Cité Jardin de Croix Daurade (p. 34, 35, 43, 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que sa clôture d'origine en béton armé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 3 impasse Louis Bertillon – IA31129298 - Création – Maison de la Cité Jardin de Croix Daurade (p. 34, 35, 43, 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que sa clôture d'origine en béton armé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 4 impasse Louis Bertillon – IA31129298 - Création – Maison de la Cité Jardin de Croix Daurade (p. 34, 35, 43, 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que sa clôture d'origine en béton armé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

secteur 3

EBP – 5 impasse Louis Bertillon – IA31129298 - Création – Maison de la Cité Jardin de Croix Daurade (p. 34, 35, 43, 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que sa clôture d'origine en béton armé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 6 impasse Louis Bertillon – IA31129298 - Création – Maison de la Cité Jardin de Croix Daurade (p. 34, 35, 43, 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que sa clôture d'origine en béton armé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 7 impasse Louis Bertillon – IA31129298 - Création – Maison de la Cité Jardin de Croix Daurade (p. 34, 35, 43, 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que sa clôture d'origine en béton armé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 8 impasse Louis Bertillon – IA31129298 - Création – Maison de la Cité Jardin de Croix Daurade (p. 34, 35, 43, 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que sa clôture d'origine en béton armé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 9 impasse Louis Bertillon – IA31129298 - Création – Maison de la Cité Jardin de Croix Daurade (p. 34, 35, 43, 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que sa clôture d'origine en béton armé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 10 impasse Louis Bertillon – IA31129298 - Création – Maison de la Cité Jardin de Croix Daurade (p. 34, 35, 43, 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que sa clôture d'origine en béton armé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 11 impasse Louis Bertillon – IA31129298 - Création – Maison de la Cité Jardin de Croix Daurade (p. 34, 35, 43, 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que sa clôture d'origine en béton armé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 12 impasse Louis Bertillon – IA31129298 - Création – Maison de la Cité Jardin de Croix Daurade (p. 34, 35, 43, 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que sa clôture d'origine en béton armé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 13 impasse Louis Bertillon – IA31129298 - Création – Maison de la Cité Jardin de Croix Daurade (p. 34, 35, 43, 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que sa clôture d'origine en béton armé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 14 impasse Louis Bertillon – IA31129298 - Création – Maison de la Cité Jardin de Croix Daurade (p. 34, 35, 43, 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que sa clôture d'origine en béton armé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

secteur 3

EBP – 15 impasse Louis Bertillon – IA31129298 - Création – Maison de la Cité Jardin de Croix Daurade (p. 34, 35, 43, 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que sa clôture d'origine en béton armé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 16 impasse Louis Bertillon – IA31129298 - Création – Maison de la Cité Jardin de Croix Daurade (p. 34, 35, 43, 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que sa clôture d'origine en béton armé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 17 impasse Louis Bertillon – IA31129298 - Création – Maison de la Cité Jardin de Croix Daurade (p. 34, 35, 43, 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que sa clôture d'origine en béton armé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 18 impasse Louis Bertillon – IA31129298 - Création – Maison de la Cité Jardin de Croix Daurade (p. 34, 35, 43, 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que sa clôture d'origine en béton armé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 18 rue Luchet – IA31129298 - Création – Maison de la Cité Jardin de Croix Daurade (p. 34, 35, 43, 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que sa clôture d'origine en béton armé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 20 rue Luchet – IA31129298 - Création – Maison de la Cité Jardin de Croix Daurade (p. 34, 35, 43, 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que sa clôture d'origine en béton armé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – rue des Félibres, chemin Virebent – IA31133178 - Création – Croix de chemin (p. 18 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la croix est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 138 route d'Albi – IA31103813 - Création – Presbytère (p. 34, 43 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble du presbytère, ainsi que le mur de clôture et les piliers du portail sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 25 chemin de Jaffary – IA31103912 - Création – Maison (p. 54 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison (extension latérale non incluse) est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 28 rue Loubiague – IA31104035 - Création – Ferme (p. 42 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison, de même que la remise agricole indépendante et la noria (qui possède encore tous ses éléments constitutifs) sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

secteur 3

EBP – 81 chemin Raynal – IA31133175 - Création – Maison (p. 43 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 160 chemin Virebent – IA31133176 - Création – Ferme (p. 11 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la ferme est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 97 chemin Raynal – IA31104104 - Création – Maison (p. 43 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison, de même que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 99 chemin Raynal – IA31104103 - Création – Maison (p. 43 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison, de même que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 101 chemin Raynal – IA31104102 - Création – Maison (p. 43 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison, de même que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 103 chemin Raynal – IA31104101 - Création – Maison (p. 43 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison, de même que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 104 route d'Albi – IA31133185 - Création – Immeuble (p. 43 des documents graphiques du règlement)

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 106 route d'Albi – IA3103824 - Création – Immeuble (p. 43 des documents graphiques du règlement)

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 108 route d'Albi – IA3103821 - Création – Immeuble (p. 43 des documents graphiques du règlement)

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 110 route d'Albi – IA3103820 -Création – Immeuble (p. 43 des documents graphiques du règlement)

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

secteur 3

EBP – 112 route d'Albi – IA3103819 - Création – Immeuble (p. 43 des documents graphiques du règlement)

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 114 route d'Albi – IA3103818 - Création – Immeuble (p. 43 des documents graphiques du règlement)

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 116 route d'Albi – IA3103817 - Création – Immeuble (p. 43 des documents graphiques du règlement)

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 127 route d'Albi – IA3103823 - Création – Immeuble (p. 43 des documents graphiques du règlement)

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 1 impasse du Général Darricau – IA31129502 - Création – « Château Comigères » (p.34, 25 des documents graphiques du règlement)

La composition des façades Nord, Sud et Est du château, ainsi que le pigeonnier sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 37 route d'Albi – IA31103744 - Création – Villa (p.54 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la villa, le portail et ses piliers, la grille en fer forgé ainsi que le mur de clôture sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 146 route d'Albi – IA31103809 - Création – « Villa Belza » (p.34 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la villa, la fontaine (qui concourt à l'harmonie paysagère du site), ainsi que le mur de clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 159 chemin Lapujade – IA31103845 - Création – Maison (p.54 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que les éléments de clôture (piliers, murets et grilles) sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 77 chemin Raynal – IA31129430 - Création – Maison (p. 42, 43, 54 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que les éléments de clôture (piliers, murets et grilles) sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 77bis chemin Raynal – IA31129431 - Création – Maison (p. 42, 43, 54 des documents graphiques du règlement)

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

secteur 3

EBP – 1 rue Henri Moissan – IA31129404 - Création – Maison (p. 54 des documents graphiques du règlement)

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 3 rue Henri Moissan – IA31129402 - Création – Maison (p. 54 des documents graphiques du règlement)

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 5 rue Henri Moissan – IA31129403 - Création – Maison (p. 54 des documents graphiques du règlement)

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 70 rue Edmond Rostand – IA31129519 - Création – Ferme (p. 25 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la ferme est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 137, 141 chemin de Nicol – IA31133174 - Création – Ecole Primaire de Croix Daurade, actuellement Maison des Jeunes et de la Culture (p. 43 et 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de l'ancienne école primaire, de même que le mur de clôture percé de deux portes (partie intégrante de l'ancienne école) sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 42 chemin de Niboul – IA31104052 - Création – Ferme (p. 33 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la ferme (corps de bâtiment haut à deux travées et une partie du corps de bâtiment long) est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 46 chemin de Lanusse – IA31103923 - Création – Maison (p. 43 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison, de même que le mur de clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 29 chemin de Jaffary – IA31103902 - Création – Maison (p. 54 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison, de même que le mur de clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 124 route d'Albi – IA31133177 - Création – Croix monumentale (p. 43 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la croix est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

secteur 3

EBP – 129 chemin Lapujade – IA31103835 - Création – Château Lapujade (p. 54 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble du château, les communs, les portails en fer forgé, ainsi que le mur de clôture sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 24 rue Bourdon – IA31129380 - Création – Maison (p. 54 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison, ainsi que le mur de clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 40 chemin de Boudou – IA31104082 - Création – Ferme (p. 17 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la ferme, ainsi que les deux portails, le mur de clôture et la grille qui le surmonte sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 25 rue d'Avranches – IA31103943 - Création – Maison (p. 43 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison, de même que le mur de clôture et les piliers du portail sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 135 route d'Albi – IA31104311 - Création – Groupe Scolaire de Croix Daurade, actuellement Ecole Primaire Cuvier (p. 34, 43 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble du groupe scolaire, de même que les portails en fer forgé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 53 route d'Albi – IA31103756 - Création – Maison dite « Villa Bagatelle » (p. 54 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la villa, de même que le mur de clôture, le portail et la grille en fer forgé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 43 route d'Albi – IA31103749 - Création – Maison dite « Villa Le Bocage » (p. 54 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la villa, de même que le mur de clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 7 route d'Albi – IA31103733 - Création – Immeuble (p. 54 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de l'immeuble est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 23 rue Théodore de Banville – IA31129313 - Création – Maison (p. 35 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison, de même que le mur de clôture sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 18 rue Théodore de Banville – IA31129315 - Création – Maison (p. 35 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison, de même que le mur de clôture sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

secteur 3

EBP – 1 impasse Petit-Jacques - 6 rue Théodore de Banville – IA31129323 - Création – Maison (p. 35 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison, de même que le mur de clôture sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 178 route d'Albi – IA31103794 - Création – Maison (p. 35 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison, les communs, de même que le mur de clôture, les piliers et les portails en fer forgé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 124 route d'Albi – IA31104310 - Création – Eglise paroissiale (p. 43 des documents graphiques du règlement)

La composition du porche d'entrée (ouvert par trois arcades en plein cintre), et la façade (composée d'un clocher mur à trois baies campanaires et fronton courbe) de l'église paroissiale sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 22 chemin de Jaffary – IA31103913 - Création – Maison (p. 54 des documents graphiques du règlement)

La composition de la façade située chemin de Jaffary et la clôture dans son intégralité sont classées en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 26 chemin Borderouge – IA31129505 - Création – Maison (p. 25, 34 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la ferme (corps de bâtiment du 19° siècle) est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

ER/SEP

Voies et Ouvrages Publics

Les Emplacements Réservés

ER 210 – Suppression –Voirie routière – Prolongement et élargissement de la Rue Paul Valéry - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.42 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les acquisitions foncières et les travaux pour le recalibrage de la rue Paul Estival ont été réalisés.

ER 606 – Suppression – Voirie routière – Liaison voie artérielle Nord Launaguet au diffuseur du Raisin et aménagement des abords - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.18.25 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est supprimé car des études complémentaires sur le Boulevard Urbain Nord ont soulevées des incompatibilités concernant la préservation du parc du Château Paleficat, la préservation d'éléments à caractère paysager ou écologique, le gabarit du tracé et la préservation des percées visuelles vers l'Union.

ER 816 – Suppression - Transports en Commun en Site Propre – Ligne B : réalisation du garage atelier de Borderouge - Au bénéfice du SMTC (p.24 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les acquisitions foncières pour la création du garage atelier de Borderouge ont été réalisées.

secteur 3

ER 201 – Modification – Voirie routiere – Autoroute A61 et Rocade Est, Rocade Nord - Au bénéfice de l'ETAT (p.9 .10 des documents graphiques du règlement).

Cet emplacement réservé est modifié dans son périmètre sur la partie Nord car les acquisitions foncières et les travaux pour l'aménagement de la gare de péage de Lalande ont été réalisés.

ER 810 – Modification - Transports en Commun en Site Propre - Aménagement et extension du pôle d'échanges Barrière de Paris coté Sud - Au bénéfice du SMTC (p.52 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est modifié dans son périmètre et sa destination. Les acquisitions foncières et les travaux de la partie Nord ont été réalisés. La destination de la partie Sud est modifiée pour l'aménagement et l'extension du pôle d'échanges.

ER 844 – Modification - Voirie routière – Aménagement rue Rostand au bénéfice de Toulouse métropole (p.33 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est modifié dans son périmètre afin de prendre en compte la préservation de l'Elément Bâti Protégé au n°164 rue Rostand jusqu'alors impacté par le projet d'ER.

ER 894 – Création - Voirie routière – Elargissement du Chemin de Linière - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.63 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est créé pour permettre la réalisation de trottoirs conformes aux normes d'accessibilité.

ER 895 – Création - Education Formation Sport - Equipement éducatif complémentaire au groupe scolaire de Borderouge - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.33 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est crée car les terrains constutent une opportunité de dévellopement pour un équipement public en lien avec le groupe scolaire de la ZAC Borderouge.

ER 896 – Création – Voirie routière – Aménagement du Chemin des Izards - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.7.10.17.24 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est créé pour permettre l'aménagement de trottoirs, d'une bande cyclable permettant d'assurer des cheminements piétons/cycles sécurisés et d'organiser le stationnement. Cet aménagement permettra d'accompagner les évolutions urbaines de ce secteur.

ER 897 – Création - Pistes cyclables et chemins piétons – Liaison piéton-cycle Rue Jean Séguy et Boulevard d'Atlanta - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.44 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est créé pour permettre un maillage piéton/cycle entre la rue Jean Seguy et le Boulevard d'Atlanta.

En effet, le Boulevard d'Atlanta est un axe cyclable structurant (piste cyclable aménagée) permettant notamment de relier les stations de la ligne de métro A et B et les équipements des quartiers environnants (place Nord de Borderouge, Argoulets).

De plus, cet axe est desservi par une offre de transport en commun conséquente (5 lignes de bus en connexion avec les lignes de métro A et B) vers lequel les accès piétons sont à favoriser.

La création de ce maillage permettrait ainsi une meilleure perméabilité pour les piétons et les cycles en favorisant le report modal.

ER 908 – Création - Transports en Commun en Site Propre – Ligne B - Extension du garage atelier de Borderouge - Au bénéfice du SMTC (p.24 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est créé pour permettre l'extension du garage atelier de Borderouge.

secteur 3

ER 909 – Création - Voirie routière – Dévoiement du Boulevard de Suisse - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.63 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est créé pour simplifier la gestion du carrefour Embouchure/Suisse, en dévoyant le boulevard de Suisse dans la continuité du pont Sanières. Cela permettra une meilleure gestion des trafics tous modes à ce carrefour. Le croisement de faisceau du futur tramway « canal » inscrit dans le projet de révision du Plan de Déplacement Urbain sera également optimisé et sécurisé.

Enfin, cet Emplacement Réservé permettra d'assurer une meilleure desserte des périmètres urbanisables dans ce secteur de part et d'autre du Boulevard de Suisse ainsi dévoyé, alors que le maintien des raccordements existants parait difficilement compatible avec le développement du secteur des Ponts Jumeaux.

ER 910 – Création - Transports en Commun en Site Propre – Extension du parking relais de la vache - Au bénéfice du SMTC (p.32.41 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est créé pour permettre l'extension du parking relais de la Vache.

Voies et Ouvrages Publics

Les Servitudes d'Equipement Public

L123-2-c n°52 – Modification –Voirie routière – Liaison voie artérielle Nord Launaguet au diffuseur du Raisin et aménagement des abords – Au bénéfice de Toulouse métropole (p.42 des documents graphiques du règlement).

Cette servitude est modifiée dans son périmètre pour permettre un schéma de développement urbain optimisé, un vis à vis avec l'Union valorisé, la préservation du parc du château de Paléficat et la préservation des espaces agricoles. De plus, ce nouveau tracé permet de prendre en compte les remarques des riverains liées à la concertation de la procédure du Déclaration d'Utilité Publique du Boulevard Urbain Nord.

L123-2-c n°81 – Création –Voirie routière – Création de la desserte du Site Sarah Bernard – Au bénéfice de Toulouse métropole (p.16 des documents graphiques du règlement).

Cette servitude est créée pour accompagner la future zone de loisirs de Sarah Bernard, le maillage doit être travaillé à l'échelle du quartier (lien entre le secteur Moulis et Lalande Nord). Des marquages territoriaux comme la délimitation des parcelles, les alignements d'arbres sont à prendre en compte dans la composition paysagère du secteur Sarah Bernard. Le parcellaire existant donne la possibilité de créer des traversées Nord/Sud et Est/Ouest qu'il convient de valoriser (fossés, haies, boisements, alignements...). Les piquages sur la route de Fronton seront une opportunité de pacifier la circulation sur un tronçon permettant l'accès aux équipements. Ceux sur la route de Launaguet permettront un lien avec tout le nord du secteur et notamment le futur coeur de quartier de Moulis/Croix-Bénité (équipements, commerces, centralité). Les accès du public ou les accès techniques assureront l'irrigation du site de loisirs, en lien avec les voiries structurantes existantes et longeant l'espace vert à valoriser. L'ensemble des habitants pourra donc avoir un accès pacifié et simplifié à ces nouveaux équipements d'échelle inter quartiers. L'objectif est de ne pas venir perturber le tissu bâti existant et de profiter des porosités présentes tout en donnant une bonne lisibilité aux équipements futurs.

Les grands projets

ZAC Garonne

Zones d'accueil des surface supérieure à 500 m² SP actuelles et futures

Les zones d'accueil du commerce >500m² SP viennent conforter les axes commerçants existants, faubourgs et centres de quartier. En entrée de la « ZAC Garonne », à proximité du périphérique, rue Louis Bonin, il est envisagé l'implantation d'un hôtel, de restaurants et de surfaces commerciales, en articulation avec le Grand Parc Garonne.

secteur 3

Projet Grand Parc Garonne

Voies et Ouvrages Publics

Les Emplacements Réservés

ER 905 – Création - Pistes cyclables et chemins piétons – Liaison mode doux entre la base de loisirs de Sesquières et les berges de Garonne - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.14.21 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est créé pour permettre d'aménager une liaison mode doux entre la base de loisirs de Sesquières et les berges de Garonne.

Cet aménagement s'inscrit dans le cadre du projet Grand Parc Garonne pour lequel Toulouse métropole s'est engagé à développer des continuités piétonnes et cyclables en bord de Garonne, adossées à un maillage transversal permettant d'offrir de nouveaux itinéraires de promenade et de détente aux habitants.

Au titre des actions prioritaires sur l'Axe Garonne, la Communauté Urbaine souhaite en particulier améliorer et étendre les itinéraires piétons-cycles en rive droite.

ER 898 – Création - Pistes cyclables et chemins piétons – Bac Franchissement de la Garonne - Au bénéfice du Toulouse métropole (p.14 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est créée pour permettre d'aménager une liaison mode doux entre la rive gauche et la rive droite, de la Garonne de la Commune de Blagnac à la Commune de Toulouse.

Dans le cadre du projet Grand Parc Garonne, Toulouse métropole s'est engagé à développer des continuités piétonnes et cyclables en bord de Garonne, adossées à un maillage transversal permettant d'offrir de nouveaux itinéraires de promenade et de détente aux habitants.

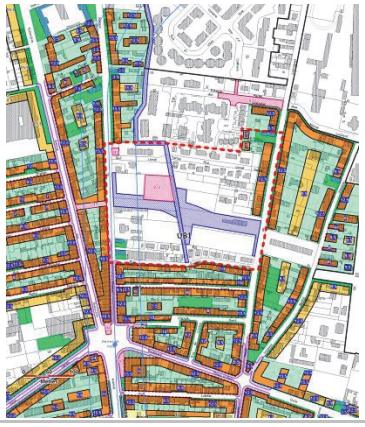
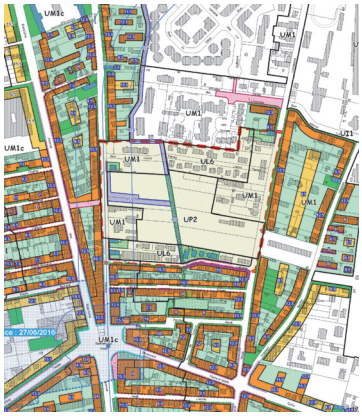
Au titre des actions prioritaires sur l'Axe Garonne, la Communauté Urbaine souhaite en particulier mettre en place un bac saisonnier permettant le franchissement de la Garonne entre Toulouse et Blagnac (lien entre les bases de loisirs de Sesquières et des Quinze Sols) exclusivement pour les piétons et cycles.

Les OAP

OAP La Salade

p.52 des Documents Graphiques du Règlement

En termes règlementaires, les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies ainsi que les demandes du SMTC déterminent, à ce jour, les modifications suivantes :

	
PLU 2006	*PLU révisé*

secteur 3

Suppression des espaces constructibles et des espaces accompagnant le bâti, incompatibles avec l'OAP

Modification du zonage UB1 en UL6, UM1 et UP2

- **UL6** permettant une valorisation de l'habitat individuel existant, en favorisant notamment son intensification ;
- **UM1** permettant de maîtriser une urbanisation modérée de transition et d'assurer la maîtrise sur des terrains appartenant à des particuliers ;
- **UP2** permettant davantage de souplesse pour garantir une diversité de formes sur le cœur d'îlot intense, sur des terrains entièrement maîtrisés par la collectivité, dans la limite de 25 m ; les principes de l'OAP assurant le respect des variations de formes exposées.

Suppression de 2 emplacements réservés (ER) -

Voies et Ouvrages Publics, les acquisitions nécessaires étant faites.

- **n° 812** – Ligne B - Réalisation de deux accès techniques et pompiers aux tunnels Barrière de Paris/La Vache et La Vache/Les Izards au bénéfice du SMTC (p.52)
- **n° 872** – implantation du futur groupe scolaire Lucie Aubrac au bénéfice de Toulouse métropole (p.52)

Modification de l'emprise de 2 servitudes de localisation (SEP) –

Voies et Ouvrages Publics au bénéfice de Toulouse métropole, réduites aux parties restant à acquérir

- **n° 57** – création des accès au groupe scolaire Lucie Aubrac (p.52)
- **n° 74** – création d'une liaison piétons-cycles aux abords du fossé-mère entre la rue Charles Nuitter et la rue Eugène Labiche (p.41 et 52)

Création de 6 éléments bâtis protégés (EBP)

- **42 avenue de Fronton** – IA 31109941– d'intérêt architectural
- **Ensemble de 5 maisons du 17 au 25 rue Eugène Labiche** – IA 31133201 – d'intérêt architectural

Création de 6 espaces verts protégés (EVP)

- **fossé-mère de la Vache à la Barrière de Paris,** afin de souligner la qualité paysagère et l'intérêt environnemental de cette continuité
- **24 et 26 avenue de Fronton**
- **42 avenue de Fronton**
- **ensemble du 17 au 25 rue Eugène Labiche**
- **55 route de Launaguet**

  afin de préserver les espaces naturels constitués aux abords des EBP et garants d'une cohérence d'ensemble ; en remplacement des espaces de pleine terre accompagnant les EBP existants 24 et 26 avenue de Fronton et 55 route de Launaguet

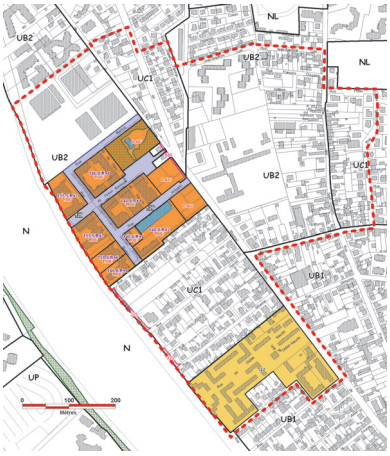
A noter, par ailleurs, le maintien de 3 éléments bâtis protégés (EBP) d'intérêt architectural et culturel avec mise à jour de la fiche : **24 *avenue de Fronton*** – IA 31109050, ***26 avenue de Fronton*** – IA 31109944, ***55 route de Launaguet*** – IA 31111853 et la protection du fossé-mère entre La Vache et Barrière de Paris, dans son ensemble, y compris hors OAP (p.41 et 52)

secteur 3

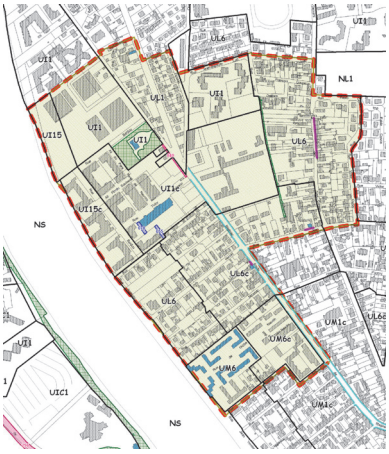
OAP JOB Coeur de quartier

p. 61, 62, 73,74 et 86 des Documents Graphiques du Règlement

En termes règlementaires, les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies déterminent, à ce jour, les modifications suivantes :



PLU 2006



PLU révisé

Suppression des espaces constructibles,

du fait de la mise en cohérence du zonage (p.73, 74 et 86).

Modification du zonage :

- ***UC1 en UL6,***
- ***UB2 en UL6, UI1, UI15***
- ***UB1 dont un espace constructible A à 22 m en UM6***

UL6 permettant la valorisation de l'habitat individuel existant, justifiée par la mise en cohérence des zones UC1 et UB2, sur un ensemble homogène, de part et d'autre du chemin des Sept-Deniers et sur l'ensemble des zones pavillonnaires du secteur ;

UI1 conformément aux modifications générales du zonage, UB2 en l'occurrence

UI15 permettant, sur le premier front bâti le long de la digue et sur le périmètre de l'OAP, la mise en compatibilité du zonage –UB2 complété d'espaces constructibles dérogatoires – avec le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation ; un front bâti de type collectif devant participer, comme sur le lotissement JOB, au renforcement de la digue. Au vu des dénivelés, une hauteur de 18,5 mètres est fixée au règlement permettant de garantir le principe des 14,5 mètres, souhaitée dans l'OAP ;

UM6 conformément aux modifications générales du zonage, UB1 complété par un espace constructible A à 22 m en l'occurrence, sur un îlot rendu plus cohérent par rapport à la rue Auguste Bartholdi.

Suppression de la servitude de localisation (SEP) –

Voies et Ouvrages Publics, les acquisitions étant faites, desserte de l'opération JOB au bénéfice de Toulouse métropole (p.73 et 74)

Suppression de l'emplacement réservé (ER) :

- **n° 325 :** Désenclavement des Rues en impasse : Soleil d'Or, Hérold, Miramar - Liaison des Rues : Bartholdi, Artistes, Bons Amis, de la Fourmi – Désenclavement de la Rue E. Guyaux

secteur 3

Création de 2 servitudes de localisation (SEP) –

Voies et Ouvrages Publics au bénéfice de Toulouse métropole,

- **n° 55** – création d'une liaison piétons-cycles entre le bâtiment Amiral et la rue du Soleil d'Or (p.74)
- **n° 78** – réalisation d'un accès au parking par la rue Ticky Holgado (p.74)

Création de 5 éléments bâtis protégés (EBP)

- **61 route de Blagnac - ensemble de la Cité Madrid**– IA 31119129 – d'intérêt architectural, historique et culturel (p.74 et 86)
- **77 route de Blagnac** – IA 31119681 – d'intérêt architectural (p.74)
- **127 route de Blagnac** – IA 31120230 – d'intérêt culturel (p.62)
- **23 rue Jean-Gayral** – IA 31120240 – d'intérêt architectural (p.74)
- **alignement du n°26 au 48 chemin des Sept-Deniers** – IA 31120250, 31120251, 31133181, 31111669, 31133182, 31133183, 31111670, 31111671, 31111672, 31133184, 31111673, 31111674 – d'intérêt architectural et historique(p.74)

Création de l'espace vert protégé (EVP) fossé des Sept-Deniers,

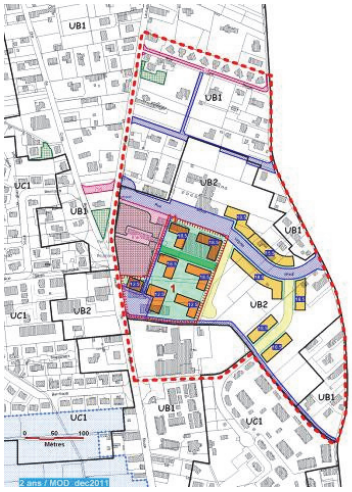
afin de souligner la qualité et l'intérêt environnemental de cette continuité (p.74)

A noter, par ailleurs le maintien de 2 éléments bâtis protégés (EBP) avec mise à jour des fiches : 105 route de Blagnac (Bâtiment Amiral) – IA31130713 d'intérêt architectural, historique et culturel et 7 chemin Garonne – IA31120218 d'intérêt architectural, de l'espace boisé classé (EBC) 7 chemin Garonne et des emplacements réservés n°325 et 840 (p.74).

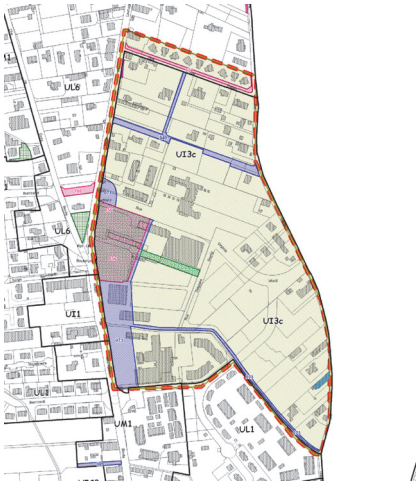
OAP Moulis Croix-Bénite

p. 10.16 et 17 des Documents Graphiques du Règlement

En termes règlementaires, les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies déterminent, à ce jour, les modifications suivantes :



PLU 2006



PLU révisé

secteur 3

Suppression du COS et des espaces constructibles et accompagnant le bâti,

du fait de la mise en cohérence du zonage (p.10, 16 et 17).

Modification du zonage :

- ***UB1 en UI3***
- ***UB2 avec et sans espaces constructibles et accompagnant le bâti en UL6 et UI3***

UL6 conformément aux modifications générales du zonage, UB1 hors zone d'influence de TCSP en l'occurrence, ici confirmé au Nord de la rue Edgard Degas; sur un ensemble bâti constitué dont les caractéristiques sont davantage celles du tissu environnant existant et projeté hors OAP que celles marquant la centralité ;

UI3 permettant les formes de l'urbanisation définie la plus intense à l'échelle de l'OAP ; les principes de l'OAP assurant le respect des variations de formes exposées.

Suppression d'un Espace Boisé Classé (EBC)

308 route de Launaguet – pour permettre au particulier de mieux valoriser son espace de vie extérieur

Modification de l'emprise de 2 servitudes de localisation (SEP) –

Voies et Ouvrages Publics au bénéfice de Toulouse métropole,

n° 71 – création d'une liaison entre la route de Launaguet et le chemin des Izards (p.10, 16 et 17), réduite aux parties restant à acquérir

n° 73 – création d'une place route de Launaguet et de sa liaison au chemin des Izards et à la rue Virginia Woolf (p.16 et 17),

au vu de la redéfinition du projet de la place

Création de 2 éléments bâtis protégés (EBP)

308 route de Launaguet – IA 31120562 – clôture et double portail d'intérêt architectural (p.10)

157 chemin des Izards – IA 31120622 – d'intérêt architectural et culturel (p.17)

Concernant le 282 route de Launaguet, le bâtiment est répertorié comme étant d'intérêt patrimonial dans l'OAP mais ne fait pas l'objet d'une protection au règlement. Cet édifice sera, pour tout ou partie, le support d'un équipement ou d'un aménagement public, mettant en valeur l'architecture historique de cette toulousaine. Ainsi, une attention particulière sera portée à sa conservation, sa restauration et sa valorisation, sans pour autant en réglementer les modalités. Le champ des possibilités pour intégrer cet élément emblématique du quartier à un aménagement urbain global, notamment en lien avec la future centralité, reste ouvert.

Modification de 1 espaces boisés classés (EBC) en espaces verts protégés (EVP),

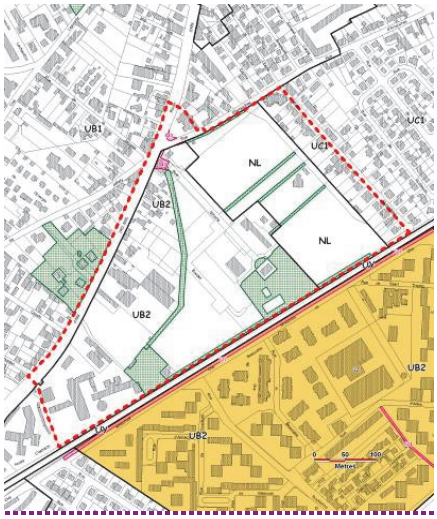
afin de garantir une meilleure cohérence vis-à-vis de la préservation de ces espaces

ensemble du 282 route de Launaguet, constitué non seulement du parc mais aussi, de la continuité boisée jusqu'alors définie, au règlement, par de l'espace de pleine terre (p.10 et 16)

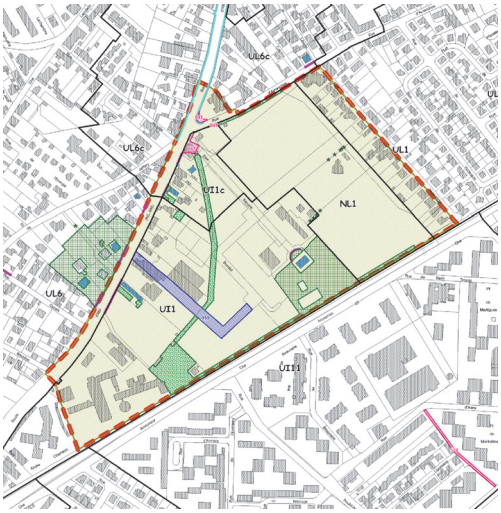
A noter, par ailleurs le maintien des emplacements réservés n°634 (p.10) et 856 (p.10 et 16) et de la servitude de localisation n° 40 (p.10).

secteur 3

OAP Avranches



PLU 2006



PLU révisé

Formes urbaines recherchées :

- Une transition douce est recherchée entre les stades de Cazal-Lapujade et le quartier pavillonnaire situé au-delà de la rue Moto-Vidal, c'est pourquoi la bande pavillonnaire déjà constituée conserve un zonage permettant l'implantation d'un tissu d'habitat individuel.

Maillage :

- **l'ER n°841 (cf. page 43 du document graphique du règlement)** est conservé afin de permettre la finalisation de l'aménagement d'un giratoire au niveau du chemin de Jaffary et de la rue d'Avranches.
- **La servitude L.123-2-c n°59 (cf. page 54 du document graphique du règlement)** est créée afin d'assurer la liaison – importante dans le désenclavement du site – entre la route d'Albi et la rue Simone Boudet. Cette servitude est au bénéfice de Toulouse métropole.

Protection du patrimoine et orientations paysagères :

- 4 éléments de patrimoine ont été classés en EBP pour leur intérêt architectural et/ou culturel :
  - 40, route d'Albi (cf. page 54 du document graphique du règlement) : cette maison, datant sans doute de la 1ère moitié du 19ème siècle, est visible sur le cadastre napoléonien. Elle a été remaniée dans la 2nde moitié du 19ème siècle. Placée perpendiculairement à la route d'Albi, cette maison se distingue par la qualité de son architecture, ainsi que celle du portail et des grilles qui la séparent de la rue. Elle dispose également d'un grand jardin arboré (fiche IA31103746).
  - 56, route d'Albi (cf. page 43 du document graphique du règlement) : cette maison, dite « Villa Goubeyre », construite dans la 2nde moitié du 19 siècle, présente une architecture soignée et participe à l'homogénéité de la rue. Elle est placée perpendiculairement à la route d'Albi et ouvre sur un jardin arboré et fermé par un mur de clôture percé d'un portail (fiche IA31103761).
  - 64 route d'Albi (cf. page 43 du document graphique du règlement) : cet édifice a été construit à la fin du 19ème siècle ou au début du 20ème siècle. Son architecture évoquant un « castel » s'inspire des villas de villégiature en vogue à cette époque. Avec d'autres villas de la route d'Albi, cette maison est un témoin du temps où le quartier de Croix-Daurade accueillait les maisons de campagne des riches toulousains (fiche IA31103762).
  - 68, route d'Albi (cf. page 54 du document graphique du règlement) : cette demeure bâtie entre 1801 et 1829 est remarquable par son style néo-classique. D'autre part, il s'agit de l'une des constructions les plus

secteur 3

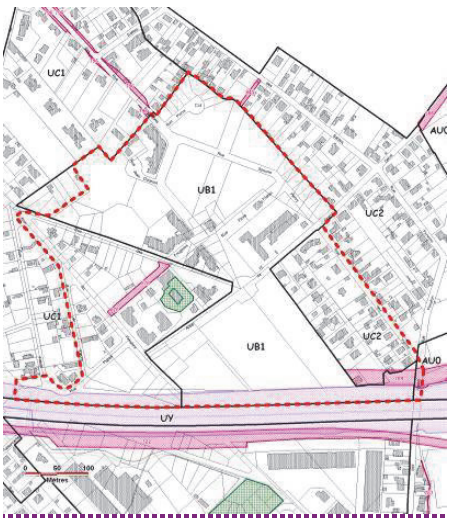
anciennes du quartier, vestige des grandes exploitations agricoles présentes sur le territoire de Croix-Daurade (fiche IA31103764).

- 3 jardins privés ont été classés en EVP aux n°40 (cf. page 54 du document graphique du règlement), 54 (cf. page 54 du document graphique du règlement) et 56 (cf. page 43 du document graphique du règlement) de la route d'Albi au titre de leur intérêt paysager et culturel et formant un ensemble remarquable avec le bâti, lui-même protégé en EBP.
- les trois haies classées en EBC et situées en zone NL1 situées entre les deux stades n'existent plus (cf. pages 43 et 54 du document graphique du règlement). Un ajustement au niveau du document graphique a été réalisé : seuls les arbres existant conservent leur classement en EBC « symbole ». Neuf arbres ont ainsi été repérés.
- Les deux haies localisées le long de la rue d'Avranches et le long de la voie ferrée conservent leur statut EBC sous forme d'alignement (cf. page 54 du document graphique du règlement).
- Le parc de la demeure de maître située au 68 route d'Albi conserve son classement en EBC (cf. page 54 du document graphique du règlement).
- L'espace boisé localisé à proximité de la voie ferrée et du groupe scolaire Lapujade, classé en EBC au PLU opposable au 19 décembre 2011, est reclassé en EVP afin de permettre un aménagement léger permettant des activités de loisirs. Cet aménagement devra respecter son caractère boisé et sa vocation paysagère (cf. page 54 du document graphique du règlement).
- L'alignement d'arbres traversant le site en sens nord-est/sud-ouest, classé en EBC au PLU de 2006, est reclassé en EVP afin de permettre un aménagement en modes doux le long de cet axe (cf. pages 43 et 54 du document graphique du règlement).

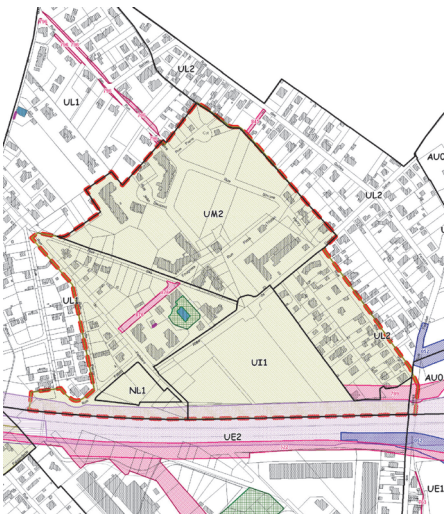
Evolution PLU de 2006/PLU révisé :

- Le PLU opposable comportait trois types de zonage :
  - une zone à dominante d'habitat individuel UC1 située entre la rue Moto-Vidal et le pôle sportif Cazal-Lapujade,
  - le pôle sportif Cazal-Lapujade classé en NL,
  - l'espace compris entre la route d'Albi et la voie ferrée (et comportant le groupe scolaire Lapujade) classé en UB2.
- Compte tenu des formes urbaines recherchées, le zonage opposable convient au projet d'OAP. Seules les nomenclatures des zones ont évolué. La zone UC1 devient zone « UL1 », la zone NL devient zone « NL1 », et la zone UB2 devient zone « UI1 ».

OAP Grand Selve



PLU 2006



PLU révisé

secteur 3

Formes urbaines recherchées :

- un tissu d'habitat individuel traditionnel, et peu dense, à l'ouest du périmètre, sera privilégié. Il s'agira de la zone UL1.
- Un tissu permettant des formes urbaines intermédiaires à l'Est du projet et du futur cœur de quartier, entre la voie projetée et la rue de Fleury.
- La partie centrale du projet proposera, au nord comme au sud, des formes d'habitat collectif, la présence d'équipements, de commerces en pied d'immeubles et de services.

Maillage :

- **l'ER n°876** Pistes cyclables et chemins piétons – Liaison piétonne et cyclable entre la rue du Finistère et le groupe scolaire du Grand Selve - au bénéfice de Toulouse métropole (p.17 des documents graphiques du règlement) est modifié dans son périmètre afin que celui-ci prenne en compte la portion d'emprise permettant le raccordement à la voirie publique.
- **L'ER n°789** est maintenu (cf. page 24 du document graphique du règlement).

Ils permettent respectivement la continuité des liaisons existantes et la connexion au reste de Grand Selve, vers Paleficat.

Protection du patrimoine et orientations paysagères :

- 2 éléments de patrimoine ont été classés en EBP (fiche IA31129530) au 37 allée de Grand-Selve : le château de Grand Selve (cf. pages 17 et 24 du document graphique du règlement) et la façade de la chapelle (cf. page 24 du document graphique du règlement). Ce château, datant du milieu du 18ème siècle, a connu des aménagements au cours du 19ème siècle, notamment la construction des tours. La chapelle a été sûrement bâtie à ce moment-là.
  - le château : de plan rectangulaire, la bâtisse est cantonnée de deux tours carrées sur la façade principale. Ces dernières, plus hautes d'un étage, sont coiffées d'un toit en pavillon d'ardoise. D'un aspect modeste, cet édifice possède toutefois une architecture soignée.
  - la chapelle : la chapelle est aujourd'hui en ruine (sans couverture). Malgré la dégradation d'une partie du portail lors de sa transformation en remise agricole (agrandissement de l'ouverture avec mise en place d'un linteau en béton et disparition de deux colonnes), la façade, de par son décor en terre cuite d'une grande finesse lié aux productions toulousaines, reste un élément important du patrimoine toulousain.
- Le parc du château de Grand Selve conserve son classement en EBC (cf. page 17 du document graphique du règlement).

Evolution PLU de 2006/ PLU révisé :

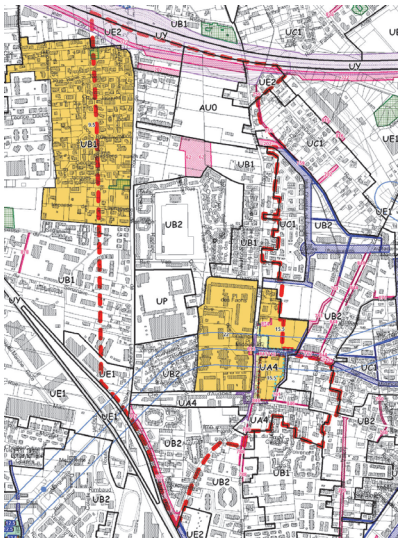
- Le PLU de 2006 comportait trois types de zonage :
  - une zone à dominante d'habitat individuel UC1,
  - une zone à dominante d'habitat collectif UC2,
  - une zone d'habitat collectif UB1.
- Le PLU révisé propose de conserver le zonage UC1 à l'ouest du site. Seule sa nomenclature change : il s'agit d'une zone UL1.
- Les formes urbaines de la partie centrale sont classées en UM2 et UI1 et permettent la réalisation d'habitat collectif avec des hauteurs et des implantations différenciées.
- La bande de transition, classée en UC2, permettra un habitat d'habitat individuel grâce à son classement en UL2.
- L'espace situé entre la rue Fabas et la rue du Finistère, destiné à devenir un espace de loisirs ou de sport, est classé en NL1.

secteur 3

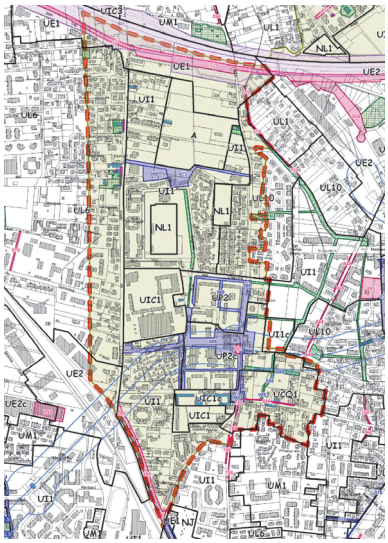
OAP Izards – Trois Cocus

p. 23, 24, 32, 33, 41 et 42 des Documents Graphiques du Règlement

En termes règlementaires, les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies déterminent, à ce jour, les modifications suivantes :



PLU 2006



PLU révisé

Suppression des espaces constructibles et accompagnant le bâti,

du fait de la mise en cohérence du zonage (p.23 32 et 33)

Modification du zonage :

- ***AU0 en A, UE1 et UI1***
- ***UC1 en, UL10 et UI1***
- ***UA4 avec et sans espaces constructibles et accompagnant le bâti en UIC1, UCQ1, UI1 et UP2***
- ***UB1 avec et sans espaces constructibles en A, UL6, UL10 et UI1***
- ***UB2 avec et sans espaces constructibles en NL1, UIC1, UCQ1, UL10, UI1 et UP2***
- ***UE2 en UE1 et UL1***

UIC1 conformément aux modifications générales du zonage, UP en l'occurrence, conforté sur le lycée Bayard et par ailleurs justifié sur l'îlot des équipements Ernest Renan

A conformément aux modifications générales du zonage et, plus précisément à la création d'une zone A – agricole pour la préservation et la mise en valeur de l'activité maraîchère existante et à développer, en cohérence avec les enjeux du Plan Climat sur l'agriculture périurbaine

NL1 conformément aux modifications générales du zonage, NL en l'occurrence, sur les terrains de sport structurants

UL6 conformément aux modifications générales du zonage, UB1 hors zone d'influence de TCSP en l'occurrence et, sur ce secteur Ouest de la route de Launaguet, à la mise en cohérence avec un espace constructible A établi à 9,5 mètres

UL10 conformément aux modifications générales du zonage, UC1 en zone d'influence de TCSP en l'occurrence, de part et d'autre de la voie et chemin des Izards afin de garantir la forme urbaine de transition souhaitée

secteur 3

UCQ1 conformément aux modifications générales du zonage, UA4 en l'occurrence, par ailleurs précisé sur une partie d'UB2 actuelle, rue Edmond Rostand afin de constituer un îlot plus cohérent jusqu'à la rue du Colonel Paul Paillole

UI1 conformément aux modifications générales du zonage, UB2 en zone d'influence de TCSP en l'occurrence, afin de retranscrire le nouveau parti pris d'aménagement en un ensemble cohérent à l'angle Sud-Est de la zone A créée, avec l'intégration de parties jusqu'alors en UC1et UB1 ; du 79 chemin des Izards au Nord au lotissement rue des Cerisiers au Sud

UP2 permettant davantage de souplesse pour garantir une diversité de formes sur le cœur d'îlot intense, sur des terrains maîtrisés ou à maîtriser par la collectivité et dans la limite de 25 mètres

UE1 conformément aux modifications générales du zonage, UE2 en l'occurrence, défini, en cohérence avec l'OAP, tout le long du périphérique, y compris sur la zone anciennement AU0, pour garantir une continuité avec l'UE2 existant de part et d'autre de l'OAP

Suppression de 5 emplacements réservés (ER)

Espaces verts (1)

n° 62 – espace vert quartier Raphaël au bénéfice de la commune de Toulouse,

en inadéquation avec le nouveau parti pris d'aménagement (p.23 et 24)

Voies et Ouvrages Publics (4)

n° 202 – aménagements complémentaires au boulevard de Structure Nord au bénéfice de la commune de Toulouse,

en inadéquation avec le nouveau parti pris d'aménagement (p. 23 et 24)

n° 712 – voie de liaison Chemin des Izards – ZAC de Borderouge – chemin de Pujibet au bénéfice de Toulouse métropole,

correspondant aux rues Paillole et Mélat réalisées (p. 33)

n° 761 – Voies et Ouvrages Publics – liaison entre le boulevard André Netwiller et le chemin de Lanusse au bénéfice de Toulouse métropole,

correspondant à l'aménagement des sentes de la ZAC de Borderouge en cours de réalisation (p.33)

n° 874 – Voies et Ouvrages Publics – aménagement sente piétonne chemin des Izards au bénéfice de Toulouse métropole (p.33) ,

en inadéquation avec le nouveau parti pris d'aménagement

Modification de l'emprise de l'emplacement réservé (ER)

n° 813 – Ligne B – Transport en Commun en site propre, aménagement et extension du pôle d'échanges côté Ouest placeMicoulad, au bénéfice du SMTC (p.33).

Cet emplacement réservé est modifié dans son périmètre et sa destination. Les acquisitions foncières et les travaux de la partie Est ont été réalisés. La destionation de la partie ouest est modifiée pour l'aménagement et l'extension du pôle d'échanges Place Micoulaud.

Modification de la servitude de localisation (SEP)

n° 76 – Voies et Ouvrages Publics de la ZAC de Borderouge, au bénéfice de Toulouse métropole (p.24 et 33)

visant à supprimer les parties du réseau des sentes de la ZAC de Borderouge intégrées à l'OAP Izards – Trois-Cocus dans la mesure où les acquisitions sont faites et la majorité des liaisons, réalisées

Création de 3 servitudes de localisation (SEP) au bénéfice de Toulouse métropole,

n° 72 – Voies et Ouvrages Publics – création d'une liaison entre la route de Launaguet et le chemin des Izards (p. 23 et 24)

afin de désenclaver la partie Nord du site Izards – Trois Cocus et permettre les déplacements d'Ouest en Est mais aussi Nord-Sud, conformément au projet de l'ossature verte.

n° 88 – Voies et Ouvrages Publics – aménagement des espaces publics de la centralité Izards Trois-Cocus (p.33 et 34)

correspondant plus précisément, à l'aménagement des places Micoulaud et des Trois Cocus, d'un mail sur le chemin des Izards, d'une liaison Ouest-Est, transversale entre la route de Launaguet et le chemin des Izards, d'un tronçon de la colonne vertébrale Nord-Sud, de sentes transversales, le désenclavement de la Cité des Izards…

n° 90 – Installations d'Intérêt Général – création d'un équipement socio-éducatif (p. 23 et 24)

Création de 12 éléments bâtis protégés (EBP)

15 rue des Chamois – IA 31129563 – d'intérêt architectural et historique (p.32)

3, 5 chemin d'Audibert – IA 31124687 – d'intérêt architectural, historique et culturel (p. 32, 33 et 42)

192 route de Launaguet – IA 311210090 – d'intérêt culturel et architectural (p.23)

195 route de Launaguet – IA 31111840 – d'intérêt architectural (p.23)

199 route de Launaguet – IA 31120462 – d'intérêt architectural et culturel (p.23)

201 route de Launaguet – IA 31111841 – d'intérêt architectural et historique (p.23)

206 route de Launaguet – IA 31120465 – d'intérêt architectural et culturel (p.23)

217 route de Launaguet – IA 31111842 – d'intérêt architectural (p. 23)

79 chemin des Izards – IA 31120619 – d'intérêt architectural et culturel (p. 24)

177 rue Edmond Rostand – IA 31104061 – d'intérêt historique et culturel (p.33)

164 chemin de Lanusse – IA 31104066 – d'intérêt architectural et culturel (p.33)

alignement du 165 à 171 chemin de Lanusse – IA 31104069 – d'intérêt architectural et historique (p.42)

Création de 5 espaces verts protégés (EVP)

pénétrante Nord-Sud Izards – Trois-Cocus, sur le tronçon existant rue Raphaël jusqu'à l'église, constituée de deux entités du fait de la césure au niveau de la rue Van Dyck (p.24 et 33)

prolongements des sentes et jardins de Borderouge jusqu'au cœur du quartier Izards-Trois Cocus, de part et d'autre de la rue Edmond Rostand, entre la rue des Bouquetins et le chemin de Lanusse, pour renforcer le rôle paysager et écologique du maillage doux entre les deux quartiers (p.24 et 33)

199 route de Launaguet (p. 23)

217 route de Launaguet (p. 23)

79 chemin des Izards (p. 24)

afin de préserver les espaces naturels constitués aux abords des EBP, correspondant notamment aux jardins d'anciennes fermes maraîchères et garants de la cohérence d'ensemble du projet d'aménagement et de la mise en valeur de l'identité patrimoniale du quartier.

A noter, par ailleurs le maintien de l'EBC 195 route de Launaguet et des emplacements réservés n°209 (p.41), n°322 (p.16 et 24 concernant l'OAP), n°759 (p.24), n°788, n°812 (p.41) et n°846 et 873 (p.33).

secteur 4

secteur 4

Zonage

Les évolutions de zonage :

Augmentation de la constructibilité des zones urbaines mixtes

Certains quartiers ont été identifiés comme s'inscrivant en continuité des formes urbaines de faubourg existantes avec, notamment, une implantation du bâti à l'alignement. Ils sont au nombre de 3 et se situent le long du canal. Ils passent d'une zone UB1 (R+3) à une zone UA3 (R+4) :

Quartier 4.1. – Secteur Marengo – Modification de la zone UB1 en UF1 – (p 90 des documents graphiques du règlement)

le secteur situé entre les rues Reille, F Lavit, Leverrier, Kepler et les avenues Flammarion et de la Colonne.

Quartier 4.2 – Secteur Guilhermy – Modification de la zone UB1 en UF1– (p 102 et 113 des documents graphiques du règlement)

le secteur situé au droit de la voie ferrée et entre les rues de la Providence, Ringaud, J Micoud et des Roses et s'inscrit entre deux zones de faubourg déjà existantes au nord et au sud de celui-ci.

Quartier 4.3. – Secteur Côte Pavée – Modification de la zone UB1 en UF1– (p 125 des documents graphiques du règlement)

le secteur entre la voie ferrée, la rue Raspail, Pradal et Brossolette qui s'inscrit en continuité d'une zone de faubourg située au nord de celui-ci.

Diminution de la constructibilité des zones urbaines mixtes

Quartier 4.1 – Secteur Boulevard Atlanta – Modification de la zone UB1 en UL6 - (p 44 des documents graphiques du règlement)

Afin de rééquilibrer l'urbanisation au regard de la desserte en TCSP, un secteur a été identifié pour transformer une zone UB1 (R+3) en zone UL (R+2) au sud de la voie ferrée à l'angle du faubourg Bonnefoy et du Ch Amouroux.

Quartier 4.1 – Secteur Boulevard Atlanta – Modification de la zone UB1 en UL6 - (p 44 et 55 des documents graphiques du règlement)

Afin de rééquilibrer l'urbanisation au regard de la desserte en TCSP, un secteur a été identifié pour transformer une zone UB1 (R+3) en zone UL (R+2) situé de part et d'autre de l'impasse de Gramont.

Quartier 4.1 – Secteur route d'Agde – Modification de la zone UB1 en UL6 - (p 67 et 55 des documents graphiques du règlement)

Dans le cadre de la logique urbanisme – transport, deux secteurs situés au nord de la route d'Agde, bénéficient d'une réduction de leur potentiel d'urbanisation en raison, notamment, des problèmes de desserte de ce secteur : l'un à l'intersection avec la rue T Lenôtre, de part et d'autre de l'impasse et l'autre, à l'intersection du chemin de Nicol et, de part et d'autre, de la rue Pavots.

Quartier 4.2 – Secteur Bonhoure – Modification de la zone UB1 en UL6 – (p 102, 103 et 114 des documents graphiques du règlement)

Il est proposé de diminuer les capacités d'urbanisation d'une zone classée en UB1 (R+3) en UL (R+2), sur un secteur étendu, situé au sud de l'avenue de la Gloire, de part et d'autre des rues Sainte Geneviève, Dubleyras, Lagrenee, J Bouyssou, Poisson, Clement, Audiguier, Injalbert, François, Saint Martin, Mas des Augustins, G Bizet, C Auge avec pour limites les rues Lozes, Coquille, Courthieu, Assalit, Aboukir et de la Providence.

Quartier 4.2 – Secteur Bonhoure – Modification de la zone UB2 en UL8 – (p 92 et 104 des documents graphiques du règlement)

Pour des raisons de déficit en équipements, il est envisagé de réduire l'urbanisation par une transformation de la zone UB2 (R+4) en UL (R+2) dans un secteur situé au nord de l'avenue J Chaubet en partie est de l'avenue Plana.

Quartier 4.3 – Côte Pavée – Modification de la zone UB1 en UL6 – (p 113, 114 et 125 des documents graphiques du règlement)

La réduction de la constructibilité de part et d'autre des rues Coin de la Moure, N Grandmaison, J Andrieu, Blanche, C Pelletan, Lille, G Verdi, Sergent Igne, Travot, A Cavagnol, Marancin, Marronniers, P Bonamy, entre l'av R Naves et la rue Debussy, anciennement classé en zone UB1 (R+3) est proposée par un classement en zone UL (R+2).

Quartier 4.3 – Côte Pavée – Modification de la zone UB2 en UL8 – (p 125 et 126 des documents graphiques du règlement)

Dans la recherche de cohérence Urbanisme/Transport, il est proposé de réduire la constructibilité de part et d'autre de la rue Dieudonné Costes, entre les rues de Limayrac et Rieux, secteur anciennement classé en zone UB2 (R+3), qui est transformé en zone UL (R+2).

Quartier 4.3 – Limayrac – Modification de la zone UB1 en UL6 - (p 138 des documents graphiques du règlement)

Hors des périmètres d'influence des TCSP, il est proposé de diminuer le potentiel de constructibilité du secteur situé entre le chemin de Firmis et la rue de Limayrac en transformant la zone UB1 (R+3) en UL6 (R+2).

Changement de vocation de zones

Cité de l'Espace – Modification de UE2 et NL en UIC3 (p.139-138 des documents graphiques du règlement)

La Cité de l'Espace et ses abords sont classés en UIC3 car il s'agit d'un équipement de loisir de grande envergure dont la morphologie urbaine correspond davantage à la zone UIC indicé 3.

Bois de Limayrac – Modification de NL et UB2 en NS et NH (p.127-138 des documents graphiques du règlement)

Le Bois de Limayrac est classé en zone NS afin de garantir une protection plus ferme du caractère naturel de ce bois. Les constructions déjà existantes à l'intérieur du bois sont classées en NH.

Gabardie – Modification de NL en NS et A (p.36-27-28 des documents graphiques du règlement)

Les terres agricoles cultivées en bordure de la Sausse sont classées en zone NS à l'est et en zone A à l'ouest. Pour la zone à l'est classée en NS, il s'agit de garantir une protection plus ferme du caractère naturel de cette zone en partie boisée et de maintenir la biodiversité très présente au niveau de la flore et de la batrachofaune. La vocation agricole pour la zone est n'étant pas certaine, le classement en zone A n'a pas été retenue. En revanche, concernant la partie ouest classée en A, la vocation agricole de cette zone est confirmée et pérennisée, en lien avec les préconisations du SCOT.

Jardins familiaux des Argoulets – Modification de NL en NJ (p.92 des documents graphiques du règlement)

Les jardins familiaux des Argoulets sont classés en zone NJ afin d'en assurer la pérennité.

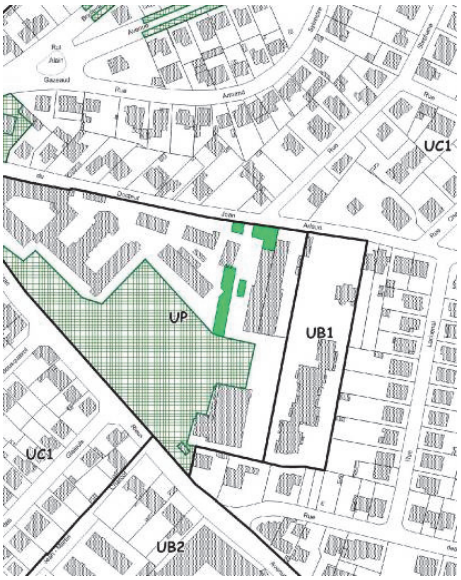
Les évolutions des DGR

Quartier 4.3. – Secteur côte Pavée - DGR – Modification – (p 126 et 137 des documents graphiques du règlement)

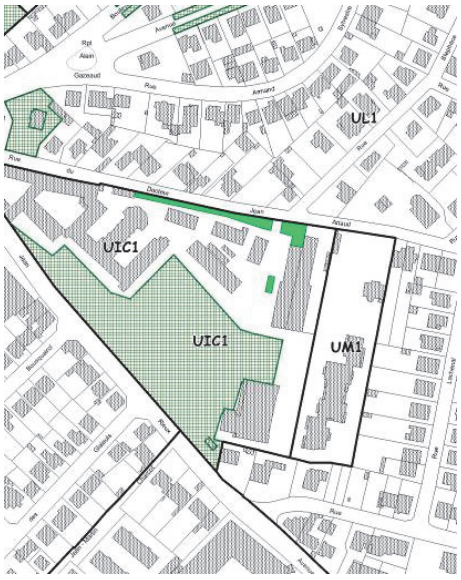
Le Lycée Saint Marie des Champs, situé dans une zone à vocation de service public et d'intérêt collectif, possède une unité foncière dont une part importante est protégée par un espace boisé classé. Les constructions sont donc

secteur 4

concentrées le long de la rue du Dr J Arlaud où il reste peu d'espace résiduel pour entrevoir des extensions des bâtiments existants ou des constructions nouvelles. Le Lycée a, pour projet, la construction d'un internat. La faisabilité de ce projet est conditionnée à une reconsidération des emprises des espaces de pleine terre existants, qui viennent compléter, dans une moindre mesure, le dispositif existant des espaces boisés classés. Etant donné qu'un des espaces de pleine terre situé au sein de ce Lycée ne comprend pas d'arbres d'essence de qualité, il est proposé pour permettre la pérennité des activités du Lycée de supprimer le plus étendu des espaces de pleine terre central. Par contre, les espaces de pleine terre situés le long de la rue Dr Arlaud sont maintenus et étendus en raison de la qualité sanitaire des arbres et leur intérêt paysager pour le quartier pour atteindre une superficie équivalente.



PLU 2006



PLU révisé

Le commerce

Le commerce de détail

Zones d'accueil des surface superieur à 500 m² SP actuelles et futures

Les zones d'accueil du commerce >500m² SP viennent conforter les axes commerçants existants, faubourgs et coeur de quartier. Elles comprennent le secteur de Matabiau, l'avenue de Lyon et la rue du faubourg Bonnefoy, l'avenue Yves Brunaud et la rue Louis Plana, dans le périmètre de l'OAP correspondante, le boulevard d'Atlanta et la zone d'aménagement commerciale du pôle commercial majeur de Gramont, définie par le SCoT. Plus au sud, l'avenue Camille Pujol et l'avenue de Castres, ainsi que l'avenue Jean Rieux, peuvent également accueillir des grandes surfaces commerciales.

Linéaires artisanaux et commerciaux protégés

L'activité commerçante est privilégiée en rez-de-chaussée au cœur du faubourg Bonnefoy, de l'avenue Camille Pujol et Jean Rieux.

Linéaires artisanaux et commerciaux à protection renforcée

Les commerces de proximité sont privilégiés dans les cœurs commerçants du faubourg Bonnefoy (du N° 1 à 53 côté impair) et de l'avenue Jean Rieux (du N° 67 à 109 côté impair).

secteur 4

EBC/EVP

Les évolutions concernant un projet public ou le domaine public

EVP - Avenue Jean Gonord - Création – Parc de la Grande Plaine (p.128-139 des documents graphiques du règlement).

Le parc de la Grande Plaine est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EBC – 4, Chemin Cassaing – Modification – Collège de Jolimont (p. 79 des documents graphiques du règlement).

Une partie de l'EBC surfacique est déclassée et réajustée en fonction des plantations à protéger et afin de permettre les éventuels petits aménagements de la cour du collège. Des EBC symboles sont créés pour protéger les arbres isolés.

Les modifications concernant des particuliers

Les modifications suivantes sont triées par catégorie de justification.

Adapter la réglementation relative à la protection des espaces verts grâce aux nouveaux outils (EBC symbole et EVP)

EBC – 7 rue du Soleil Levant – Modification (p. 126 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est supprimé et un EBC symbole est créé.

EBC – 7 Rue de Passy - Résidence "Les Violettes" (parcelle n°310834AO0027) – Modification (p. 91 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est supprimé et des EBC symbole sont créés.

Protéger des espaces verts de qualité

EBC – 71, Chemin de Lafilaire - Création - (p.126 des documents graphiques du règlement)

Deux EBC symboles sont créés.

Supprimer ou réduire la protection des espaces verts lorsque ces derniers ne sont pas/plus de qualité et qu'il n'apparaît pas d'intérêt général d'obliger à la création d'un espace vert remarquable

EBC – 28 rue du Pont Guilheméry – Modification (p.113 des documents graphiques du règlement)

L'emprise de l'EBC surfacique est partiellement réduite du fait de l'aspect peu remarquable de la parcelle et de l'absence de végétaux de grande qualité.

EBC – 2 rue Mascard – Suppression (p.114 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est entièrement déclassé du fait du caractère peu remarquable du terrain concerné.

Apporter des adaptations mineures n'allant pas à l'encontre de l'intérêt général.

EBC – 26, Boulevard Deltour, 19 avenue Balansa – Modification - (p.126 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est légèrement réduit dans sa surface.

secteur 4

ER/SEP

Voies et Ouvrages Publics

Les Emplacements Réservés

ER 627 – Suppression – Transport en Communs en Site Propre - Doublement ligne SNCF Toulouse Saint-Sulpice - Au bénéfice de RFF (p. 54.55.44.36.37.28 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les travaux pour le doublement de la ligne SNCF Toulouse-Saint-Sulpice sur la commune de Toulouse ont été réalisés.

Les grands projets

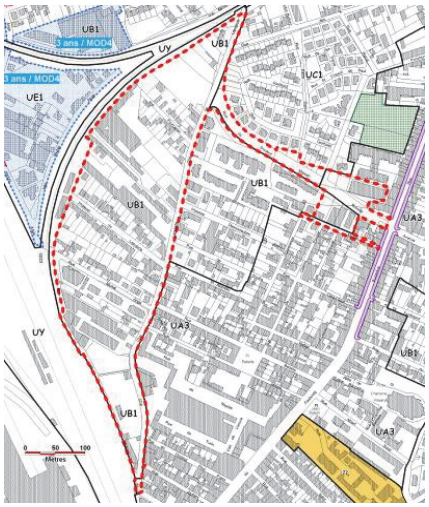
Non concerné

Les OAP

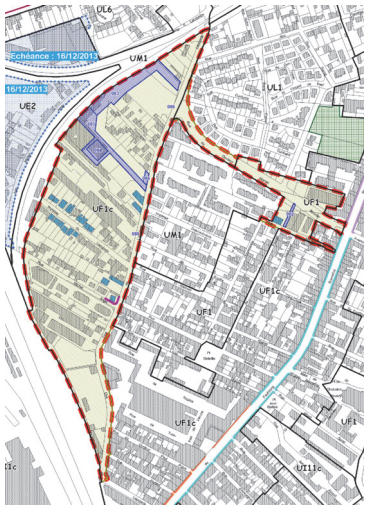
OAP Lapujade

p. 65, 66 et 77 des Documents Graphiques du Règlement

En termes règlementaires, les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies déterminent, à ce jour, les modifications suivantes :



PLU 2006



PLU révisé

Modification du zonage :

- ***UB1 en UF1***

UF1 permettant une forme urbaine cohérente avec celle du faubourg Bonnefoy, désormais en UF1 conformément aux modifications générales du zonage : UA3 en l'occurrence.

secteur 4

Création de 5 servitudes de localisation (SEP) au bénéfice de Toulouse métropole,

Voies et Ouvrages Publics (3)

n° 82 – aménagement d'une liaison piétons-cycles entre la rue Bouvier et la rue Mazas (p.66)

n° 85 – création d'une voie de desserte et d'une aire de stationnement en cœur d'îlot chemin Lapujade (p.65)

n° 86 – aménagement d'une bande active paysagère le long du chemin de Lapujade (p.65 et 66)

Espaces verts (2)

n° 83 – création d'un espace vert de proximité au Nord de l'îlot Lapujade (p.65 et 66)

n° 84 – création d'un espace vert de type square au cœur de l'îlot Lapujade (p.65)

Création de 6 éléments bâtis protégés (EBP)

ensemble des 12 à 18, 22 à 28 et 17 à 25 impasse Lapujade – IA 31133187, 31133188, 31133189, 31133190, 31133191, 31133192, 31133193, 31133194, 31133195, 31133196, 31133197, 31133198, 31133199, 31133200 – d'intérêt architectural et culturel (p.65)

49 chemin de Lapujade – IA 31113032 – d'intérêt architectural et culturel (p.65)

51 chemin de Lapujade – IA 31100712 – d'intérêt architectural et culturel (p.65)

65 chemin de Lapujade – IA31100698 - d'intérêt architectural et culturel (p.65)

67 chemin de Lapujade – IA31121598 - d'intérêt architectural et culturel (p.65)

14 rue Mazas – IA 31121353 – d'intérêt architectural et culturel (p.66)

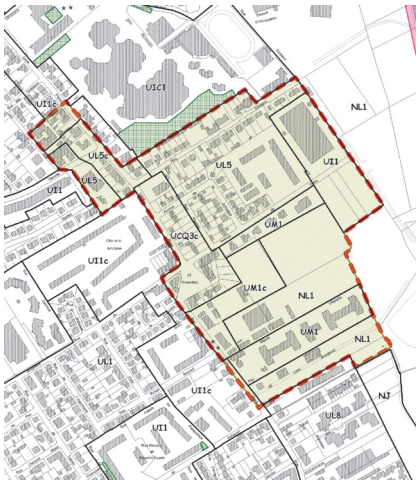
A noter, par ailleurs, qu'aux franges de l'OAP, entre le chemin Lapujade et les rues Bouvier et Al-Alamein, le zonage UB1 est modifié en UM1, conformément aux modifications générales du zonage.

OAP Plana

p. 65, 66 et 77 des Documents Graphiques du Règlement

En termes règlementaires, les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies déterminent, à ce jour, les modifications suivantes :

PLU 2006



PLU révisé

secteur 4

Modification du zonage :

- ***NL en NL1***
- ***UC1 en UL5***
- ***UB2 en NL1, UL5, UM1, UCQ3 et UI1***

NL1 conformément aux modifications générales du zonage, N en l'occurrence en zone naturelle de loisirs permettant le maintien et l'éventuel développement des espaces de loisirs existants

UL5 conformément aux modifications générales du zonage, UC1 en l'occurrence dans le but de permettre la valorisation de l'habitat individuel existant jusqu'à 8,5 mètres sur un périmètre élargi à une zone UB2 jusqu'à l'avenue de l'Hers

UM1 permettant une modération de la hauteur par rapport à l'UB2 et des formes urbaines cohérentes avec la centralité développée rue Louis Plana, aux abords de la place Soupetard

UCQ3 permettant des formes urbaines de type centralité, dans la limite de 12,5 mètres

UI1 conformément aux modifications générales du zonage, UB2 en l'occurrence correspondant aux formes urbaines des projets en cours de réalisation

Modification de l'espace boisé classé (EBC) en EBC symboles

48 rue Louis Plana, afin de garantir la préservation des arbres tout en permettant d'éventuels aménagements légers au sol (p. 91)

secteur 5

Zonage

Les évolutions de zonage :

Augmentation de la constructibilité des zones urbaines mixtes

Quartier 5.1 – Secteur Pont des Demoiselles – Modification de la zone UC1 en UL5

Dans le cadre de la logique urbanisme-transport, des secteurs ont été identifiés pour accueillir davantage de constructibilité le long de l'avenue de St Exupéry qui fait l'objet d'un projet en TCSP et se situe en zone d'influence.

Ainsi, il est aussi proposé de faire évoluer les secteurs suivants qui passeraient de la zone UC (R+1) en UL (R+2) :

- le secteur situé de part et d'autre des rues Fauriel, Jasmin, Breffel, Fontainebleau, Littre, Chardons, Strauss, Chemin de la Butte et la voie ferrée, entre l'avenue Lespinet, le chemin Fages, les rues Villautric, Barry et l'avenue du Petit Prince – (p 148 et 149 des documents graphiques du règlement)
- le secteur situé entre la rue A Thomas et la rue Rozanoff, de part et d'autre du ch de la Butte (p 149 des documents graphiques du règlement)
- le secteur situé de part et d'autre des rues Cité du 6 avril 1944, Galibier et Fontenelle, entre les avenues Saint Exupéry, J Rieux et la rue Engalières (p 149 et 150 des documents graphiques du règlement)
- le secteur situé de part et d'autre des rues JP Laurens, L Blanc et H Boucher jusqu'à l'av J Rieux - (p 149 et 137 des documents graphiques du règlement)
- le secteur situé entre la rue Barrau, Perrey, J Leotard et Ournac et l'impasse Blancou - (p 137 des documents graphiques du règlement)

Quartier 5.2 – Secteurs Saouzelong – Rangueil - Modification de la zone UC1 en UL5

L'influence du métro permet d'envisager d'augmenter la constructibilité sur les quartiers de Saouzelong et Rangueil pour certains secteurs qui passeraient de la zone UC (R+1) en UL (R+2) :

- le secteur concerné est situé entre la place d'Italie, et autour de la place des Avions entre l'avenue Briand, l'avenue du Lauragais, la station de métro Saouzelong, l'avenue de Rangueil et la rue Bonnat - (p 147, 148, 160 et 161 des documents graphiques du règlement)
- le secteur situé de part et d'autre de la rue de Nimes et de Nice - (p 161 des documents graphiques du règlement)
- le secteur situé de part et d'autre des rues des Cèdres, Frenes, Mirouse, Roseaux et de l'Entraide, entre l'avenue de Saouzelong et la route de Narbonne - - (p 174 des documents graphiques du règlement)

Diminution de la constructibilité des zones urbaines mixtes

Quartier 5.1 – Secteurs Terrasse – Firmis – Modification de la zone UB1 en UL6 - (p 138 et 150 des documents graphiques du règlement)

Entre le ch Firmis et de la Terrasse, l'éloignement à une desserte en transport en commun ajouté à l'insuffisance du réseau viaire, incite à proposer une diminution de la constructibilité pour certains secteurs qui étaient classés en UB1 (R+3) et dont le potentiel de développement est à freiner avec le nouveau classement en UL (R+2). Ainsi, les secteurs concernés sont les suivants :

- le secteur situé de part et d'autre des rues Allègre, Martini, Anglade, Chanoine Contrasty, Humbert, Mompezat, Tavernier, Guitard, entre les chemins de la Terrasse et Firmis,
- le secteur situé rues Vaucluse, Correze, Hérault, Puy de Dome et Bouche du Rhone, au sud du chemin de la Terrasse,
- le secteur situé de part et d'autre de la rue du Pic Carlit.

secteur 5

Quartier 5.2 – Secteur chemin Pech David – Modification de la zone UB1 en UL6 - (p 172 et 173 des documents graphiques du règlement)

En contrebas du chemin des Côtes de Pech David a été identifié un secteur où la constructibilité pouvait être réduite en raison de son niveau d'équipement, il s'agit d'un secteur classé en UB1 (R+3) qui passerait en UL (R+2).

Changement de vocation de zones

Quartier 5.1 – Secteurs Marcaissonne – Malepère – Modification des zones UB2 et UE1 en AUO - (p 164, 165 et 178 des documents graphiques du règlement)

Dans le cadre des réflexions menées sur le devenir des quartiers Marcaissonne et Malepere, deux secteurs ont été identifiés comme étant insuffisamment desservis en réseaux et doivent être classés en zone à urbaniser (AU) fermée. Il s'agit d'une ancienne zone UB2 (R+4) qui porte sur des terrains communaux situés au nord du Chemin de Cayras et de terrains anciennement classés en zone UE1 situés entre une zone naturelle et une zone à urbaniser fermée qui désormais l'intègrera. Ces zones ne seront ouvertes à l'urbanisation que lorsque leurs équipements seront programmés et justifiés par un parti d'aménagement présenté lors d'une prochaine procédure de P.L.U.

Secteur du Tanneron et de la Bourdette - Modification de UC1, UC2, N et UP en NS et NH (p.224-213-200 des documents graphiques du règlement)

Le secteur du Tanneron et de la Bourdette est classé en zone NS. Ce classement a pour objectif de conforter la qualité paysagère et le caractère naturel de ces coteaux, peu urbanisés, dont les composantes essentielles reposent sur la qualité des boisements et un système viaire en rapport avec l'affirmation du caractère naturel de ces secteurs. Il s'agit de freiner la consommation décousue de ces espaces naturels provoquant un mitage en leur sein et un affaiblissement de la connectivité entre les espaces boisés, et ce, afin de rendre une cohérence dans la trame verte existante et de renforcer ce corridor forestier secondaire support de biodiversité.

La consolidation de cet espace naturel par l'élargissement de la zone NS répond également à la volonté de conserver un équilibre entre zone urbanisée et zone naturelle.

Ainsi, cette extension de la zone NS conforte l'espace naturel protégé idenfiée par le SCOT et assure la continuité de la liaison verte et bleu également révélée par le SCOT.

Toutes les constructions existantes à usage d'habitation dans ce secteur classé en NS sont classées en NH.

Secteur de Pechbusque - Modification de N et UC2 en A, NS et NH (p.223-224-229-230-231-232 des documents graphiques du règlement)

Le secteur de Pechbusque est entièrement recomposé afin de renforcer le caractère naturel et agricole de la zone mais aussi de préserver sa biodiversité au niveau entomologique et avifaunistique. Ainsi, les terres agricoles cultivées en partie par la régie municipale sont classées en zone A afin de garantir la vocation agricole de ces terres, tandis que les grands espaces boisés naturels sont maintenus en zone NS.

Toutes les constructions existantes à usage d'habitation dans ce secteur classé en NS sont classées en zone NH.

Secteur du Manel - Modification de N et UC2 en A, NS et NJ (p.223-212 des documents graphiques du règlement)

Le secteur du Manel est recomposé afin de renforcer le caractère agricole et naturel de la zone. Ainsi, les terres agricoles cultivées par la régie municipale sont classées en zone A afin de garantir et pérenniser la vocation agricole de ces terres, tandis que les espaces naturels non urbanisés sont classés en zone NS afin de renforcer la trame verte existante.

Les jardins familiaux du chemin du Manel sont quant à eux classés en zone NJ afin d'en assurer la pérennité.

secteur 5

Secteur de Pech David - Modification de NL et N en NS, NH et A (p.186 des documents graphiques du règlement)

Le secteur de Pech David est recomposé afin de renforcer le caractère agricole et naturel de la zone mais aussi de préserver sa biodiversité (présence entre autre du Grand-Duc d'Europe). Ainsi, les terres agricoles cultivées par la régie municipale sont classées en zone A afin de garantir et pérenniser la vocation agricole de ces terres, tandis que les espaces naturels boisés sont maintenus en zone NS afin de préserver la trame verte existante.

Toutes les constructions existantes à usage d'habitation dans ce secteur classé en NS sont classées en zone NH.

Bois de Sarabelle – Modification de UB2 en NS (p.150-151 des documents graphiques du règlement)

Le bois de Sarabelle est classé en zone NS car il s'agit d'un espace naturel boisé constitutif de la trame verte qu'il convient de préserver.

Secteur de Ribaute – Modification de NL en A (p.151-152-164-165 des documents graphiques du règlement)

Les terres agricoles cultivées en partie par la régie municipale sont classées en zone A afin d'en garantir la vocation agricole.

Jardin familiaux de la Marcaissonne et de Gameville - Modification de NL en NJ (p.178-164-165 des documents graphiques du règlement)

Les jardins familiaux de la Marcaissonne et de Gameville sont classés en zone NJ afin d'en assurer la pérennité.

Stadium et piscine Nakache – Modification de NL en UIC2 (p.134-146 des documents graphiques du règlement)

Le stadium, la piscine Nakache et leurs abords sont classés en UIC2 car il s'agit d'équipements sportifs de grande envergure dont la morphologie urbaine correspond davantage à la zone UIC indicé 2.

Base de loisirs de Pech David - Modification de N en NL (p.186 des documents graphiques du règlement)

Le parking de la base de loisirs de Pech David est classé en NL en lien avec les équipements sportifs existants à proximité et déjà classés en NL.

Secteur allées des demoiselles – Modification NS en UM1 (p.136 des documents graphiques du règlement)

Les bâtiments de Voies Navigables de France sont classés en UM1, cette zone ayant davantage un caractère urbain que naturel.

Secteur avenue Jean Rieux – Modification UB2 en NL (p.149 des documents graphiques du règlement)

Les terrains à côté de l'école Primaire Courrège sont classés en NL de par leurs caractères de loisirs.

Les évolutions des DGR

Quartier 5.3– Rue Férétra – DGR – Suppression de l"espace vert" - (p146 des documents graphiques du règlement)

Suite au rapport de la commission d'enquête publique, l'espace de pleine terre, dénommé au PLU arrêté, « espace vert » représenté au document graphique du règlement est supprimé au droit du bâtiment situé au 81 et 85 de la rue Férétra afin de permettre l'évolution des bâtiments existants compte tenu que la « végétation » est inexistante et que l'état du bâti actuel nécessite une réhabilitation lourde.

secteur 5

PLU 2006

PLU révisé

Les périmètres L.123-2-a

L123-2-a "Hers – Marcaissonne - Malepère"

Le contexte du projet

Le secteur Hers Marcaissonne Malepère situé au Sud est de la commune Toulouse constitue un grand morceau de ville à reconquérir et à équiper.

Ce secteur a de nombreux atouts :

- il se situe dans un grand secteur attractif : deux pôles commerciaux majeurs du sud de l'agglomération, dans le cadran Est marqué par les activités aéronautique espace et système embarqué, le pôle universitaire
- adossé à la rocade, il constitue une entrée de ville structurée par deux voies axiales (Revel, labège) à requalifier urbainement,
- il bénéficie de vastes espaces naturels constitués des ripisylves attachées aux cours d'eau et du patrimoine végétal, légué par l'activité agricole, à valoriser
- il se caractérise par un cœur de zone composé de vastes poches d'espaces naturels, non urbanisées, enclavées comportant quelques bâtis éparses.
- il sera traversé à horizon de 2013 par la Liaison Multimodale Sud Est, voie multimodale qui desservira le secteur, notamment, par un transport en commun en site propre
- il est identifié au SCOT comme un secteur de cœur d'agglomération d'extension et d'intensification urbaine qui laisse entrevoir un potentiel d'accueil pour l'habitat principalement.

Pour autant, ce secteur est un secteur aujourd'hui peu aménagé et équipé dont il convient d'envisager le développement en lien avec la Liaison Multimodale Sud Est et les projets structurants inscrits au Plan de Déplacement Urbain.

Jouxtant la rocade Est, l'urbanisation de ce secteur d'entrée de ville, caractérisé par un foncier morcelé , et des occupations bâties et ses formes urbaines très hétérogènes s'est constituée, en grappe le long des voies de circulation, sans cohérence urbaine d'ensemble.

Ce secteur, dont l'occupation actuelle très diversifiée serait susceptible de muter, offre la possibilité à la commune d'y développer un habitat plus structuré, de conforter l'activité économique, et de programmer les espaces et les équipements publics qualitatifs qui font défaut.

secteur 5

L'enjeu est :

- d'intégrer ce secteur dans la dynamique de la ville
- de créer un véritable quartier urbain mixte
- de maîtriser la cohérence urbaine et paysagère d'ensemble.

Le périmètre d'attente sur le secteur Hers Malepère Marcaissonne :

Ce périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global vise à mettre en attente l'urbanisation qui serait incompatible ou dans un phasage incohérent avec le projet d'aménagement de l'espace et d'équipement de ce secteur.

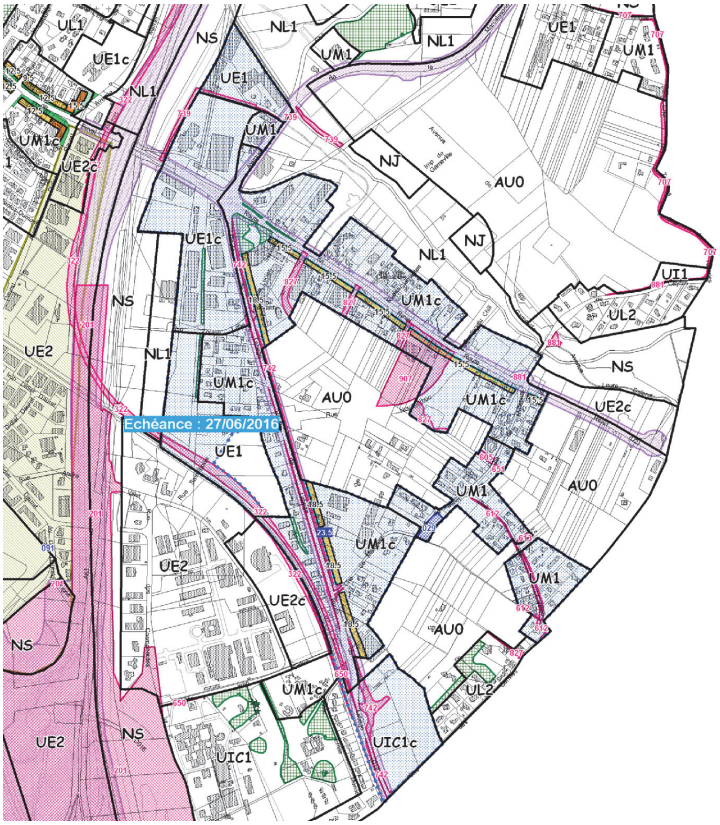
Le périmètre :

Ce périmètre couvre les zones qui se situent dans le périmètre d'étude du projet Hers Malepère Marcaissonne pour lequel des études préalables à la création d'une première opération d'aménagement sous forme de ZAC sont engagées.

Il exclut certaines zones déjà partiellement bâties dont l'urbanisation restant à venir concerne quelques parcelles en « dents creuses » ou à vocation économique d'importance majeure pour le rayonnement intercommunal.

Ce projet se développe sur un vaste secteur d'étude qui doit s'inscrire dans un processus opérationnel global qui se réalisera en plusieurs étapes. Une première étape passe par la création d'une opération d'aménagement et nécessitera en parallèle l'engagement d'études fines pour dégager la programmation urbaine sur les autres secteurs non compris dans la première ZAC.

Le délai de **3 ans** correspond à la date de mise au point du projet d'aménagement global.



secteur 5

Le commerce

Le commerce de détail

Zones d'accueil des surface supérieur à 500 m² SP actuelles et futures

Les zones d'accueil du commerce >500m² SP viennent conforter les axes commerçants existants, faubourgs et coeur de quartier. Elles comprennent l'avenue Saint-Exupéry, la route de Revel jusqu'à la zone d'aménagement commercial du pôle majeur de Saint-Orens, et la route de Labège jusqu'à la zone d'aménagement commercial du pôle majeur de Labège. Peuvent également accueillir des grandes surfaces, la Grande Rue Saint-Michel, l'avenue de l'URSS, l'avenue Jules Julien et la route de Narbonne, ainsi que l'avenue Crampel. Pour dynamiser le commerce de proximité, les grandes surfaces sont autorisées au coeur d'Empalot, ainsi qu'à Pouvourville. Une zone d'accueil du commerce est également prévue dans le cadre du projet de Montaudran Aérospace, selon les orientations de l'OAP.

Linéaires artisanaux et commerciaux protégés

L'activité commerçante est privilégiée en rez-de-chaussée principalement depuis la place Lafourcade jusqu'à l'avenue Jules Julien, avenue Saint Exupéry et place de l'Ormeau.

Linéaires artisanaux et commerciaux à protection renforcée

Les commerces de proximité sont privilégiés dans les cœurs commerçants, place Lafourcade, place de l'Ormeau, ainsi qu'au début de l'avenue Saint Exupéry (du canal à la voie SNCF) et au cœur de Saint-Agne (av. Jules Julien, du N° 72 à 123).

EBC/EVP

Les évolutions concernant un projet public ou le domaine public

EBC – 4, Avenue des écoles Jules Julien – Modification – Ecole maternelle Jules Julien (p. 160 des documents graphiques du règlement)

Une partie de l'EBC surfacique de l'école maternelle Jules Julien est modifiée afin de permettre le réaménagement de la cour d'école et la construction d'une liaison couverte entre deux bâtiments existants. Les arbres de la cour d'école sont reclassés en EBC symboles.

EBC – 7, Avenue des écoles jules julien – Modification – Collège Jean Moulin (p.160-161 des documents graphiques du règlement)

Les EBC du collège Jean Moulin sont transformés en partie en EVP afin d'adapter la protection de cet espace vert à sa qualité paysagère et végétale et de permettre les éventuels petits aménagements. Les arbres classés en EBC surfacique à l'entrée du collège ont été reclassés en EBC symbole.

EBC – 5, Avenue des écoles jules julien, 44 avenue de Rangueil – modification - Crèche Jules Julien (p.160-161 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques de la crèche Jules Julien sont reclassés en EBC symboles et réajustés en fonction des plantations à protéger. Cette modification permettra d'éventuels petits aménagements de la cour de la crèche.

EBC – 6, Avenue des écoles jules julien – modification - Théâtre Jules Julien (p.160 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques du théâtre Jules Julien sont reclassés en EBC symboles et réajustés en fonction des plantations à protéger. Cette modification permettra d'éventuels petits aménagements de son espace vert ainsi que la place. En complément, un EVP est créé pour protéger l'espace vert au centre de la place.

EBC – 67, Rue du Feretra – Création – (p.159-160 des documents graphiques du règlement)

Un arbre est classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

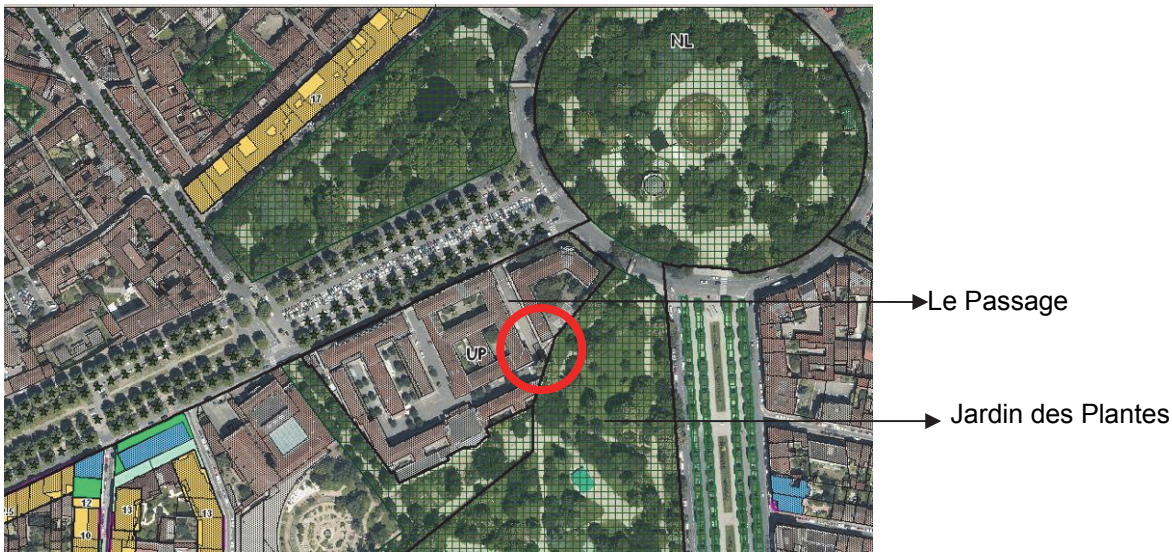
secteur 5

EBC- Jardin des Plantes – Modification - Projet du quai des savoirs (p. 124 des documents graphiques du règlement).

Dans le cadre du projet du quartier des sciences, une petite partie de l'EBC du jardin des Plantes doit être modifiée afin de permettre une légère prolongation du passage modes doux reliant les allées Jules Guesde (entrée située entre le n°39 et le n°41 des allées) au jardin des Plantes. Cette prolongation du passage se combine avec son réaménagement afin de lui permettre de remplir pleinement son rôle d'ouverture au public.

Ce déclassement partiel de l'EBC du jardin des Plantes permettra également la réalisation de la terrasse du futur Café des Sciences, et l'implantation d'une boite signal située à la croisée entre l'allée existante du jardin des Plantes et l'extension du Passage.

Les deux arbres (un Tilleul et un Robinier) situés dans la partie de l'EBC déclassé sont conservés et reclassés en EBC symbole. Ce déclassement n'implique donc aucun abattage d'arbre.



EBC – 3 allée Jean Griffon – Modification – (p. 203 des documents graphiques du règlement)

L'emprise de l'EBC surfacique le long de la voirie est réajustée en lien avec le projet de liaison entre les zones du Palays et de la Marcaissone, matérialisé par l'ER n°650.

EBC – Ilot des Moulins et bras de la Garonne – Modification – Grand Parc Garonne (p. 158, 159 des documents graphiques du règlement)

Dans le cadre du projet de Grand Parc Garonne, des EBC surfaciques sont déclassés partiellement au niveau de l'îlot des Moulins, et ce, afin de permettre la réalisation d'une passerelle modes doux entre deux îlots de l'île du Ramier (canal de fuite).

Cette passerelle vise ainsi à développer les continuités piétonnes et cyclables sur l'île du Ramier, entre différents îlots.

Le déclassement des EBC surfaciques est réalisé selon l'emprise strictement nécessaire à l'exécution du projet, en veillant à minimiser les abattages d'arbres et à préserver la continuité des boisements existants (continuum écologique).

EBC – Ile du Ramier – Modification – Grand Parc Garonne (p. 146 des documents graphiques du règlement)

Dans le cadre du projet de Grand Parc Garonne, un EBC surfacique est déclassé partiellement le long des berges Est de l'île du Ramier et au niveau de l'ancien restaurant universitaire Daniel Faucher, afin de permettre la réalisation d'une passerelle modes doux sur le bras supérieur de la Garonne.

secteur 5

Cette passerelle vise à offrir un franchissement piétons-cycles majeur entre Empalot et le futur « Parc Toulousain », permettant de développer le maillage piétons et cycles inter quartiers.

Le déclassement de l'EBC surfacique est réalisé selon l'emprise strictement nécessaire à l'exécution du projet, en veillant à minimiser les abattages d'arbres et à préserver les sujets identifiés comme étant à conserver.

EVP – Avenue du professeur Jean Poulhes – Création - Hôpital Rangueil (p. 187-199-200 des documents graphiques du règlement)

Les espaces verts bordant l'hôpital de Rangueil sont classés en EVP afin d'assurer la conservation de leurs qualités paysagères et végétales.

Les évolutions concernant des particuliers

Les modifications suivantes sont triées par catégorie de justification.

Adapter la réglementation relative à la protection des espaces verts grâce aux nouveaux outils (EBC symbole et EVP)

EBC – 3 bis Allée Jean Griffon – Modification (p. 203 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est supprimé et des EBC symbole sont créés.

EBC – 77 Avenue d'Italie – Modification (p. 147 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est partiellement déclassé et un EBC symbole est créé afin d'assurer la conservation d'un Erable d'intérêt.

Protéger des espaces verts de qualité

EBC - Impasse des Frères Morane, 4 impasse de l'Ormeau – Création - (p.163 des documents graphiques du règlement)

Un EBC surfacique et des EBC symbole sont créés.

EBC – Impasse Pierre Maurand – Modification - (p.151 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est agrandi.

EVP – 15, 17 Rue de Garin – Création - (p.150-163 des documents graphiques du règlement)

Un EVP est créé.

EVP – 101, Avenue Antoine de Saint-Exupéry – Création - (p.137 des documents graphiques du règlement)

Un EVP est créé.

EBC – 4 avenue du Petit Prince – Modification (p. 149 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est agrandi.

Supprimer ou réduire la protection des espaces verts lorsque ces derniers ne sont pas/plus de qualité et qu'il n'apparaît pas d'intérêt général d'obliger à la création d'un espace vert remarquable

Non concerné

Apporter des adaptations mineures n'allant pas à l'encontre de l'intérêt général.

Non concerné

secteur 5

Les évolutions concernant la démarche expérimentale des quartiers Saint-Michel / Saint - Agne

EVP – 42 rue des 36 Ponts – Création (p.124, 135 des documents graphiques du règlement)

Une partie du jardin en cœur d'îlot est classée en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale, tout en permettant la réalisation de petits aménagements.

EVP – 21 rue Notre Dame – Création (p. 135 des documents graphiques du règlement)

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – 12 impasse Jean-Pierre Blanchard – Création (p. 135 des documents graphiques du règlement)

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EBC – 18 rue Jean-Pierre Blanchard – Création (p. 135 des documents graphiques du règlement)

Deux Cèdres et un Pin parasol sont identifiés en tant qu'arbres repères et classés en EBC symbole afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

EVP – 35 Rue du Gorp – Création (p. 135 des documents graphiques du règlement)

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – 8 et 10 avenue Victor Segoffin – Création (p. 135 des documents graphiques du règlement)

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – 9 et 11 Rue Henri Montaut – Création (p. 135 des documents graphiques du règlement)

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EBC – 9 Rue Henri Montaut – Création (p. 135 des documents graphiques du règlement)

Un Pin parasol et un Cèdre sont identifiés en tant qu'arbres repères et classés en EBC symboles afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

EBC – 8 Rue Henri Montaut – Création (p. 135 des documents graphiques du règlement

En raison de la qualité végétale et paysagère du jardin, particulièrement de certains arbres de belle structure, la collectivité étend l'EBC surfacique proposé en fond de parcelle, incluant ainsi un Chêne vert et des arbres et arbustes d'intérêt, afin d'en assurer la conservation.

EVP – 42, 44 et 48 avenue Victor Segoffin – Création (p. 135 des documents graphiques du règlement)

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EBC – 62 avenue Victor Segoffin – Création (p. 135 des documents graphiques du règlement)

Deux Cèdres sont identifiés en tant qu'arbres repères et classés en EBC symbole afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

EBC – 67 avenue Victor Segoffin – Création (p. 135 des documents graphiques du règlement)

Un Cèdre est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

secteur 5

EBC – 2, 2B, 4 et 4B avenue de l'URSS, 2, 2B boulevard Delacoutie – Création (p. 135 des documents graphiques du règlement)

Deux Cèdres sont identifiés en tant qu'arbres repères et classés en EBC symboles afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

EVP – 4 grande rue Saint-Michel – Modification (p. 135 des documents graphiques du règlement)

L'EV existant est supprimé car il ne correspond pas à un espace végétal existant et qu'il n'y a pas lieu d'en créer un à cet endroit car il s'agit du chemin d'accès au fond de la parcelle.

L'EV qui protégeait l'espace végétalisé en fond de parcelle est transformé en EBC surfacique afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EVP – 8 grande rue Saint-Michel, 10 rue Saint-Denis – Création (p. 135 des documents graphiques du règlement)

Une partie de l'espace engazonné en cœur d'îlot et le square de la résidence privée sont classés en EVP afin d'assurer la conservation de leur qualité paysagère et végétale.

EBC – 8 rue Saint-Denis – Création (p. 135 des documents graphiques du règlement)

Deux Platanes sont identifiés en tant qu'arbres repères et classés en EBC symboles afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

EBC – Rue des Gallois – Création (p. 135 des documents graphiques du règlement)

L'alignement de Chênes est classé en EBC symboles afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EBC – 7, 9 et 13 rue Longaud, 6, 8 et 10 rue des Gallois, 71, 73 et 75 rue Achille Viadieu – Modification (p. 135 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique existant est étendu sur une plus large emprise afin de garantir la protection du jardin en cœur de résidence et des espaces plantés alentours.

EBC – 5 rue Longaud – Modification (p. 135 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique du jardin du Pays d'Oc est supprimé et remplacé par un EVP afin de garantir la protection de cet espace vert tout en permettant la réalisation de petits aménagements destinés à améliorer la qualité du lieu. Afin de renforcer la protection des arbres de grande qualité existant au sein du jardin, ceux-ci sont classés en EBC symbole.

EVP – 17 bis rue Saint Léon – Création (p. 135 des documents graphiques du règlement)

Le cœur d'îlot est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale, tout en permettant la réalisation de petits aménagements.

EVP – 29, 31 et 33 grande rue Saint-Michel – Création (p. 135 des documents graphiques du règlement)

Le cœur d'îlot est partiellement classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – 47 et 49 boulevard des Récollets – Modification (p. 135 des documents graphiques du règlement)

Les EV existant à l'avant des parcelles sont reclassés en EVP, plus appropriés pour assurer la conservation de la qualité paysagère et végétale des jardins.

secteur 5

EVP – 44 rue des Orfèvres, 47 et 49 rue George Sand – Création (p. 135 des documents graphiques du règlement)

Le cœur d'îlot est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – 18 et 20 rue des Bûchers, 5 rue des Gallois – Création (p. 124 des documents graphiques du règlement)

Le cœur d'îlot est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale, tout en permettant la réalisation de petits aménagements.

EBC – 32 boulevard des Platanes – Création (p. 134 des documents graphiques du règlement)

Un Micocoulier est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EVP – 24 et 26 boulevard des Platanes, 23 et 25 rue Henri Tagnères – Création (p. 134 des documents graphiques du règlement)

Le cœur d'îlot est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale, et un Micocoulier est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer sa protection.

EVP – 19 rue Soufflot, 19, 231 et 23 rue des saules – Création (p. 134 des documents graphiques du règlement)

Le cœur d'îlot est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – 29 rue Maran – Création (p. 147 des documents graphiques du règlement)

Le cœur d'îlot est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale, tout en permettant la réalisation de petits aménagements.

EBC/EVP – 42 rue Maran, 51 et 53 avenue de l'URSS – Création (p. 147 des documents graphiques du règlement)

Le petit square, en cœur d'îlot résidentiel, est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale, tout en permettant la réalisation de petits aménagements.

L'alignement de Chênes est classé en EBC symbole afin d'en assurer sa protection.

EBC – 1 rue Elvire – Création (p. 147 des documents graphiques du règlement)

Un Pin parasol est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EVP – 3 rue Desarnauts – Création (p. 147 des documents graphiques du règlement)

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EBC – 4 rue Colbert – Création (p. 147 des documents graphiques du règlement)

Un Cyprès commun est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EBC – 9 rue Colbert – Création (p. 147 des documents graphiques du règlement)

Deux Tilleuls sont identifiés en tant qu'arbres repère et classés en EBC symbole afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

secteur 5

EVP – 18 rue Colbert, 38 rue George Sand – Création (p. 147 des documents graphiques du règlement)

L'espace végétal est classé en EVP afin d'assurer son maintien en tant qu'espace tampon visuel et acoustique, entre les habitations voisines et la voie ferrée qui les longent. Cette protection permet également de maintenir un cordon végétalisé alimentant la trame verte en ville.

EBC – 56 Avenue de l'U.R.S.S – Modification – IUFM Toulouse (p. 147 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques de l'IUFM de Toulouse sont totalement recomposés ainsi qu'une partie des espaces aménagés, afin de protéger au mieux les plantations existantes, et quatre Tilleuls sont classés en EBC symboles afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

EVP – 56 Avenue de l'U.R.S.S – Création (p. 147 des documents graphiques du règlement)

Pour compléter la protection des espaces végétaux au sein de l'IUFM, l'espace végétal situé à l'arrière de la station de métro (St Agne) est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EBC – Avenue de l'URSS – Création (p. 147 des documents graphiques du règlement)

Un Platane est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EVP – 34 impasse Moulive – Création (p. 147 des documents graphiques du règlement)

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – 23 et 27 rue Desmoulins, 47 avenue Aristide Briand – Création (p. 147 des documents graphiques du règlement)

Le petit cœur d'îlot est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – 30 et 32 rue Devic – Création (p. 147 des documents graphiques du règlement)

Les jardins sont classés en EVP afin d'assurer la conservation de leur qualité paysagère et végétale.

EBC – 39 rue Aristide Briand – Création (p. 147 des documents graphiques du règlement)

Un Cèdre est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EVP – 33 rue Aristide Briand, 1 rue de l'écureuil – Création (p. 147 des documents graphiques du règlement)

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EBC – 25B rue Aristide Briand – Création (p. 147 des documents graphiques du règlement)

Un Cèdre est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EVP – 25 rue Aristide Briand – Création (p. 147 des documents graphiques du règlement)

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – 5 avenue de Rangueil, 2B et 6 rue Devic – Création (p. 147 des documents graphiques du règlement)

Le cœur d'îlot est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

secteur 5

EVP – 9, 11 et 13 rue Devic, 4 et 6 impasse Moulive – Création (p. 147 des documents graphiques du règlement)

Le cœur d'îlot est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – 61 et 63 rue Saint Roch – Création (p. 160 des documents graphiques du règlement)

L'espace engazonné et planté de Platanes est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – 47 et 49 rue Saint Roch – Création (p. 160 des documents graphiques du règlement)

Le cœur d'îlot est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – 64 rue Saint Roch – Création (p. 160 des documents graphiques du règlement)

Le jardin résidentiel est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EBC – 67 Grande rue Saint-Michel – Modification (p. 135 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est réajusté afin de correspondre à l'emprise exacte des végétaux à protéger.

EBC – 97 et 101 Grande rue Saint-Michel – Modification (p. 135 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est remplacé par le classement en EBC symbole des arbres isolés afin d'assurer avec plus d'exactitude et de précision la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

EVP – 6 et 8 boulevard des Platanes, 6B, 8, 10, 12 et 14 rue Germinal, 5 rue Soufflot, 7 et 9 rue Henrie Tagnères – Création (p. 134 des documents graphiques du règlement)

Le cœur d'îlot est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EBC – Boulevard Delacourtie – Modification (p. 135, 147 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques du Boulevard Delacourtie sont reclassés en EBC symbole, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres.

Les arbres non protégés et composant les alignements du boulevard, sont classés en EBC symbole afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

EBC – Avenue Jules Julien – Modification (p. 147, 160 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques de l'Avenue Jules Julien sont reclassés en EBC symbole, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres.

Les arbres non protégés et composant les alignements de l'avenue, sont classés en EBC symbole afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

EBC – Boulevard des Récollets – Modification (p. 134, 135 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques du Boulevard des Récollets sont reclassés en EBC symbole, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres.

Les arbres non protégés et composant les alignements de l'avenue, sont classés en EBC symbole afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

Un EVP est également créé le long d'un talus arboré afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

secteur 5

EBC – Avenue de l'URSS – Modification (p. 147, 160 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques de l'Avenue de l'URSS sont reclassés en EBC symbole, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres.

Les arbres non protégés et composant les alignements de l'avenue, sont classés en EBC symboles afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

EBC – Avenue Crampel – Modification (p. 135, 147 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques de l'Avenue Crampel sont reclassés en EBC symboles, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres.

EBC – Avenue du 14° Régiment d'Infanterie – Modification (p. 147 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques de l'Avenue du 14° Régiment d'Infanterie sont reclassés en EBC symboles, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres.

ER/SEP

Voies et Ouvrages Publics

Les Emplacements Réservés

ER 241 – Suppression - Voirie routière - Elargissement du chemin des Côteaux de Pech David - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.160 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les travaux d'aménagement programmés en deux phases (trottoir et chaussée) ont été réalisés.

Par ailleurs, les études géotechniques réalisées en 2011 sur le chemin des Côtes de Pech David ont montré qu'un élargissement du chemin par des soutènements se révèle impossible car le coût est prohibitif pour la collectivité. Dans la mesure où l'Emplacement Réservé ne peut être techniquement utilisé pour un élargissement, l'aménagement se fera donc exclusivement sur l'emprise existante.

A l'issue de ces travaux, le chemin des Côtes de Pech David sera réglementé zone 30 avec traitement des entrées / sorties et éléments modérateurs de vitesses intermédiaires, sous la forme d'écluses dans sa section comprise entre Tolstoï et Edison. L'équipement total est prévu.

ER 677 – Suppression - Voirie routière – Aménagement d'une voie nouvelle (Route Départementale n° 918). Au bénéfice du Département (p.190 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé suite à la demande du Conseil Général de la Haute-Garonne qui ne souhaite pas maintenir cet Emplacement Réservé car le projet de la route départementale 918 est devenu obsolète dès lors que la jonction Est a été décidée.

ER 748 - Suppression – Transport en Commun en Site Propre - Liaison station de métro Ramonville Buchens/route de Revel/St-Orens:section Palays-Marcaissonne (Liaison Multimodale Sud Est) - Au bénéfice du SMTC (p.190 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les travaux ont été réalisés.

ER 749 - Suppression - Transport en Commun en Site Propre - Liaison station de métro Ramonville Buchens/route de Revel/St-Orens : Section Rangueil/Lespinet/Montaudran (LMSE) - Au bénéfice du SMTC (p.188 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les travaux pour l'aménagement de la Liaison station de métro Ramonville Buchens/route de Revel/St-Orens : section Rangueil/Lespinet/Montaudran (LMSE) ont été réalisés.

ER 801- Suppression - Transport en Commun en Site Propre - Ligne B réalisation d'un accès technique au tunnel de Ramonville-Buchens / Université Paul Sabatier-Bellevue - Au bénéfice du SMTC (p.187 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les travaux de la Ligne B, pour la réalisation d'un accès technique au tunnel de Ramonville-Buchens / Université Paul Sabatier-Bellevue ont été réalisés.

ER 803 - Suppression - Transport en Commun en Site Propre - Ligne B, réalisation d'un accès technique au tunnel Pharmacie / Rangueil - Au bénéfice du SMTC (p.174 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les travaux de la Ligne B, pour la réalisation d'un accès technique au tunnel Pharmacie/Rangueil ont été réalisés.

ER 806 – Suppression - Transport en Commun en Site Propre - Ligne B Réalisation et aménagement de la station (et ses abords): Saint-Agne-SNCF - Au bénéfice du SMTC (p.160 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les travaux de la Ligne B, pour la réalisation et l'aménagement de la station (et ses abords): Saint-Agne-SNCF ont été réalisés.

ER 807 – Suppression - Transport en Commun en Site Propre (TSCP) - Ligne B, réalisation d'un accès technique et pompiers au tunnel St Agne-SNCF / Empalot-Jean Moulin - Au bénéfice du SMTC (p.147 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les travaux de la Ligne B, pour la réalisation d'un accès technique et pompiers au tunnel St Agne-SNCF / Empalot-Jean Moulin ont été réalisés.

ER 261 – Modification - Pistes cyclables et chemins piétons - Aménagement d'une liaison piétons/cycles entre l'impasse de Venasque et l'Avenue Louis Breguet - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.162-163 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est modifié dans son périmètre en fonction de l'aménagement d'une parcelle appartenant à Toulouse métropole. Cette section appartient au schéma directeur du réseau cyclable et permettra de garder une transparence piétons-cycles.

ER 556 – Modification - Pistes cyclables et chemins piétons - Aménagement de la voie piétonne Saint-Michel - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.123.134 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé doit être modifié dans son périmètre car des acquisitions foncières ont été réalisées. De plus, cela permettra d'être cohérent avec le classement en EBC arbre remarquable au sud le long du cheminement piéton.

ER 737 – Modification – Voirie routiére –Liaison Multimodale Sud Est (LMSE) - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.190 des documents graphiques du règlement)

Cet emplacement réservé est supprimé car les acquisitions foncieres et les travaux pour la LMSE ont été réalisés

ER 804 - Modification - Transport en Commun en Site Propre - Ligne B - Aménagement et extension du pôle d'échanges Rangueil - Au bénéfice du SMTC (p.161 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est modifié dans son périmètre et sa destination en vue de l'aménagement et de l'extension du pôle d'échanges Rangueil.

secteur 5

ER 805 - Modification - Transport en Commun en Site Propre - Ligne B - Aménagement et extension du pôle d'échanges Saouzlong - Au bénéfice du SMTC (p.148 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est modifié dans son périmètre et sa destination en vue de l'aménagement et de l'extension du pôle d'échanges Saouzlong.

ER 817- Modification - Transport en Commun en Site Propre - Ligne B - Réalisation de l'ouvrage Niel - Au bénéfice du SMTC (p.147.160 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est modifié dans son périmètre pour permettre le traitement paysager des abords de la voie ferrée dans le cadre du futur projet Urbain Niel tout en intégrant les futures émergences métro.

ER 880 - Modification - Pistes cyclables et chemins piéton - Liaison piétons/cycles entre l'avenue Saint Exupery et l'impasse des Frères Morane - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.150.163 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est modifié dans son périmètre au droit de l'Avenue Saint-Exupery, afin de prendre en compte les entrées cochères existantes.

ER 907 – Création - Transport en Commun en Site Propre – Liaison Multimodal Sud Est - Arrêt Malpère : Aménagement d'un parking relais et d'un terminus de ligne de bus - Au bénéfice du SMTC (p.178 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est créé pour permettre la création d'un parking relais et d'un terminus bus. Il s'inscrit dans la logique d'accompagnement du TCSP de la LMSE et de la restructuration du réseau de surface.

Afin de ne pas se superposer avec le projet de tracé de la LMSE une partie de l'Emplacement Réservé se subsitue à celui-ci en attente d'une prochaine procédure qui permettra de mettre à jour les Emplacements Réservés de la LMSE en fonction de l'avancement des acquisitions foncières et des travaux.

Les grands projets

Grand Parc Garonne

Catégorie Voies et Ouvrages Publics

Les Servitudes d'Equipements Publics

L.123-2c n°53 - Création - Passerelle mode doux Emplalot-Ile du Ramier - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.146 des documents graphiques du règlement)

Cette servitude est créée dans le cadre du projet Grand Parc Garonne pour permettre un franchissement piétons-cycles sur le bras supérieur de la Garonne.

Empalot

Zonage

Modification de UB2 en UL14 (p.146-159 des documents graphiques du règlement)

Ce changement de zonage vise à assurer la constructibilité souhaitée par le Schéma Directeur du projet. Il s'agit de permettre la mutation des grands ensembles en un tissu urbain parcellisé dans lequel l'immeuble et sa parcelle constituent une unité résidentielle cohérente. Cette évolution nécessite ainsi des règles de constructibilité fondées sur la mitoyenneté et offrant la possibilité de s'adosser sur les limites séparatives.

secteur 5

DGR

Espaces constructibles A : Empalot, modification (p.146 des documents graphiques du règlement)

Les espaces constructibles A sont légèrement ajustés en 3 endroits au niveau de la rue Bir Hakeim, de l'avenue Jean Moulin et de l'avenue de Lattre afin d'apporter des adaptations géométriques à la forme urbaine souhaitée et d'assurer la cohérence avec la modification de la servitude L.123-2c destinée à assurer la connectivité entre l'avenue de Lattre et l'esplanade Pierre Garrigues.

EBC

EBC : Esplanade Pierre Garrigues, modification (p.146 des documents graphiques du règlement)

Le périmètre des EBC surfaciques de l'esplanade Pierre Garigues est modifié afin de permettre la création d'un parvis au droit de la future école mais également la réalisation d'aménagements (aire de jeux, kiosque…) en lien avec la création future de la prairie.

EBC : Impasse des Cormorans, modification (p.159 des documents graphiques du règlement)

Le périmètre des EBC surfaciques de l'espace vert au niveau de l'impasse des Cormorans est modifié afin de correspondre à la réalité des plantations et ainsi d'exclure du périmètre la voirie existante.

Catégorie Voies et Ouvrages Publics

Les Servitudes d'Equipements Publics

L.123-2c n°47 - Modification – Voie de desserte des Ilots de constructon en bordure de Garonne ey du mail planté - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.146 des documents graphiques du règlement).

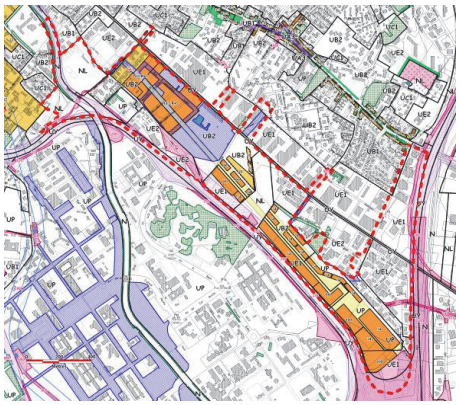
Cette servitude est modifiée au regard des îlots de construction arrêté dans le Schéma Directeur. Cette nouvelle voie permettra d'assurer un maillage supplémentaire au sein du quartier ainsi que la desserte des futurs îlots de constructions en bordure de Garonne et du Mail Planté

Les OAP

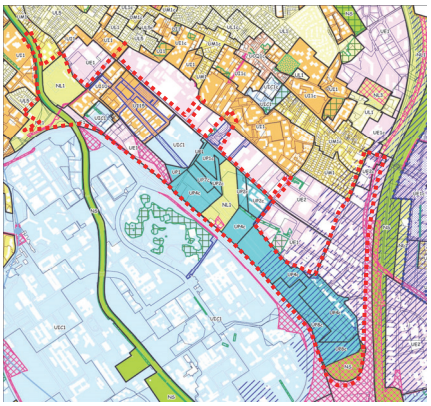
OAP Montaudran

p.148, 149, 162, 163, 164, 175, 176, 189, 190, 202, 203 des Documents Graphiques du Règlement

En termes règlementaires, les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies déterminent, à ce jour, les modifications suivantes :



PLU 2006



PLU révisé, puis mis en compatibilité

secteur 5

Suppression des espaces constructibles et des espaces accompagnant le bâti.

du fait de la mise en cohérence du zonage (p.149, 162, 163, 175, 176, 189, 190, 202, 203).

Modification du zonage :

- **NL en NL1 :** il s'agit d'un simple changement de nomenclature
- **UP en UIC1 :** ils' agit d'un simple changement de nomenclature
- **UE2 en UE1 :** il s'agit d'un simple changement de nomenclature
- **UB2 en UI10 :** il s'agit d'une zone urbaine mixte conservant les règles de l'ancienne zone UB2 avec cependant une hauteur maximale de 15.50 m
- **UB2 en UI15 :** il s'agit d'une zone urbaine mixte conservant les règles de l'ancienne zone UB2 avec cependant une hauteur maximale de 18.50 m
- **UB2 en UIC1 :** cet espace, auparavant classé en zone urbaine mixte UB2, est classé au PLU révisé en zone UIC1 c'est-à-dire permettant l'accueil de services publics ou d'intérêt collectif. La hauteur de cette zone est limitée à 24 m.
- **UE2 en UP4c :** cette évolution de zonage a pour but de permettre l'accueil d'entreprises diverses (autres domaines que l'enseignement et la recherche)
- **UB2 en UP1, UP1c, UP2 et UP7c :** permettre une meilleure répartition des logements le long de la voie principale du projet, en cohérence avec la demande de la population lors de la concertation
- **UE1 en UP2c :** permettre l'accueil d'entreprises diverses (autres domaines que l'enseignement et la recherche)
- **UB2 et UY en UP4c :** permettre une meilleure répartition des logements le long de la voie principale du projet, en cohérence avec la demande de la population lors de la concertation
- **UP en UP4c et UP8c :** permettre l'accueil d'entreprises et la réalisation d'un signal architectural afin de marquer l'entrée de ville que constitue le quartier de Montaudran
- **UE1 en UP 8c :** permettre l'accueil d'entreprises diverses (autres domaines que l'enseignement et la recherche)
- **UE1 en UP4c :** permettre l'intégration et l'accueil d'entreprises le long de l'avenue Didier Daurat.
- **UE1 en NS :** il s'agit de la partie du périmètre de l'OAP Montaudran située à la jonction entre l'autoroute et la voie ferrée (sud-est du site). Cet espace accueille un bassin de rétention. Aucune construction n'est envisagée à cet endroit. Un zonage naturel NS semble le plus approprié à la situation.

Maintien des emplacements réservés –

Voies et Ouvrages Publics au bénéfice de l'Etat :

n°201 (page 189 des documents graphiques du règlement) : A61, rocade Nord, rocade Est. L'ER est maintenu ;

Quelques terrains sont destinés à la section Lespinet – Le Palays. Les terrains à proximité de la ZAc ayant déjà utilisés pour l'aménagement de la 2x3 voies dans ce secteur sont modifiés au profit d'Oppidea.

n°299 (pages 162, 175, 176, 189 des documents graphiques du règlement) : rocade sud.

Les travaux sont en cours d'exécution.

Maintien de l'emplacement réservé –

Voies et Ouvrages Publics au bénéfice de Toulouse métropole

n°238 (page 162 des documents graphiques du règlement) : chemin des Herbettes.

secteur 5

Création d'un emplacement réservé –

Voies et Ouvrages Publics – Education Formation Sport au bénéfice d'Oppidea

n°915 (page 176 des documents graphiques du règlement) : Aménagement ZAC Toulouse Montaudran Aérospace

Cet espace réservé est situé sur l'emprise de la boite de nuit et correspond pour partie à l'ER qui était en place au bénéfice de l'état.

Maintien de la servitude de localisation (L.123-2-c du Code de l'Urbanisme)

Servitude n°31 pour voies et ouvrages publics + espaces Verts au bénéfice de Toulouse métropole : Saint-Exupéry – Montaudran (pages 162 et 163 des documents graphiques du règlement).

Cette servitude permet l'accès à la ZAC Saint-Exupéry – Montaudran.

Modification des servitudes de localisation (L.123-2-c du Code de l'Urbanisme)

- Voies et Ouvrages Publics au bénéfice de la Toulouse métropole : Montaudran – Aerospace (pages 162 et 163 des documents graphiques du règlement). Cette servitude est modifée. Le segment de cette servitude L.123-2-c situé au niveau du chemin Carrosse a été élargi afin de permettre la réorganisation du chemin et notamment de sa trémie sous la voie ferrée (page 162 des documents graphiques du règlement). Ce segment porte le n°60.

Les autres segments de cette même servitude portent les numéros 41, 42 et 43. Ceux-ci ne sont pas modifiés.

- Servitude n°39 pour voies et ouvrages publics : Montaudran (page 189 des documents graphiques du règlement). Cette servitude permet l'aménagement de la rue Jean Rodier. Son périmètre est légèrement modifié pour tenir compte de l'évolution du projet.

Les 2 autres segments de cette même servitude, situés avenue Didier Daurat, portent le numéro 91 (pages 189-190 des documents graphiques du règlement). Ils sont également au bénéfice de la Toulouse métropole. Ces segments ne sont pas modifiés. Ils permettent l'aménagement des accès à la ZAC Toulouse Montaudran Aerospace.

Création de la servitude de localisation (L.123-2-c du Code de l'Urbanisme) –

Voies et Ouvrages Publics au bénéfice de la Communauté Urbaine Toulouse métropole :

***n°61* – création d'une desserte en « modes doux » (p.163 des documents graphiques du règlement)**

instaurée au niveau des n°2 et 4 de la rue Gonin afin de permettre la réalisation de la voie destinée à desservir la ZAC Toulouse Montaudran Aerospace depuis le quartier Montaudran-Gonin grâce à un franchissement de la voie ferrée.

Modification de 2 espaces boisés classés (EBC)

Allée des Pionniers (page 176 des documents graphiques du règlement),

la réduction de l'EBC existant devant permettre la création de la voirie et de ses aménagements prévue dans le cadre de la ZAC Toulouse Montaudran Aerospace

Chemin Carrosse (page 162 des documents graphiques du règlement),

la réduction de l'EBC participant à la réorganisation du chemin Carrosse et, notamment de sa trémie sous la voie ferrée

Maintien des 4 éléments de bâti patrimonial (EBP)

secteur 5

Au niveau de l'**avenue de Lespinet** (page 162 des documents graphiques du règlement)

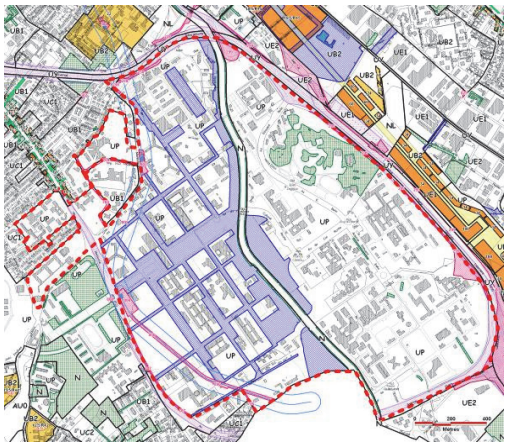
Amendement Dupont

La demande d**e levée de l'Amendement Dupont** fait l'objet d'une **justification et d'une motivation par un dossier annexé à la présente notice explicative.**

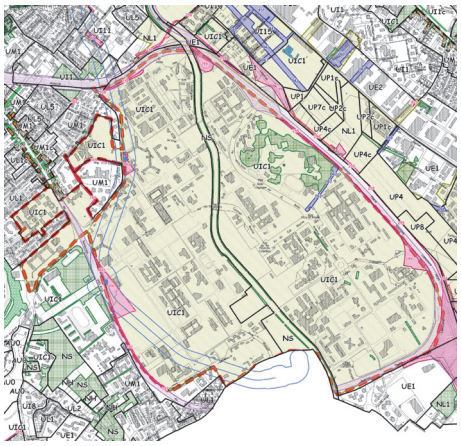
OAP Rangueil

p. 161, 162, 174, 175, 187, 188, 200, 201 et 214 des Documents Graphiques du Règlement

En termes règlementaires, les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies ainsi que les demandes du SMTC déterminent, à ce jour, les modifications suivantes :



PLU 2006



PLU révisé

Modification du zonage :

- ***UP en UIC1 et NS***

UIC1 conformément aux modifications générales du zonage, UP en l'occurrence

NS pour le classement du bois de Pouciquot, espace naturel boisé majeur qu'il convient de préserver : classé en ZNIEF de type I, ce bois représente ainsi un réservoir de biodiversité et abrite notamment l'espèce protégée du triton marbré mais également de nombreuses autres espèces d'amphibiens et de reptiles grâce à la présence de plusieurs mares au sein de ce bois (p.188-201)

Suppression de la servitude de localisation (SEP)

Voies et ouvrages Publics, desserte du complexe scientifique de Rangueil (p.161, 162, 174, 175, 187 et 188)

Suppression d'un emplacement réservé (ER)

n°746 – Voies et Ouvrages Publics – liaison piétonne et cyclable Quartier universitaire de Rangueil – station de métro "Ramonville – Buchens" (p.201) au bénéfice de SMTC.

secteur 5

Modification de l'emprise et de la destination de l'emplacement réservé (ER)

n° 800 – Voies et Ouvrages Publics – TCSP – Ligne B, aménagement et extension du pôle d'échanges Université Paul Sabatier de la station (et ses abords), au bénéfice du SMTC (p. 187, 200 et 201);

la destination initiale "Ligne B – réalisation du tunnel Ramonville-Buchens/ Université Paul Sabatier – Bellevue et aménagement de la station (et ses abords) : Université paul Sabatier – Bellevue" ne valant plus.

Modification de l'emprise de l'emplacement réservé (ER)

n° 802 – Voies et Ouvrages Publics – TCSP – Ligne B, aménagement et extension du pôle d'échanges de la faculté de pharmacie, au bénéfice du SMTC (p. 174)

Modification de l'espace boisé classé (EBC)

EBC du CREPS – rond-point Guy du Merle, réduit afin de permettre la réalisation de la liaison modes doux entre Montaudran et le Campus (p. 176 et 178)

Création d'une servitude de localisation (SEP)

n° 62 – Voies et Ouvrages Publics – liaison piétons-cycles entre Montaudran Aerospace et Campus Rangueil (p. 176 et 178)

en vue de garantir une liaison entre Montaudran et Campus Rangueil, via le franchissement du périphérique.

A noter, par ailleurs, le maintien des EBC existants.

secteur 6

secteur 6

Zonage

Les évolutions de zonage :

Augmentation de la constructibilité des zones urbaines mixtes

Quartier 6.1 – Secteur Casselardit - Modification de la zone UC1 en UL5 – (p 85 et 86 des documents graphiques du règlement)

Il est proposé de faire évoluer une zone UC1 (R+1) en UL (R+2) pour la partie sous influence de la ligne tramway située de part et d'autre des rues L Lumière, P Darbefeuille, F Pelloutier E Heybrard et l'avenue Casselardit, au droit de la rocade. Cette nouvelle zone UL s'inscrit en continuité de celle créée de l'autre côté de la rocade, constituant ainsi une zone intermédiaire avec les zones attenantes.

Quartier 6.1 – Secteur Ancely – Modification de la zone UC1 en UL5 - (p 73 des documents graphiques du règlement)

Il est proposé de faire évoluer une zone UC1 (R+1) en UL (R+2) pour la partie sous influence de la ligne de tramway située à l'est de l'av des Arènes Romaines, de part et d'autres des Allées Charolais et Cévennes.

Quartier 6.2 – Secteur Lardenne – Modification de la zone UC2 en UL4 - (p 106, 107, 118 et 129 des documents graphiques du règlement)

L'influence du TER implique une évolution de l'urbanisation dans un secteur assez important longeant l'avenue de Lardenne qui est, à ce jour, à dominante d'habitat pavillonnaire. Le développement de l'urbanisation dans ce quartier s'inscrit bien dans la logique urbanisme – transport.

Il est donc proposé d'augmenter le potentiel de constructibilité par une classification en UL (R+2) sur un secteur situé de part et d'autre des chemins de la Barigoude, Salinie, Saint Amand, impasse D'Alembert, impasse Magi et des rues Poutier, Chaffin, Maréchal Niel, Querigut sachant que le document graphique du règlement protège certaines entités le long de l'avenue de Lardenne et garantit la qualité urbaine de cet axe majeur pour le quartier.

Dans cette même logique, un secteur situé entre les rues Mazaygues et l'Allée du Dr Zamenhof est transformé en UL (R+2).

Quartier 6.4 – Rue Réguelongue – Modification de la zone UA4 en UL2 – (p 180 et 194 des documents graphiques du règlement)

La partie de la zone UA4 ayant evoluée en UL est le secteur autour de la rue Réguelongue. Ce secteur proche d'un coeur de quartier clairement identifié permet de faire une transition entre le zonage UCQ qui présente une certaine densité et le secteur UL2 qui impose un retrait de 4m de la voie.

Quartier 6.5 – Châpitre – Modification de la zone UC2 en UL6 – (p 182 et 195 des documents graphiques du règlement)

Il est proposé de réajuster le zonage de part et d'autre de la route de Seysses au regard du projet TCSP de l'avenue Eiseinhower et de faire évoluer la zone UC2 (R+1) sous son influence en UL (R+2). Il s'agit du secteur situé entre les rues Berdoulat et Marlas.

Diminution de la constructibilité des zones urbaines mixtes

Quartier 6.2 – Secteur Pradette – Modification de la zone UB1 en UL6 – (p 142 et 155 des documents graphiques du règlement)

La logique urbanisme-transport permet de proposer de réduire la constructibilité sur un secteur situé au sud de la Place des Pradettes, entre le chemin de Fourtou et la route de St Simon, avec un déclassement de la zone UB1 (R+3) en zone UL (R+2).

secteur 6

Quartier 6.2 – Secteur Vitarelles – République - Modification de la zone UB1 en UL6 – (p 140 et 141 des documents graphiques du règlement)

La logique urbanisme-transport permet de proposer de réduire la constructibilité dans un secteur situé au croisement de l'av Dr M Grynfogel et la rue de Gaillardie par un changement de classification en zone UL (R+2).

Quartier 6.4 – Secteur Château de Monlong – Modification de la zone UB1 en UL6 – (p 194 et 207 des documents graphiques du règlement)

Dans la logique d'ajuster le zonage au regard du projet TCSP de l'avenue Eiseinhower, il es proposé de réduire la constructibilité du secteur classé en UB1 (R+3) situé à l'ouest du chemin Lestang, de part et d'autre des impasses Carmen-Gomez, Anduran et de la rue Deldi par un changement de classification en zone UL (R+2).

Quartier 6.4 – Rue Regulongue – Modification de la zone UA4 en UCQ2 – (p 180 et 194 des documents graphiques du règlement)

Le périmètre de St Simon a été réduit afin de promouvoir au mieux le cœur de quartier autour des linéaires artisanaux et commerciaux protégés et à protection renforcée. L'ancien UA4 qui englobait la rue Reguelongue a évolué en UL8. Ce nouveau zonage permet d'avoir une transition entre le zonage UCQ2 et UL2.

Quartier 6.5 – Quartier Lafourguette – Modification des zones UB1 et UB2 en UL6 et UL8 – (p 182 et 183 des documents graphiques du règlement)

Dans la logique d'ajuster le zonage au regard du projet TCSP de l'avenue Eiseinhower, il est proposé de diminuer la constructibilité hors des zones influence TCSP pour les zones anciennement classées en UB1 (R+3 – de part et d'autre des rues Cheverry, Medecin Colonel Calbairac et Despiau) et UB2 (R+4 – entre les Allées Bellefontaine, rues Gauguin, Rimont et Bauge) en les transformant en zones UL (R+2), les premières en UL6 et les secondes en UL8.

Changement de vocation de zones

Quartier 6.1 – Secteur Aéroport Blagnac– (p 47, 48, 57, 58, 59, 69, 70, 71, 81, 82 et 83 des documents graphiques du règlement)

L'ancienne zone UE3 est ajustée dans ses destinations. Un sous – secteur spécifique est créé pour cette zone économique située à proximité de l'aéroport de Blagnac et fait l'objet d'une réglementation différente qui ouvre la possibilité de réaliser des commerces et de l'artisanat pour être conforme à la règlementation de la zone économique située sur cette commune voisine.

Quartier 6.1 – ZAC Saint Martin du Touch – Modification de la zone UE1 et UC1 en UI17 et UI1 – (p 81 et 93 des documents graphiques du règlement)

Dans le cadre de la ZAC de Saint Martin du Touch, l'évolution du projet permet à reconsidérer le zonage UE existant pour le faire muter vers un tissu urbain où la mixité sera favorisée. Pour rappel, ce secteur fait partie de la porte Métropolitaine au projet de SCOT, en proximité immédiate du principal bassin d'emploi industriel de l'agglomération.

La proximité de la halte ferroviaire ligne C et la réalisation de la Voie de liaison des Ramassiers support d'une offre de transport à commun à court terme, permettent, aujourd'hui, de proposer un développement plus intense et de rendre possible l'implantation d'habitat afin de développer une zone mixte à dominante économique sur secteur. Il est ainsi proposé de l'ancienne zone à vocation économique UE1 en zone urbaine mixte UI17 spécifique.

En outre, l'ancienne zone UC1 (R+1) dont une partie faisait l'objet d'un espace constructible « A » qui couvrait une aire des gens du voyage, impasse J Benozzi, est transformée en zone UI1.

Quartier 6.4 - Secteur Aérodrome Francazal – Extension de la zone AUO– (p 206 et 217 des documents graphiques du règlement)

Le déficit d'équipement avait amené à classer en zone à urbaniser fermée (AU) un secteur situé entre l'ancien aérodrome de Francazal classé en zone économique, et le chemin Tucaut insuffisamment calibré.

Les enjeux sur le devenir de ce secteur et la volonté d'atteindre un aménagement cohérent en préservant les capacités à créer du lien entre la zone d'activité et les quartiers environnants, amène à conforter et étendre le périmètre de cette zone AU jusqu'au droit du chemin Tucaut.

secteur 6

Quartier 6.5 - Quartier Lafourguette – Modification de la zone UC2 en UE1– (p 195 et 196 des documents graphiques du règlement)

Il est proposé d'étendre la zone UE à la zone d'habitat, vers la rue A David-Neel, sur une partie restreinte déjà composée de bâtiments à vocation économique, par recherche de cohérence et pour confirmer la vocation de ce secteur.

Secteur de Candie - Modification de N et UE1 en A, NS, NL et UE1 (p.73-85 des documents graphiques du règlement)

Le zonage du domaine de Candie est recomposé afin de maintenir son caractère naturel et pérenniser son caractère agricole. Ainsi, les terres agricoles cultivées par la régie municipale sont classées en zone A afin de garantir la vocation agricole de ces terres, tandis que le parc du domaine est maintenu en zone NS à l'exception des constructions au sud-ouest du parc qui sont classées en zone NL.

Toutes les constructions existantes à usage d'habitation dans ce secteur classé en NS sont classées en zone NH. Par ailleurs, le zonage NL est légèrement réajusté afin d'englober la totalité des terrains de sport de la Saudrune et d'exclure une partie des parkings d'Alcatel Space.

Secteur route de Saint Simon, rond-point Anna de Noailles – Modification de N en NJ (p.155 des documents graphiques du règlement)

Ce secteur est classé en zone NJ afin de permettre la réalisation d'un futur jardin partagé pour le foyer des migrants de Saint-Simon.

Secteur Bellefontaine, chemin Guillaume et Joseph Bouton – Modification de N et UB2 en NJ (p.182-195 des documents graphiques du règlement)

Ce secteur est classé en zone NJ afin de permettre la réalisation d'un futur jardin partagé à Bellefontaine.

Jardins familiaux de Monlong – Modification de N et UE1 en NJ - (p.195-194-207-208 des documents graphiques du règlement)

Les jardins familiaux de Monlong sont classés en zone NJ afin d'en assurer leur pérennité.

Jardins familiaux de la Faourette – Modification de NL en NJ - (p.170 des documents graphiques du règlement)

Les jardins familiaux de la Faourette sont classés en zone NJ afin d'en assurer leur pérennité.

Secteur des Pradettes– Modification de UB1 en NL - (p.142-155 des documents graphiques du règlement)

Les équipements sportifs de plein air des Pradettes ainsi que le parc des Cèdres sont classés en zone NL afin d'assurer la pérennité de cette zone de loisirs et de nature.

Secteur de la Flambere – Modification de UE2 en NS - (p.84 des documents graphiques du règlement)

La zone NS aux abords du Touch est élargie et étendue sur un espace boisé non urbanisé afin de renforcer la protection du corridor écologique du Touch et de maintenir son caractère naturel.

Secteur Route de Seysses – Modification de N en UE2 - (p.217 des documents graphiques du règlement)

La zone N correspondant au domaine de Francazal est reclassée en zone UE2 en continuité de la zone UE2 existante.

Secteur Boulevard des Courties, Rond point du Général Pottier – Modification de N en UE2 - (p.226 des documents graphiques du règlement)

La zone N est reclassée en zone UE2 en cohérence avec le caractère économique du secteur.

secteur 6

Quartier 6.1 – Avenue Général Eisenhower – Route de Saint Simon – Modification de la zone UE1 et UL2 – (p 167 des documents graphiques du règlement)

Suite au rapport de la commision d'enquête publique, les parcelles 77 et 78, situées au 104 et 106, route de Saint Simon passent d'une zone UE à une zone UL2 en raison d'un découpage des zones qui paraît incohérent.

Le commerce

Le commerce de détail

Zones d'accueil des surface supérieure à 500 m² SP actuelles et futures

Les zones d'accueil du commerce >500m² SP viennent conforter les axes commerçants existants, faubourgs et coeur de quartier. Elles comprennent les zones d'aménagement commercial des pôles majeurs de Purpan et de Portet et du pôle commercial intermédiaire de Basso Cambo. Les grandes surfaces peuvent également venir renforcer l'équipement commercial des cœurs de quartier de Saint Martin du Touch, de Lardenne, des Pradettes, de Saint Simon, de Lafourguette, de Bagatelle et de la Reynerie, jusqu'à l'Université du Mirail. Le nouveau quartier des Tibaous, sera également doté de grandes surfaces. Dans le cadre de l'OAP de Saint-Martin du Touch, une nouvelle polarité commerçante peut se développer à proximité de la halte de la ligne C.

Linéaires artisanaux et commerciaux protégés

L'activité commerçante est privilégiée en rez-de-chaussée, principalement dans les cœurs de quartier de Saint Martin du Touch, Lardenne, les Pradettes, Saint Simon et Lafourgette.

Linéaires artisanaux et commerciaux à protection renforcée

Les commerces de proximité sont privilégiés sur les places commerciales de Saint Simon et des Pradettes.

EBC/EVP

Les évolutions concernant un projet public ou le domaine public

EBC – 42, Rue Reguelongue, 5 chemin de Liffard – Modification (p.193 des documents graphiques du règlement).

L'EBC surfacique est transformé en EVP afin d'adapter la protection de cet espace vert à sa qualité paysagère et végétale et de permettre l'aménagement de cet espace vert en jardin public. Les arbres isolés de qualité sont classés en EBC symbole.

EBC – Chemin des Pradettes – Création – Jardin des 5 continents (p.142 des documents graphiques du règlement)

Le jardin des Cinq Continents est classé en EBC surfacique afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EBC – 1, Rue Tastavin – Création (p.142 des documents graphiques du règlement)

Des Cèdres au 1 rue Tastavin sont identifiés et classés en EBC surfacique afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

EBC – Chemin des Pradettes - Création - Parc des Cèdres (p.142 des documents graphiques du règlement)

Le parc des Cèdres est classé en EBC surfacique afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

secteur 6

EBC – Chemin des Pradettes – Création (p.142 des documents graphiques du règlement)

Un Cèdre est identifié et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EBC - Route de Saint Simon, rond-point Anna de Noailles – Modification (p.155 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est supprimé partiellement et les arbres les plus remarquables sont reclassés en EBC symbole afin de permettre l'aménagement d'un jardin partagé.

EBC - Promenade Bernard Marrot – Modification - (p.195-194-207-208 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique existant est réajusté en fonction des plantations de qualité paysagère et végétale à protéger et afin de prendre en compte l'existence d'un jardin partagé.

EBC – Chemin Guillaume et Joseph Bouton, rue du recteur Dotin – Modification (p.182-195 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est réajusté en fonction des plantations à protéger : la partie boisée est conservée en EBC surfacique et les arbres isolés sont reclassés en EBC symbole afin de permettre l'aménagement d'un jardin partagé.

EBC - Passage Andre Maurois – Modification – Bois de Bellefontaine (p.182 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique du bois de Bellefontaine est totalement transformé en EVP afin de permettre la réalisation de petits aménagements destinés à améliorer la qualité de ce bois et d'adapter la protection de cet espace vert à sa qualité paysagère et végétale. Les arbres les plus remarquables sont reclassés en EBC symbole.

EBC – 81 et 83, Rue de Maubec, 62 chemin Ballufet – Modification - (p.96 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique existant est réajusté et agrandi en fonction des plantations de qualité paysagère et végétale à protéger.

EBC – 17 chemin de la Saudrune – Modification – Domaine de Candie (p. 218, 226 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique du Domaine de Candie est partiellement transformé en EVP afin d'adapter la protection de cet espace végétalisé à sa qualité paysagère, et de permettre d'éventuels aménagements légers. Les arbres classés en EBC surfacique sont reclassés en EBC symbole, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte du site.

EBC – 112 chemin de Basso Cambo – Modification (p. 181 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique le long du chemin de Basso Cambo, au niveau du n°112, est modifié afin de permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général (élargissement du trottoir).

EBC – Impasse de la Flambère - Berges avales du Touch – Modification – Voie Verte le long du Touch (p. 60, 61, 72, 84 des documents graphiques du règlement)

Dans le cadre de la réalisation d'une voie verte le long des berges du Touch, entre la Route de Bayonne et l'embouchure avec la Garonne, les EBC surfaciques sont déclassés partiellement.

secteur 6

Cette voie verte vise à :

- créer une continuité dans le réseau vert de la Communauté Urbaine Toulouse métropole entre le tronçon amont qui va de Plaisance du Touch à Saint Martin du Touch, et le tronçon aval au niveau de l'avenue des Arènes Romaines
- promouvoir l'usage du vélo par la création d'une promenade nature assimilable en usage à un sentier de randonnée
- mettre en valeur les rives du Touch et son patrimoine.

Le déclassement des EBC surfaciques est réalisé selon l'emprise nécessaire à l'exécution du projet. Cette emprise réduite résulte d'un repérage précis des arbres existants afin de minimiser les abattages et de préserver les sujets identifiés comme étant à conserver.

EBC – Embouchure du Touch avec la Garonne – Modification – Grand Parc Garonne (p. 61 des documents graphiques du règlement)

Dans le cadre du projet de Grand Parc Garonne, un EBC surfacique est déclassé partiellement au niveau de l'embouchure du Touch, et ce, afin de permettre la réalisation d'une passerelle modes doux sur le Touch, entre les communes de Toulouse et Blagnac. Cet aménagement offre ainsi une jonction avec la Voie Verte qui longe les berges du Touch.

Cette passerelle vise ainsi à créer une continuité dans le réseau vert de la Communauté Urbaine Toulouse métropole et promouvoir de nouveaux itinéraires de promenade du Nord au Sud de l'agglomération

Le déclassement de l'EBC surfacique est réalisé selon l'emprise nécessaire à l'exécution du projet et résulte d'un repérage précis des arbres existants afin de minimiser les abattages et de préserver les sujets identifiés comme étant à conserver.

EBC – Avenue James-Clerck Maxwell, rue Poutier – Création (p. 118 des documents graphiques du règlement)

Dans le prolongement d'un EBC surfacique déjà existant, un secteur arboré est classé en EBC surfacique afin de pérenniser sa présence et d'être compatible avec le SCOT.

EBC – Rue Poutier (au niveau du n°18) – Création (p.118 des documents graphiques du règlement)

Quatre Cèdres et un jeune Noisetier sont identifiés en tant qu'arbres repère et classés en EBC symbole afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

Les modifications concernant des particuliers

Les modifications suivantes sont triées par catégorie de justification.

Adapter la réglementation relative à la protection des espaces verts grâce aux nouveaux outils (EBC symbole et EVP)

EBC - 132, Route de saint Simon – Modification - (p.167 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est transformé en EVP.

EBC - 7, Chemin du chapitre – Modification - (p.209 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est transformé en EBC symboles.

EBC – 62 chemin du Chapitre – Modification (p.196 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est supprimé et un EBC symbole est créé.

EBC – 134 route de Saint Simon – Modification (p.167 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est transformé en EVP.

secteur 6

EBC – 131B route de Saint-Simon – Modification (p.155 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est supprimé, un EVP et un EBC symbole sont créés.

EBC – 209, 211, 215 Avenue de Lardenne et 87 Avenue Pierre Molette – Modification (p. 118, 119 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est patiellement réduit au Nord et à l'Est de la parcelle en raison de l'absence de végétaux d'intérêt. Au Sud de la parcelle, deux EBC symboles sont créés afin d'assurer la conservation de deux Cèdres identifiés comme étant de qualité.

Protéger des espaces verts de qualité

EBC – Avenue de Tournefeuille – Création - Domaine du Page (p.93 des documents graphiques du règlement)

Le parc du Domaine du Page est classé en EBC afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

Supprimer ou réduire la protection des espaces verts lorsque ces derniers ne sont pas/plus de qualité et qu'il n'apparaît pas d'intérêt général d'obliger à la création d'un espace vert remarquable

Non concerné

Apporter des adaptations mineures n'allant pas à l'encontre de l'intérêt général.

EBC – 106 route de Saint-Simon – Modification (p.167 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est patiellement réduit aux abords du bâti afin de permettre d'éventuelles extensions.

Les EBP

Les créations concernant des particuliers

EBP – 25 Chemin de Lestang – IA31115844 – Création – Château de Monlong (p.194 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble du château (communs Nord et Sud non inclus) ainsi que les éléments de clôture sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 2 rue Viollis – IA31129536 – Création – Château de la Flambelle (p.73, 85 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble du château (aile Sud non incluse), de même que le pigeonnier sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 54 et 56 rue de Maubec – IA31104164 – Création – Maison (p.96 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble des deux maisons mitoyennes est classée en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

secteur 6

ER/SEP

Voies et Ouvrages Publics

Les Emplacements Réservés

ER 244 – Suppression - Voirie routière - Contournement Sud - Barreau du Chapitre - Au bénéfice de l'ETAT (p.196.209 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé à la demande de l'Etat qui n'est plus gestionnaire de la voirie.

ER 249 – Suppression - Voirie routière - Voie de dégagement Ouest - Au bénéfice de l'ÉTAT (p.81.93 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé à la demande de l'Etat car les acquisitions nécessaires à l'aménagement de la voie de dégagement Ouest ont été réalisées.

ER 258 – Suppression - Voirie routière - Déviation Route de Bayonne (RN 124) - Au bénéfice de l'ÉTAT (p.81.93 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé à la demande de l'Etat car les travaux nécessaires à l'aménagement de la Déviation Route de Bayonne (RN 124) ont été réalisés.

ER 284 – Suppression - Voirie routière - Voie nouvelles - Accès sur le chemin Monlong et sur le chemin du Loup - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.207 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les travaux nécessaires à la création de la rue Missak Manouchian et la portion de voie entre le chemin Monlong et la rue Dhuada ont été réalisés.

ER 285 – Suppression - Voirie routière - Voie nouvelles - Accès sur le chemin Tucaut - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.218.207 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les travaux nécessaires à la création d'un giratoire au croisement du chemin Tucaut et de la rue Jean Weber ont été réalisés.

ER 286 – Suppression - Voirie routière - Voie nouvelles - Accès sur la Route de Seysse - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.207 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les travaux nécessaires à la création d'un giratoire au croisement de la route de Seysses et de la rue Saint Jean François Régis ont été réalisés.

ER 433 - Suppression – Transport en Commun en Site Propre - Tracé de la ligne E vers Purpan et stations - Au bénéfice du SMTC (p.73.85.97 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les travaux et les acquisitions foncières nécessaires au Tracé de la ligne E vers Purpan et stations ont été réalisés.

ER 768 - Suppression - Transport en Commun en Site Propre - Liaison Voie du Canal Saint Martory Basso Cambo - Au bénéfice du SMTC (p. 167 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les acquisitions foncières nécessaires à l'aménagement de la Liaison Voie du Canal Saint Martory Basso Cambo ont été réalisées.

ER 828 - Suppression – Transport en Commun en Site Propre - Voies du Canal Saint Martory - Au bénéfice du SMTC (p.166 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les acquisitions foncières nécessaires à l'aménagement des Voies du Canal Saint Martory ont été réalisées.

secteur 6

ER 830 – Suppression - Voirie routière - Aménagement Rue Marie-Louise Dissart - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.94 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les travaux nécessaires à l'aménagement de la Rue Marie-Louise Dissart ont été réalisés.

ER 415 - Modification – Transport en Commun en Site Propre - Aménagement Ligne C Parking station des Capelles - Au bénéfice du SMTC (p.106 des documents graphiques du règlement)

Cet emplacement réservé est modifié dans sa destination afin d'être cohérant avec les compétences du SMTC en matière de TCSP.

ER 818 - Modification – Transport en Commun en Site Propre – Création d'un ligne ferroviaire de Toulouse – Bayonne : Création d'une voie d'évitement (p.219 des documents graphiques du règlement).

Cet emplacement réservé est modifié afin de rectifier une erreur matérielles de bénéficaire.

ER 891 – Création - Voirie routière - Ouverture visuelle de l'Université du Mirail depuis la rocade, Rue Nicolas Vauquelin – Avenue du Mirail - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.156 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est créé pour permettre de réaliser une ouverture visuelle sur l'Université Mirail depuis la sortie de la rocade et favoriser ainsi l'ouverture du campus sur la ville dans le cadre de la mise en œuvre du schéma d'aménagement du campus Mirail.

ER 899 – Création - Voirie routière - Aménagement du carrefour Chemin Ferro Lèbres – Chemin Ramelet Moundi - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.141 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est créé pour permettre la réalisation d'un giratoire. L'amélioration des caractéristiques du carrefour entre le Chemin Ferro Lèbres et le Chemin Ramelet Moundi facilitera la giration des véhicules et des poids lourds dont le transit devrait s'accentuer avec la création de la ZAC Ferro Lèbres sur Tournefeuille et le Plan d'Aménagement d'Ensemble de Bordeblanche sur Toulouse.

ER 900 – Création - Pistes cyclables et chemins piétons - Aménagement d'une piste cyclable rue Vauquelin - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.156.157 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est créé pour améliorer les liaisons entre la piste cyclable venant de la rue Henri Desbals et la piste cyclable d'accès à l'université qui traverse la rue Vauquelin dans un virage. Afin de sécuriser cette traversée, il convient de la déporter vers le nord.

Par ailleurs, il convient de réaliser une piste cyclable le long de cette rue qui accueille de nombreux concessionnaires automobiles générant un trafic de poids lourds et de véhicules important.

ER 901 – Création - Pistes cyclables et chemins piétons - Aménagement d'une piste cyclable Chemin de la Fronde - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.131 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est créé pour permettre un maillage du réseau cyclable depuis le Lycée Polyvalent (Avenue Jean Baylet) vers l'Allée des Vitarelles et la rue Jean Doujat.

ER 903 – Création - Voirie routière - Aménagement du carrefour Chemin de Basso Cambo – Chemin Tucaut - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.206 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est créé pour permettre aux bus de relier la ZAC de Tibaous au centre de Saint-Simon, en sécurité, en facilitant leur giration.

secteur 6

ER 904 – Création - Voirie routière - Recalibrage de l'Impasse de la Flambère et liaison piste cyclable - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.72 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est créé pour permettre une continuité cyclable dans le cadre du projet d'aménagement des Berges du Touch ainsi que le recalibrage de la voirie existante afin d'organiser le stationnement et faciliter les retournements.

Installations d'intérêt général

Les Emplacements Réservés

ER 461 - Suppression – Ligne C Parking station des Capelles - Au bénéfice du SMTC (p.107 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les acquisitions foncières nécessaires à l'aménagement du Parking station des Capelles Ligne C sont réalisées.

Voies et Ouvrages Publics, Installation d'Intérêt Général et Espaces Verts

Les Servitudes d'Equipement Publics

L.123-2c Pradettes – Suppression – Au bénéfice de Toulouse métropole (p.142.155 des documents graphiques du règlement)

Cette servitude L.123-2c Pradettes est supprimée car les travaux et les acquisitions foncières nécessaires à la création du stade des Pradettes, du terrain d'entraînement, du foyer du 3ème age, du gymnase, de la maison de quartier, du groupe scolaire et du parc des Cèdres ont été réalisés.

L.123-2c n°87 – Création - Aménagement liaison piéton - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.218.207 des documents graphiques du règlement)

Cette servitude L.123-2c est créée en vue de prolonger et d'intensifier le maillage du réseau vert, qui pourrait se traduire par la création d'une piste cyclable sur une section de 50 m qui rejoindrait la future piste cyclable sur la route de Seysses ainsi que le réseau cyclable existante de la ZAC Tibaous. L'intention réside également dans la sécurisation des déplacements doux sur un axe très fréquenté et très étroit que constitue la RD63. La solution proposée serait de créer une piste cyclable bidirectionnelle au sud du chemin Tucaut sur un foncier en friche vierge de toute construction.

Les grands projets

Projet de rénovation urbaine de Reynerie

Catégorie Voies et Ouvrages Publics

Les Servitudes d'Equipements Publics

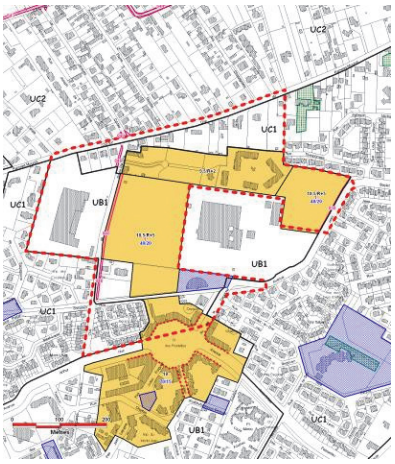
L.123-2c n°50 – Modification – Reynerie - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.169 des documents graphiques du règlement)

Cet servitude est modifiée dans son périmètre. Le barreau est/ouest de la SEP n°50 à destination de « voies et ouvrages publics » du projet Reynerie est retiré puisque le Schéma Directeur arrêté et concerté de la Reynerie (15 mars 2012) prévoit à cet endroit un équipement scolaire.

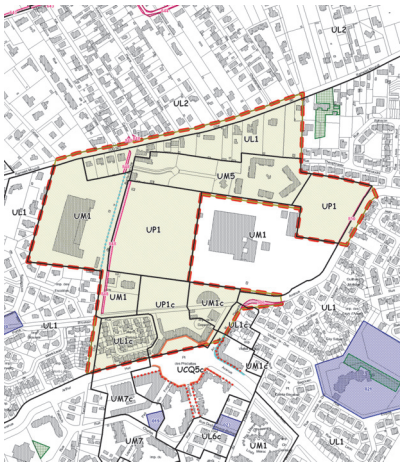
secteur 6

Les OAP

OAP Bordeblanche



PLU 2006



PLU révisé

Formes urbaines recherchées :

- La frange nord du périmètre d'OAP accueille un tissu d'habitat individuel qui sera conservé afin de permettre une transition douce avec le quartier des Lardennes. A ces fins, au sud du chemin de Ramelet Mounidi, l'espace est classé en zone UL1 et reprend le principe d'une urbanisation peu dense, avec une faible emprise au sol, des hauteurs peu importantes, et une implantation du bâti en retrait de la voie et des limites séparatives.

- Entre le chemin de Ramelet Moundi et l'emprise de La Dépêche du Midi, un habitat intermédiaire réalisant des transitions de hauteur et d'intensité urbaine est recherché : ces espaces sont classés en UM5 c'est-à-dire avec une hauteur maximale de 9.50 m, une emprise au sol de 50%, un retrait de 4 m minimum par rapport aux voies et une implantation sur limites séparatives assez souples. Ces règles s'appliqueront dans une bande de 17 m afin de maintenir les cœurs d'îlot aérés.

- L'espace compris entre le Tri Postal et La Dépêche du Midi, ainsi que celui situé à l'est du périmètre d'OAP et longeant l'avenue Jean Baylet, sont classés en zones de projet UP1 dont les articles sont souples afin de favoriser l'urbanisme de projet, dans une limite de 20 mètres de hauteur et avec un pourcentage minimal d'espaces verts. Cette zone UP1 permet en outre de développer les nouvelles formes d'habitat, des conceptions de projet intégrant des principes d'aménagement bioclimatiques et l'innovation architecturale.

- Les terrains accueillant le bâtiment de l'ancien Tri Postal sont classés en zone UM1 et respectent ainsi les formes urbaines de faubourg : dans une bande de 17 m, une hauteur maximale de 11.50 m, une emprise au sol de 50%, avec un retrait de 4 m minimum par rapport aux voies et une implantation par rapport aux limites séparatives en retrait. Les cœurs d'îlot sont ainsi préservés.

- En UM1, afin de traduire le principe de composition urbaine le long du chemin de Bordeblanche, une possibilité d'implantation à l'alignement ou en retrait de cette voie a été ajoutée au document graphique du règlement.

secteur 6

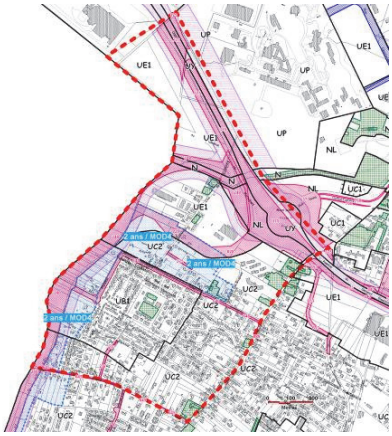
Maillage :

- L'ER n°848 est maintenu (cf. pages 130 et 142 du document graphique du règlement). Il permet l'élargissement du chemin de Bordeblanche afin de permettre l'implantation d'une piste cyclable au bénéfice de Toulouse métropole.
- Un emplacement réservé n°906 est créé afin de réaménager le croisement des avenues de La Dépêche et Jean Baylet, en implantant un giratoire et une nouvelle voie entre la bibliothèque et La Dépêche du Midi (cf. page 142 du document graphique du règlement). Cet aménagement est au bénéfice de Toulouse métropole. Sa superficie est de 434 m². L'aménagement de ce carrefour permettra de :
  - développer un maillage viaire pour équilibrer les flux automobiles entre les deux voies principales (chemin Bordeblanche et avenue Jean Baylet)
  - sécuriser la circulation dans cette courbe dangereuse
  - permettre un nouvel accès au foncier de la Ville, à l'Ouest de La Dépêche du Midi
  - rendre plus lisible les entrées aux différents équipements.
- La servitude L.123-2-c de la ZAC des Pradettes est supprimée (cf. page 142 du document graphique du règlement 4) pour prendre en compte la réalisation de la médiathèque se situant à proximité de l'avenue de la Dépêche.

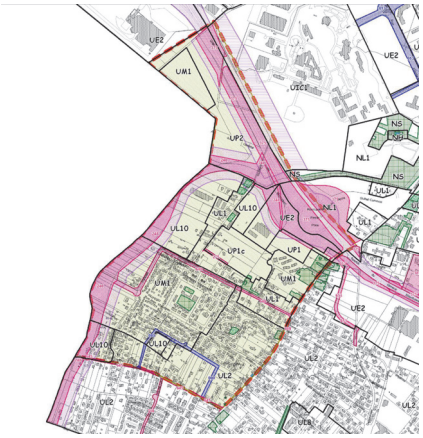
Evolution PLU de 2006/PLU révisé :

- La partie sud de l'OAP Bordeblanche est partiellement superposée au périmètre de la ZAC des Pradettes. Or, cette dernière étant réalisée, l'aplat de type « A » (comportant une hauteur de 18 m maximum) en zone UB1 du PLU de 2006 est supprimé.
- De façon générale, les grands aplats de type « A » ont été supprimés sur l'ensemble du territoire toulousain. Le cœur du projet, auparavant classé en zone UB1 avec un graphique dérogatoire à 18.50 mètres maximum, est remplacé par un zonage de projet UP1 dont la hauteur est portée à 20 mètres maximum. De même, les terrains situés en bordure de l'avenue Jean Baylet sont classés en UP1 pour les mêmes raisons. Pour une question d'homogénéité de zonage et d'emprise, les terrains situés dans la ZAC des Pradettes ont été classés en zone UP1 également.
- La zone intermédiaire (située entre la frange d'habitat individuel et le cœur de projet) reprend les règles de l'ancienne zone UB1 limitée à 9.50 mètres par l'aplat de type « A ». Il s'agit de la zone UM5 au PLU révisé.
- Les terrains du « Tri Postal » conservent les règles de la zone UB1 du PLU de 2006, et deviennent zone UM1.
- Enfin, la frange d'habitat individuel classée en UC1 du PLU de 2006 est classée en UL1 par le PLU révisé. Les règles de la zone UL1 expriment la même forme urbaine que celles de l'ancienne zone UC1. Seule la nomenclature change.

OAP Guilhermy



PLU 2006



PLU révisé

secteur 6

Formes urbaines recherchées :

- Le long de la Rocade Arc-en-Ciel, la dominante économique déjà partiellement constituée doit être confortée. Cet espace est classé en zone de projet UP2 dont la hauteur limitera les constructions futures à 25 mètres. La partie au contact du golf de La Ramée développera plus favorablement un programme permettant la réalisation de logements sans toutefois interdire l'implantation d'autres destinations ; c'est pourquoi cet espace est classé en zone UM1 dont les règles principales autorisent toutes les destinations à l'exception des plus nuisantes, une hauteur de 11.50 mètres maximum, une emprise au sol de 50% et un recul par rapport aux voies de 4 mètres minimum.
- Dans le périmètre proche du futur transport en commun en site propre, et dans la logique de renouvellement urbain et d'intensification d'un tissu libre de construction, un zonage de projet UP1 permettra l'implantation d'un tissu à dominante d'habitation dont la hauteur sera limitée à 18.50 mètres. Ce secteur de projet contribuera à la mise en place d'un éventuel écoquartier favorisant les nouvelles formes d'habiter, plus urbaines et plus compactes.
- Le long de la future VCSM, la mixité des fonctions urbaines est favorisée : le zonage sera différencié en fonction des tissus rencontrés. Compte tenu de la faiblesse du réseau de voirie sur certains secteurs du périmètre d'OAP, un zonage UL10 est proposé. Cette zone autorise une hauteur de 8.50 mètres, une implantation souple par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives dans une bande de 17 mètres de profondeur.
- Sur les espaces situés autour de la nouvelle polarité, un zonage UM1 permettra la réalisation d'un habitat intermédiaire, dont la hauteur sera limitée à 11.50 mètres, avec un coefficient d'emprise au sol de 50%. Les constructions futures, dans une bande de 17 mètres, seront implantées en retrait des voies et des limites séparatives.
- Afin de confirmer le caractère faubourien du chemin de Guilhermy, celui-ci sera classé en zone UL1 interdisant les activités nouvelles les plus nuisantes telles que l'industrie, les entrepôts, l'activité agricole ou les activités artisanales consommatrices d'espace (plus de 300 m²). La hauteur de la zone UL1 est de maximum 6 mètres avec une implantation en retrait de 4 m minimum par rapport aux voies, et une possibilité d'implantation sur limites séparatives relativement souple de façon à permettre une continuité du bâti.
- La partie sud du périmètre d'OAP en contact avec la route de Saint-Simon et avec le chemin de Licard correspond à la zone UL2, avec une hauteur des bâtiments de 6 mètres maximum, des implantations en retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives de façon à préserver des vues vers les cœurs d'îlots et une densité peu élevée. Dans la zone d'intensité intermédiaire située immédiatement au contact de la zone d'intensité faible (angle des rues Deloume et Simone Signoret), une zone UL10 est créée afin d'assurer une transition douce entre les îlots.

Maillage :

- L'ER n°248 pour voirie routière (cf. pages 153, 166, 179 du document graphique du règlement), voie du canal Saint-Martory, au bénéfice du Conseil Général, est maintenu.
- L'ER n°275 pour voirie routière (cf. page 166 du document graphique du règlement), donnant accès au chemin de Guilhermy par la création d'une voie nouvelle, au bénéfice de Toulouse métropole, est maintenu.
- L'ER n°277 pour voirie routière (cf. page 179 du document graphique du règlement), donnant accès au chemin de Licard par la création d'une voie nouvelle, au bénéfice de Toulouse métropole, est supprimé et remplacé par une servitude L.123-2-c.
- L'ER n°375 pour voirie routière (cf. pages 153 et 157 du document graphique du règlement), permettant le contournement Ouest – RD 980, au bénéfice de Toulouse métropole, est maintenu.
- L'ER n°645 pour voirie routière (cf. pages 166 et 179 du document graphique du règlement), permettant l'élargissement du chemin de Licard, au bénéfice de Toulouse métropole, est maintenu.
- L'ER n°648 pour voirie routière (cf. pages 166 et 180 du document graphique du règlement), permettant l'élargissement du chemin de Guilhermy, au bénéfice de Toulouse métropole, est maintenu.
- L'ER n°828 pour transports en commun en site propre (cf. page 166 du document graphique du règlement), voie du canal Saint-Martory, au bénéfice du SMTC est supprimé. L'ouvrage a été réalisé.
- Une servitude L.123-2-c n°80 est créée pour voirie de desserte publique locale (cf. page 179 du document graphique du règlement). Il s'agira d'une voie nouvelle permettant l'accès au quartier de Guilhermy par le chemin de Licard. Cette servitude est au bénéfice de Toulouse métropole.

secteur 6

Protection du patrimoine et orientations paysagères :

- Les Espaces Boisés Classés (EBC) suivant ont été reclassés en Espaces Verts Protégés (EVP) afin de permettre la requalification du chemin de Guilhermy :
  - 60 et 62 chemin de Guilhermy, parcelles 841AB n°42 et n°43, superficie de 777 m² (cf. page 167 du document graphique du règlement)
  - 75 et 75 bis chemin de Guilhermy, parcelles 841 AB n°138, n°139 et n°140, superficie de 1 050 m² (cf. page 167 du document graphique du règlement)
- L'EBC situé au n°20 chemin de Guilhermy a fait l'objet d'un reclassement partiel en EVP afin de permettre l'aménagement des terrains situés à l'arrière du futur groupe scolaire. Il s'agit de la parcelle 41 AB 69 d'une superficie de 758 m² (cf. page 154 du document graphique du règlement).
- Les EBC situés au 27 route de Saint-Simon ont fait l'objet d'un déclassement pour tenir compte de la situation existante : la parcelle 841 AY n°514 a été entièrement déclassée car les arbres repérés sur le site n'ont pas un caractère remarquable. La parcelle 841 AY n°513 a été entièrement déclassée ; toutefois, le cèdre a été classé en EBC « symbole ». La superficie de cet EBC était de 1 315 m² (cf. page 179 du document graphique du règlement).
- L'EBC situé 23 route de Saint-Simon a été supprimé sur la parcelle 41 AY n°201 pour tenir compte la situation existante. En effet, les arbres remarquables repérés au moment du classement en EBC ont été abattus dans les années 1972/1973 à la demande de la Municipalité pour une question de sécurité routière. Le chêne vert a toutefois été reclassé en EBC « symbole » pour son caractère remarquable et son très bon état sanitaire (cf. page 179 du document graphique du règlement).
- L'espace public situé rue Henri Pourrat, parcelle 41 AY n°93, d'une superficie de 976 m², a été classé en EVP compte tenu de la présence de 4 tilleuls (diamètre 20/40, H=6/8m) et de 2 cerisiers (diamètre 40 cm, H=4/5m), en bon état sanitaire (cf. page 179 du document graphique du règlement).
- L'EBP situé n°41 route de Saint-Simon, parcelle 41AY n°190, est maintenu (cf. page 179 du document graphique du règlement).

Evolution PLU antérieur/projet de PLU révisé :

L'évolution du zonage de l'OAP « Guilhermy » peut se lire en trois « strates », du nord au sud du périmètre :

- **« strate » nord :**
  - Dans la partie située au nord, située le long de la future VCSM, l'objectif est de conforter cet espace comme territoire d'activités économiques, sans toutefois obérer la possibilité d'y implanter d'autres types de destinations telles que l'habitat, les équipements et services, les hôtels. Les zones UE1, UY et UP du PLU antérieur, sont remplacées par un zonage de projet UP2 permettant une véritable mixité des fonctions urbaines. La hauteur de la zone UP2 est limitée à 25 mètres. Les règles d'implantation du bâti sont volontairement souples pour favoriser le développement d'une véritable zone d'activités tertiaires et de services.
  - Les zones N et NL du PLU de 2006, situées sur l'emprise de la future VCSM et de son bus en site propre (ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique), sont reclassées en zone UP2 pour la zone N et en zone UE2 pour la zone NL. Toutefois, le principe d'un maintien d'une bande verte à destination de loisirs est inscrit en tant que principe d'aménagement paysager dans l'OAP.
  - La zone UE1 devient zone UE2 et est étendue sur la partie nord-est du périmètre et n'autorise que le développement d'activités économiques.
- **« strate » centrale :**
  - Le long du chemin de Guilhermy le zonage préservera le tissu présentant un caractère de faubourg : le zonage évolue donc en conséquence passant de UE1 et UC2 au PLU de 2006 à UL1 au PLU révisé.
  - Le cœur de la future centralité, dont l'intensité en terme d'habitat sera la plus élevée, est classé en zone de projet UP1. Le zonage antérieur était double : une partie exclusivement réservée aux activités industrielles et artisanales UE1 et une partie dédiée à l'habitat individuel UC2. A l'ouest de la nouvelle polarité et en accompagnement de la future ligne de TCSP, le secteur auparavant classé en UE1 et UC2 permettra une

secteur 6

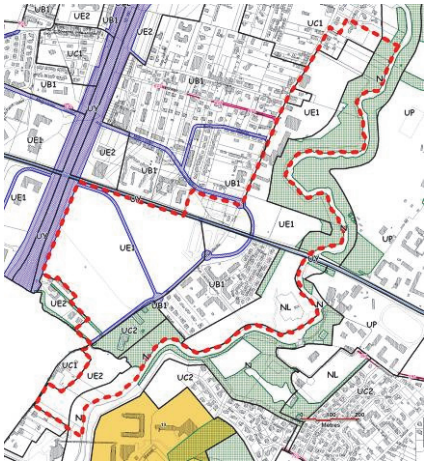
mixité des fonctions urbaines, d'une intensité moyenne et avec une hauteur limitée à 8.50 mètres grâce à l'introduction d'un nouveau zonage UL10. A l'Est du cœur de quartier, le zonage évolue de UC2 en UM1 et permet un épannelage de transition vers la partie sud du quartier.

- **« strate » sud :**
  - L'espace accompagnant le futur axe de TCSP sera à dominante de mixité fonctionnelle. D'intensité moyenne sur la cartographie de l'OAP « Guilhermy », cet espace est classé en zone UL10 au projet de PLU révisé. Il remplace la zone d'habitat individuel « UC2 » du PLU antérieur pour traduire l'objectif d'un urbanisme en lien avec le développement des transports en commun.
  - Les zones UB1 et UC2 du PLU antérieur ne changent pas au PLU révisé. Seule leur nomenclature a évolué et deviennent respectivement zones UM1 et UL2.

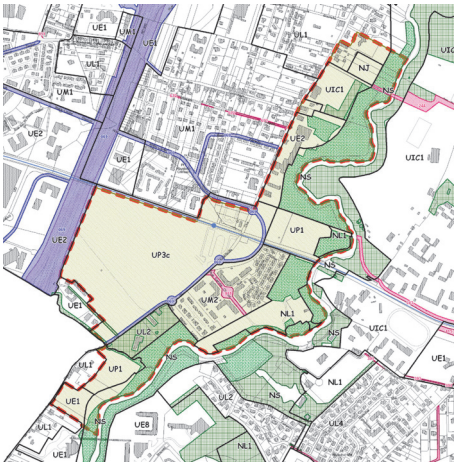
OAP Saint-Martin Rives du Touch

p. 95, 105, 106, 117 et 118 des Documents Graphiques du Règlement

En termes règlementaires, les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies déterminent, à ce jour, les modifications suivantes :



PLU 2006



PLU révisé

Modification du zonage :

- ***N en NS, NL1***
- ***UC2 en UL2***
- ***UB1 en UM1***
- ***UE1 en UIC1, UP1, UP3, UE2 et NJ***
- ***UE2 en UP1, UE1***

UIC1 conformément aux modifications générales du zonage, UP en l'occurrence, correspondant au secteur de service public

NS conformément aux modifications générales du zonage, N en l'occurrence en zone naturelle stricte

NL1 conformément aux modifications générales du zonage, N en l'occurrence en zone naturelle de loisirs permettant la valorisation d'un espace de loisirs par des aménagements légers

NJ en confortement des zones NS et NL et permettant la réalisation de jardins familiaux

secteur 6

UL2 conformément aux modifications générales du zonage, UC2 en l'occurrence

UM2 conformément aux modifications générales du zonage, UB1 en zone d'influence d'un TCSP en l'occurrence, préservant les droits à bâtir autorisés jusqu'alors, en correspondance avec le tissu existant

UP1 permettant davantage de souplesse pour garantir une diversité de formes sur les secteurs à dominante d'habitat d'intensification forte, dans la limite de 20 m

UP3 permettant davantage de souplesse pour garantir une diversité de formes sur le secteur de mixité fonctionnelle intense, à proximité du pôle gare et sur des terrains entièrement maîtrisés par la collectivité, dans la limite de 30 m

UE1 conformément aux modifications générales du zonage, UE2 en l'occurrence, devenu UE1

UE2 conformément aux modifications générales du zonage, UE1 en l'occurrence, devenu UE2

Création des emplacements réservés (ER)

n° 911 – Voies et Ouvrages Publics – acquisition de la rue Camille Claudel au bénéfice de Toulouse métropole (p.106)

en vue de son réaménagement et de sa qualification en accès au parc paysager

n° 912 - Voies et Ouvrages Publics – Parcours faune flore piéton/cycle de l'Ecole National Vétérinaire de Toulouse (ENVT) au bénéfice de Toulouse métropole

n° 913 - Voies et Ouvrages Publics – Liaison piéton/cycle - Décloisonnement des rives du Touch au bénéfice de Toulouse métropole

Modification de l'emprise de la servitude de localisation (SEP)

n° 69 – Voies et Ouvrages Publics – desserte de la ZAC Saint-Martin au bénéfice de Toulouse métropole (p.105)

consistant à supprimer la partie associée au cœur du secteur de mixité fonctionnelle sur lequel la desserte doit être redéfinie

Création d'un espace boisé classé (EBC)

afin de garantir une meilleure mise en compatibilité du PLU avec la trame verte et bleue du SCOT déterminant le classement d'environ 5 550 m² à hauteur du 206 chemin de Tournefeuille sur les terrains classés en UIC1 (p.95)

Modification d'espaces boisés classés (EBC) en espaces verts protégés (EVP)

Berges du Touch - rive gauche,

sur les parties correspondantes au parc urbain et celles qui supporteront la liaison structurante modes doux Nord-Sud ainsi que les franchissements modes doux du Touch sur un linéaire conséquent, étant donné que la situation précise de ces ouvrages n'est, à ce jour, pas définie. Une fois les aménagements réalisés, une restitution des EBC adaptée à la réalité sera faite (p. 95, 105, 106 et 117)

Création d'espaces verts protégés (EVP)

Berges du Touch – rive gauche,

afin de souligner la qualité et l'intérêt environnemental de ces espaces intégrés à l'ensemble des espaces boisés et/ou paysagers inhérents à la trame verte et bleue de l'agglomération (p. 95, 105, 106 et 117)

secteur 6

A noter, par ailleurs, hors OAP, rive droite du Touch, l'évolution d'EBC en EVP et la création d'EVP dans un souci de cohérence aux modifications apportées sur le périmètre de l'OAP.

Modification d'espaces boisés classés en espaces verts protégés (EVP)

Berges du Touch - rive droite,

dans la continuité des modifications opérées, dans l'OAP, rive gauche (p.106)

4.2.5 Les annexes du PLU

4B6 – Les zones à risque d'exposition au plomb

L'arrêté préfectoral du 20 Novembre 2003 visé dans le précèdent PLU faisait référence à la réglementation relative à l'Etat des Risques d'Accessibilité au Plomb (ERAP) abrogée depuis 2006. Celui-ci prévoyait que la Haute-Garonne était une zone de risque d'exposition au plomb. Le Décret n°2006-474 du 25 avril 2006 a remplacé au 27 avril 2006 l'Etat des Risques d'Accessibilité au Plomb par le Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) qui a une portée nationale.

Par conséquent, l'arrêt préfectoral étant caduc, il est donc supprimé du dossier de PLU. Le décret s'applique et vise tout le territoire national.

Annexes de la notice

Direction de la Planification et de l'Urbanisme
Service de la Réglementation Urbaine

Plan Local d'Urbanisme

REVISION GENERALE

1 - Rapport de Présentation

1D - Explication des choix retenus …

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

PLU approuvé par DCC du 27/06/2013

MAIRIE DE TOULOUSE
www.toulouse.fr

toulouse métropole
COMMUNAUTÉ URBAINE

Toulouse Métropole
6, Rue René Leduc - B.P. 35 821
31505 Toulouse Cedex 5
t. 05 81 91 72 00 - f. 05 81 91 72 01
www.toulouse-metropole.fr

Sommaire

Sommaire 3
Introduction 9
Les raisons pour lesquelles la révision est rendue nécessaire 9
Les objectifs de la révision 9
La traduction concrète de ces objectifs… 9
1° …. en matière d'accueil de population et d'habitat 9
2° … en matière de développement économique et commercial 11
3° … en matière de préservation, valorisation de la nature en ville 12
L'intégralité des évolutions est recensée ci après. 13
4.2.1 Les Grands Principes 15
Les évolutions de zonage 15
La cohérence Urbanisme / Transport / Equipement 15
Description synthétique des zones 18
Une prise en compte des risques 23
Les évolutions majeures de la partie règlementaire du P.L.U. 24
Une clarification des modalités d'utilisation des documents du règlement 24
Une meilleure lisibilité des destinations 25
Des hauteurs de références abaissées pour garantir les formes urbaines recherchées 25
Une meilleure prise en compte de l'approche qualitative des projets de construction 26
La suppression des espaces constructibles A des documents graphiques du règlement dont le fondement ne relève pas d'une dimension patrimoniale 27
Un accompagnement au développement des performances énergétiques 27
L'intégration de la Surface de Plancher 28
Le maintien des exigences en matière de stationnement 29
Une adaptation territoriale des règles en faveur de la production de logements sociaux en location et en accession 31
L'introduction de nouveaux périmètres de constructibilité limitée 31
L'introduction de dispositions en faveur de l'offre commerciale et artisanale 32
Zones d'accueil des commerces de détail supérieure à 500 m² de Surface de Plancher (SP) 32
Linéaires artisanaux et commerciaux 32
Le commerce dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. 34
Un redéploiement des outils de protection et de mise en valeur de la Nature en ville 34
Démarche d'ensemble 34
L'analyse des Espaces Boisés Classés (EBC) et l'introduction des Espaces Verts Protégés (EVP) 34
La Démarche expérimentale sur les quartiers Saint-Michel et Saint-Agne 36
Une programmation des équipements pour améliorer le cadre de vie 40

Evolution des Emplacements Réservés 40
Tableau synthétique de l'évolution des Emplacements Réservés 40
Evolution des Servitudes Equipement Public (L.123-2c du Code de l'Urbanisme) 41
Tableau synthétique de l'évolution des Servitudes d'Equipements Publics 41
Une valorisation du patrimoine bâti consolidée **42**
Démarche d'ensemble 42
L'analyse des Eléments Bâtis Protégés (EBP) 42
La démarche expérimentale sur le quartier de Croix Daurade 43
Donner des objectifs plutôt qu'une règle aux futurs aménagements **47**
Orientation d'Aménagement et de Programmation - Espaces Publics 47
Orientation d'Aménagement et de Programmation – Aménagement 48
De grands projets à l'échelle d'une grande métropole **49**
Grand Projet de Ville (GPV) 49
Les grands principes du projet de rénovation urbaine de Bellefontaine 53
Les grands principes du projet de rénovation urbaine de Reynerie 54
Les grands principes du projet de rénovation urbaine de Bagatelle / La Faourette / Papus / Tabar / Bordelongue 55
Projet de réaménagement des espaces publics du centre-ville 57
Projet du Grand Parc Garonne 59
ZAC Garonne 62
Toulouse Euro-Sud-Ouest 62
4.2.2 Le règlement écrit **63**
Les principales caractéristiques des zones **63**
Périmètres d'application des dispositions en faveur de la diversité sociale (Servitude L.123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme) **84**
Au PLU de 2006 84
Au PLU révisé 84
Accueillir les gens du voyage **91**
4.2.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation - aménagement **93**
Objectifs généraux **93**
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Secteur 2 ..... **95**
OAP Pierre Montané 95
OAP Lombez 97
OAP Impasse des Arènes 99
OAP Oasis 100
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Secteur 3 ..... **103**
OAP La Salade 103
OAP JOB – coeur de quartier 105
OAP Moulis Croix-Bénite 106

OAP Grand Selve *109*
OAP Izards – Trois-Cocus *111*
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Secteur 4 ..... **114**
OAP Lapujade *114*
OAP Plana *115*
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Secteur 5 ..... **117**
OAP Montaudran *117*
OAP Campus Rangueil *120*
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Secteur 6 ..... **122**
OAP Saint-Martin – Rives du Touch *122*
OAP Bordeblanche *123*
4.2.4 Les dispositions règlementaires **129**
secteur 1 ..... **129**
Zonage *129*
Le commerce *132*
EBC/EVP *132*
Les EBP *134*
ER/SEP *134*
Les grands projets *134*
Projet Grand Parc Garonne 134
Projet de réaménagement des espaces publics du centre ville 134
secteur 2 ..... **137**
Zonage *137*
Le commerce *142*
EBC/EVP *143*
Les EBP *144*
ER/SEP *144*
Les grands projets *145*
Projet Grand Parc Garonne 145
Projet de réaménagement des espaces publics du centre-ville 145
Projet de rénovation urbaine de Bagatelle / La Faourette / Papus / Tabar / Bordelongue 145
OAP *147*
OAP Pierre Montané 147
OAP Lombez 148
OAP Impasse des Arènes 149
OAP Oasis 150
secteur 3 ..... **152**
Zonage *152*

Le commerce ... *161*
EBC/EVP ... *162*
ER/SEP ... *170*
Les grands projets ... *172*
ZAC Garonne ... 172
Projet Grand Parc Garonne ... 173
Les OAP ... *173*
OAP La Salade ... 173
OAP JOB Coeur de quartier ... 175
OAP Moulis Croix-Bénite ... 176
OAP Avranches ... 178
OAP Grand Selve ... 179
OAP Izards – Trois Cocus ... 181
secteur 4 ... **184**
Zonage ... *184*
Le commerce ... *186*
EBC/EVP ... *187*
ER/SEP ... *188*
Les grands projets ... *188*
Les OAP ... *188*
OAP Lapujade ... 188
OAP Plana ... 189
secteur 5 ... **191**
Zonage ... *191*
Les périmètres L.123-2-a ... *194*
Le commerce ... *196*
EBC/EVP ... *196*
ER/SEP ... *204*
Les grands projets ... *206*
Grand Parc Garonne ... 206
Empalot ... 206
Les OAP ... *207*
OAP Montaudran ... 207
OAP Rangueil ... 210
secteur 6 ... **212**
Zonage ... *212*
Le commerce ... *215*
EBC/EVP ... *215*

Les EBP *218*
ER/SEP *219*
Les grands projets *221*
Projet de rénovation urbaine de Reynerie 221
Les OAP *222*
OAP Bordeblanche 222
OAP Guilhermy 223
OAP Saint-Martin Rives du Touch 226
4.2.5 Les annexes du PLU 229

Introduction

Les raisons pour lesquelles la révision est rendue nécessaire

Le PLU a été approuvé le 17 février 2006 et ne permet plus de répondre aux défis à venir d'un développement durable, anticipant les mutations économiques et sociales de demain.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la ville de Toulouse, dans la continuité des travaux de la Fabrique Urbaine et des contributions de la population et des associations qui sont issues des instances de la démocratie locale depuis 2008, propose donc aux Toulousains un urbanisme partagé, qui s'inscrit en rupture, afin de construire :

- Une ville solidaire et généreuse, qui se positionne comme cœur de Métropole, et qui entend être une ville de la Connaissance, source d'innovation et d'attractivité,
- Une ville humaine et vivante, reposant sur la diversité et le confort de ses quartiers, anciens ou nouveaux ; une ville de qualité et agréable à vivre
- Une ville ouverte à l'eau et à la nature, qui redécouvre son patrimoine naturel, notamment son fleuve, ses affluents et ses canaux, mais aussi son patrimoine minéral : ses bâtiments remarquables ou ordinaires comme ses espaces publics, places, rues commerçantes, marchés de plein vent, afin de faciliter les liens sociaux indispensables à la vie citadine.

Ce Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe une conduite pour les années qui viennent et marque l'ambition urbaine d'une ville, plus que jamais soucieuse de ses habitants.

Les objectifs de la révision

La révision du PLU de Toulouse a pour objectifs :

- Assurer, en matière d'habitat, une capacité d'accueil cohérente avec la croissance et la typologie démographique de la commune, en accueillant une offre de logement diversifiée et accessible socialement, tout en assurant une gestion économe des espaces urbains ;
- Promouvoir une dynamique économique et commerciale structurée et diversifiée
- Encourager un développement fondé sur une plus grande mixité des fonctions urbaines
- Affirmer le rôle des centralités dans les quartiers existants et à créer afin de conforter leur identité et leurs caractéristiques
- Mettre en valeur les éléments architecturaux ou patrimoniaux, bâtiments, espaces publics, monuments et sites participant à la mise en valeur et à l'identité de la commune ;
- Préserver et valoriser les espaces à dominante naturelle, inciter l'essor des éléments de nature dans la ville et participer à la mise en œuvre des objectifs de la Loi portant Engagement National pour l'Environnement
- Engager une nouvelle dynamique urbaine en donnant au PLU les moyens d'encadrer les opérations d'aménagement et de renouvellement urbains.

La traduction concrète de ces objectifs…

Ce paragraphe entend expliquer comment ces grandes ambitions et orientations, qui ont animé l'élaboration et la concertation du public, ont trouvé une application concrète et réglementaire dans le nouveau PLU révisé.

1° …. en matière d'accueil de population et d'habitat

Une maîtrise de l'urbanisation avec :

a) **Une refonte du règlement** du PLU (zonage et règlement écrit) basée sur la **cohérence urbanisme / transport / niveau d'équipements publics** pour un accueil plus équilibré de la population.

D'une part, dans les secteurs où le niveau de desserte en transport en commun est performant, le PLU augmente les droits à construire. D'autre part, le nouveau PLU entend adapter les droits à construire dans les endroits mal desservis et / ou sous équipés.

La traduction concrète de ces objectifs…

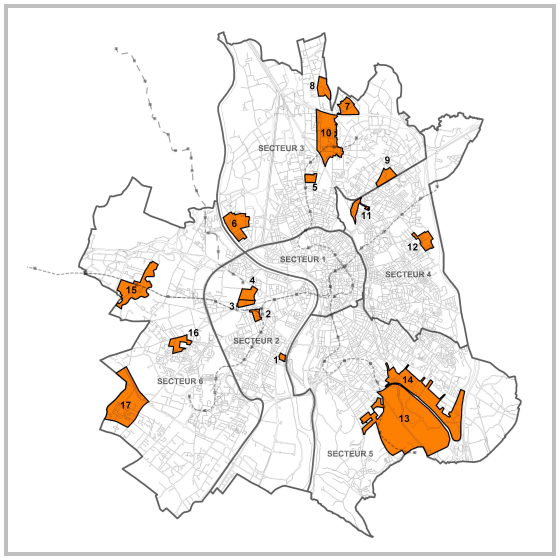
b) La prise en compte de **grands projets structurants** pour la Ville et l'Agglomération. Le PADD entend permettre la mise en œuvre progressive de Toulouse Euro Sud-Ouest, du Grand Projet de Ville, du Grand Parc Garonne….

c) La création **d'Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP). Le PLU propose 17 territoires dans lesquels l'urbanisme de projet est la clé de voute de l'aménagement ou du renouvellement des quartiers. Cet outil présente 2 avantages :

- il permet de traiter de l'ensemble des questions qui concourent à la qualité urbaine - maillage, espace public, espaces verts, nature, mixité -
- Il s'impose aux demandes de permis de construire et déclarations préalables dans un rapport de compatibilité qui permet d'instaurer un dialogue lors de la conception des projets.

Les secteurs concernés sont :

1. Oasis
2. Impasse des Arènes
3. Lombez
4. Pierre Montané
5. La Salade
6. Job – Cœur de Quartier
7. Grand Selve
8. Moulis Croix-Bénite
9. Avranches
10. Izards – Trois Cocus
11. Lapujade
12. Plana
13. Campus Rangueil
14. Montaudran
15. Saint-Martin – Rives du Touch
16. Bordeblanche
17. Guilhermy



d) La poursuite de la maîtrise de l'urbanisation par **l'instauration des périmètres d'attente d'un projet global d'aménagement** (servitude d'urbanisme prévue par l'article L.123.2.a du code de l'urbanisme) ou par la création de zones d'urbanisation future "AU0".

Les secteurs concernés sont :

- Rostand-Albi
- Brouardel - Béarnais
- Barrière de Paris
- Hers Malepère-Marcaissone
- Paléficat
- Francazal (chemin Tucaut)

e) La création d'une nouvelle forme urbaine en R+2 qui se présente comme un tissu urbain intermédiaire avec les formes urbaines existantes à ce jour dans le P.L.U.

Une répartition plus équilibrée du logement social

Le PLU de 2006 comporte une règle (article 2 du règlement) imposant un pourcentage de logements locatifs sociaux de manière uniforme sur l'ensemble du territoire toulousain sans prendre en compte la spécificité de certains quartiers (beaucoup, ou au contraire, très peu de logements locatifs sociaux) et sans intégrer différentes formes de logements sociaux, notamment l'accession sociale à la propriété.

Le nouveau PLU entend agir sur ces 2 leviers comme suit :

- Création de 5 types de territoire (secteurs à pourcentage de logements sociaux au titre de l'article L 123.1.5.16° du code de l'urbanisme) avec des exigences différenciées en fonction de la nature du parc de logements existants ou projetés :
  - T1 : Territoire de renforcement
  - T2 : Territoire en faveur du renouvellement urbain
  - T3 : Territoire en faveur de l'accession sociale
  - T4 : Territoire en maîtrise d'aménagement
  - T5 : Territoire de mixité dans la ville

D'une manière générale, dans les secteurs où la proportion de logements sociaux est en train de se renforcer de façon trop importante, Toulouse métropole pourra préconiser la création de logements en accession sociale plutôt que du logement locatif social. Dans le secteur de Toulouse centre où le taux de locatifs sociaux est faible, le seuil de déclenchement de la servitude sociale sera abaissé à 500m² de Surface de Plancher (plutôt que 1000m²) et la proportion de logements sociaux sera renforcée (30%) avec l'obligation de réaliser de l'accession sociale.

- Introduction de l'obligation de prévoir une part de logements en **accession sociale** à la propriété dans certains de ces secteurs.

Un cadre de vie de qualité

Une mixité des fonctions urbaines

Orientations d'Aménagement et de Programmation, plan de zonage, règlement écrit ont été élaborés dans le souci de ne pas spécialiser les territoires et de ne pas promouvoir un urbanisme de « zonage » au détriment d'un urbanisme de projet.

L'affirmation des centralités dans les quartiers existants

Le PADD affirme la nécessité de structurer le territoire autour d'un maillage de centralités. Cet objectif se traduit au niveau réglementaire par l'affirmation d'un **zonage réglementaire spécifique** (U Centre et U Cœur de Quartier) afin de mieux les identifier et les promouvoir en veillant à la cohérence urbanisme/transport/commerce et équipement de ces espaces.

Créer les équipements nécessaires

La poursuite de l'évolution des équipements publics, par la création, si nécessaire, **d'Emplacements Réservés** (ER) ou de **Servitudes pour Equipements Publics** (SEP)

La mise en valeur des éléments architecturaux ou patrimoniaux, bâtiments, espaces publics, monuments et sites par :

- dans le quartier Croix Daurade et les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, le recensement exhaustif de tout le patrimoine bâti pouvant faire l'objet d'une mesure de préservation ou de mise en valeur (au titre de l'article L 123.1.5.7° du code de l'urbanisme) par des Eléments Bâtis Protégés (EBP).

  D'autres bâtiments remarquables ont également fait l'objet de ce type de mesure afin de compléter la liste déjà présente dans le PLU de 2006.

  Cette démarche est appelée à être étendue aux différents quartiers de Toulouse au fur et à mesure des évolutions du PLU.
- l'introduction d'une **OAP thématique espace public**, permettant de créer du lien et d'améliorer la qualité de vie
- une **nouvelle rédaction de l'article 11** du règlement favorisant une meilleure intégration des projets avec 2 principes essentiels :
  - L'insertion au paysage urbain et architectural environnant existant ou futur
  - Des dispositions propres aux extensions et surélévations de nature à mettre en valeur les caractéristiques intéressantes d'une construction existante tout en ne faisant pas obstacle à des réalisations contemporaines dès lors qu'elles participent à la mise en valeur de la construction existante.

2° … en matière de développement économique et commercial

Un principe de maintien des sites dédiés à l'activité économique afin de préserver l'attractivité et la compétence de l'agglomération.

L'ensemble des zones dédiées aux activités économiques est conservé dans le nouveau PLU excepté la ZAC de Saint Martin du Touch qui introduit une vocation d'habitat au vu de sa situation et de ses caractéristiques, à laquelle il faut ajouter quelques légères adaptations des limites entre zones résidentielles et zones économiques.

La traduction concrète de ces objectifs…

Un principe de polarisation des grandes surface

Afin d'organiser l'implantation des grandes surfaces et encourager leurs installations dans les secteurs appropriés, le nouveau PLU instaure des secteurs d'accueil de commerces quelque soit la taille du commerce, c'est-à-dire permettre la possibilité d'installation tant du commerce de proximité que celui de grandes surfaces commerciales. En dehors de ces secteurs, seuls les commerces inférieurs à 500 m² de surface de plancher (cf plan de zonage) sont autorisés.

Cette mesure permettra de renforcer les pôles existants et de lutter contre le mitage commercial.

Un principe de préservation de la diversité commerciale et artisanale de proximité

Des linéaires artisanaux et commerciaux sont proposés (article L 123.1.5.7°bis du code de l'urbanisme) pour préserver la continuité commerciale en centre ville, dans les faubourgs et les centres de quartier (cf document graphique de détails). Deux types de mesures sont proposés :

- des **linéaires artisanaux et commerciaux « protégés »** dans lesquels seule la transformation d'un local commercial en local d'habitation est interdite en RDC.
- des **linéaires artisanaux et commerciaux « à protection renforcée »** dans lesquels les dispositions des linéaires protégés s'applique auxquelles s'ajoutent l'interdiction de certaines activités jugées incompatibles avec la préservation du commerce de proximité, pierre angulaire de centralités vivantes et attractives.

3° … en matière de préservation, valorisation de la nature en ville

Les zones agricoles

Afin de préserver les espaces agricoles mais aussi de pérenniser cette activité économique, un zonage réglementaire dédié à l'activité agricole a été introduit. Les jardins collectifs (c'est-à-dire familiaux, ouvriers ou partagés) font également l'objet d'une protection spécifique.

Les zones naturelles

Le renforcement de la protection des sites naturels adapté à leurs pluralités :

- une zone naturelle stricte où la constructibilité a été restreinte afin de protéger les paysages et la biodiversité.
- Une zone naturelle recentrée sur les usages de loisirs, de sport et sur les équipements publics
- une zone naturelle assurant la maîtrise de l'urbanisation des sites accueillant déjà des constructions à usage d'habitation.

Valorisation des espaces de nature

A l'instar de ce qui a été fait en matière de patrimoine bâti sur le quartier Croix Daurade, une démarche similaire a été mise en œuvre sur le quartier Saint Michel – Saint Agne, ainsi que dans les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, afin de recenser exhaustivement tout le patrimoine végétal intéressant et pouvant faire l'objet d'une mesure de préservation ou de mise en valeur soit par un Espace Boisé Classé (EBC) soit par un Espace Vert Protégé (EVP) (au titre de l'article L 123.1.5.7° du code de l'urbanisme). Cette démarche est elle aussi appelée à être étendue aux différents quartiers de Toulouse au fur et à mesure des évolutions du PLU.

La protection des espaces de nature a également été mise à jour et complétée sur l'ensemble de la ville de façon ponctuelle.

L'introduction d'un bonus écologique dans certains secteurs

Le PLU antérieur comportait un certain nombre de secteurs dotés d'un régime dérogatoire à celui de la zone à laquelle il appartenait (règlements graphiques de type A). Le PLU propose de ne pas bouleverser les droits acquis sur ces secteurs à la condition que les constructions et réhabilitations satisfassent à des critères de performance énergétique élevée.

Telles sont les orientations majeures de la révision du PLU de Toulouse métropole, commune de Toulouse. Une révision est également l'occasion d'apporter de nombreux changements au document d'urbanisme.

L'intégralité des évolutions est recensée ci après.

L'intégralité des évolutions est recensée ci après.

Quand les évolutions sont induites par les grands projets ou par une OAP, celles-ci sont expliquées par projet. Les autres évolutions, sont détaillées, par secteur et par thématiques.

L'intégralité des évolutions est recensée ci après.

4.2.1 Les Grands Principes

Les évolutions de zonage

La cohérence Urbanisme / Transport / Equipement

La recherche de mise en cohérence entre urbanisation et niveaux d'équipements, à l'échelle de la commune et de l'agglomération, implique un rééquilibrage du développement urbain autour des différents modes de déplacements tout en prenant en considération les caractéristiques propres à chaque quartier.

Pour rendre le PLU compatible avec le P.D.U. et le S.C.O.T., les analyses menées en matière d'évolution du zonage du PLU ont pris en compte les aires d'influences liées aux différents transports en commun en sites propres existants et projetés dont les tracés sont contractualisés.

Pour rappel, les zones d'influences des T.C.S.P. sont représentées par des périmètres d'aires d'influence, établis en concertation avec le Syndicat Mixte des Transports en Commun de l'Agglomération Toulousaine (S.M.T.C.).

Ces périmètres représentés sous forme de cercle autour des stations ou arrêts ont été estimés comme suit :

- 600m autour des lignes et stations métro et TER
- 500m autour des lignes et stations de tramway
- 400m autour des lignes et arrêts de bus en site propre.

Seules les variantes de tracés de lignes T.C.S.P. faisant encore l'objet d'études n'ont pas été prises en considération dans cette révision du P.L.U..

Ces dessertes en T.C.S.P. actuelles ou en projet viennent renforcer le niveau d'équipement de certains quartiers dans lesquels des potentiels de développement ont été recherchés. A contrario, les quartiers les moins bien desservis ont été réinterrogés au regard, notamment, de leur croissance de ces dix dernières années qui ont pu révéler des incohérences entre accueil de nouvelle population et niveau de services offerts.

Ainsi, au-delà de cette approche en matière de déplacement, le contexte de chacun des quartiers a été analysé, notamment, pour leur niveau en équipements, commerces et services de proximité, configuration géographique, de leur cadre de vie, du vécu et des demandes des habitants via la concertation.

En outre, dans cette volonté de rééquilibrer et planifier l'urbanisation, les périmètres opérationnels ou financiers que ce soient des Z.A.C., des O.A.P., des P.A.E., L111-10 ou L123-2a qui représentent les outils les plus adaptés pour atteindre une urbanisation structurée et raisonnée, garante de mixité autour des transports en commun, ont été donnés comme prioritaires dans les choix des secteurs de renforcement du développement urbain.

Des secteurs à enjeux ont été ainsi mis en évidence:

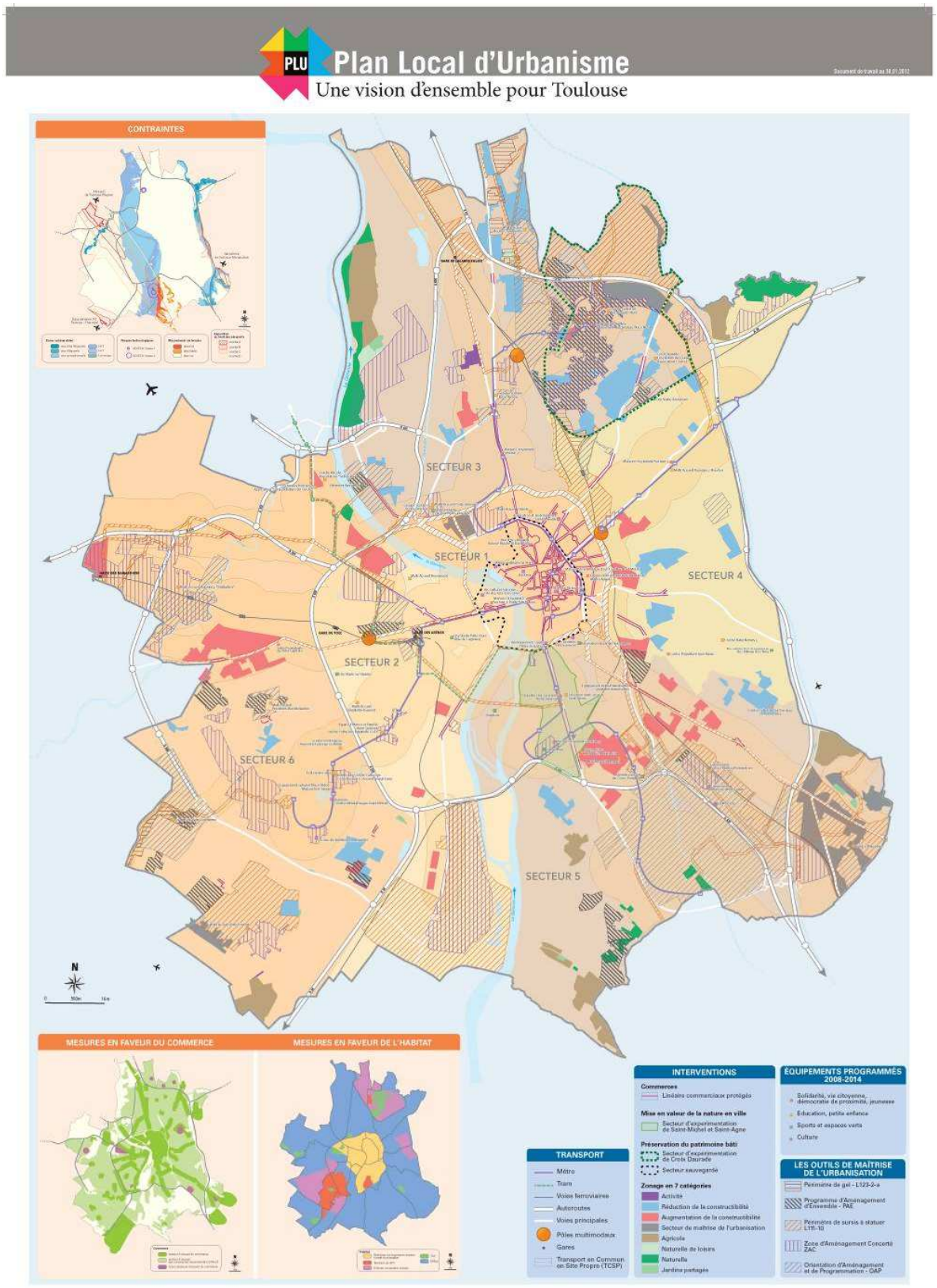
- certains pouvant muter vers davantage de densité compte tenu de leur localisation et leur niveau de desserte ;
- pour les autres, des contextes particuliers liés, soit à une insuffisance d'équipements, ou la proximité d'un périmètre opérationnel dont l'aboutissement paraît prioritaire avant d'enclencher la mutation du tissu urbain non maîtrisé, permettent de proposer une réduction de leur potenteil de constructibilité.

Ainsi, des secteurs ont donc été sélectionnés sur l'ensemble du territoire communal :

- les uns pouvant augmenter leur constructibilité,
- les autres nécessitant une diminution de leur constructibilité,
- certains pour changer de destination de zone d'activités en zone d'habitat ou vice versa,
- d'autres pour geler l'urbanisation le temps de définir un projet d'aménagement cohérent,

tout en prenant en compte les périmètres opérationnels, dans la volonté d'atteindre un meilleur équilibre du développement de la commune.

Les évolutions de zonage



Carte de concertation présentée lors des commissions de quartier de février et mars 2012

Simplification de la nomenclature pour une meilleure traduction des formes urbaines

Le P.L.U. se veut l'expression de la diversité des formes urbaines actuelles ou escomptées, ce qui explique la modification de la nomenclature qui cherche à donner une lecture du type de tissu urbain pour apporter davantage de clarté aux habitants.

Ainsi, les anciennes appellations sont traduites comme suit :

Ancienne nomenclature PLU Toulouse	Nouvelle nomenclature	
Zones urbaines mixtes (U)		
UA1 et UA2	**UC**	**Centre**
UA3	**UF**	**Faubourg**
UA4	**UCQ**	**Cœur de Quartier**
UB2	**UI**	**Intense**
UB1	**UM**	**Mesurée**
UC1 UC2	**UL avec l'introduction de nouvelles typologies en R+2**	**Limitée**
Zones urbaines spécifiques (U)		
néant	**UP**	**Projet**
UE1 UE2 et UE3	**UE**	**Economie**
UP	**UIC**	**Intérêt Collectif**
UY	**supprimées**	
Zones à Urbaniser (AU)		
AU0 fermées	**AU**	**A Urbaniser Fermée**
Zones Agricoles (A)		
néant	**A**	**Agricole**
Zones Naturelles (N)		
N et NL	**NS**	**Nature Stricte**
	NL	**Nature Loisirs**
	NH	**Nature Habitat**
	NJ	**Nature Jardins collectifs**

De 16 zones représentées au plan de zonage et documents graphiques du règlement, le P.L.U. propose désormais 15 zones déclinées en 88 secteurs (indice ou lettre+indice).

Cette nouvelle nomenclature s'attache à mettre en valeur les diverses entités urbaines définies sur la base de leurs compositions urbaines. Par ailleurs, les anciens espaces constructibles "A", qui n'avaient pas pour vocation de créer une composition urbaine ou patrimoniale le long des axes, ont été retraduits en secteurs.

Ainsi, le centre ancien que ce soit le secteur sauvegardé ou les quartiers historiques forment une entité commune (UC) déclinée en 12 secteurs.

Les faubourgs (UF) sont mis en valeur et déclinés en 6 secteurs

Les cœurs de quartiers (UCQ) font l'objet d'une meilleure identification et se composent de 5 secteurs.

Les évolutions de zonage

Les quartiers périphériques d'urbanisation mixte, plus ou moins denses, se distinguent selon leurs formes urbaines comme suit :

- typologie dominante d'habitat collectif (UI),
- typologie de forte mixité entre habitat collectif et individuel (UM),
- typologie à dominante d'habitat individuel accolé ou non avec une part faible d'habitats collectifs (UL) à laquelle s'ajoute une nouvelle forme urbaine intermédiaire.

Ces zones sont déclinées en un total de 34 secteurs (UI 17 secteurs, UM 7 secteurs, UL 10 secteurs)

La zone économique (UE) est reconduite dans ses grandes caractéristiques et se décline en 13 secteurs.

La zone dédiée aux SPIC (UIC) est reconduite et étendue à de nouvelles entités géographiques, ce qui amène à introduire quelques variantes règlementaires qui génèrent un total de 4 secteurs.

En outre, deux zones nouvelles sont créées :

- une zone Agricole, (A) (1 secteur)
- une zone de Projet (UP) qui accompagne l'urbanisme de projet défini dans certaines O.A.P., déclinés en 8 secteurs.

La zone N est redéfinie et se décline en 4 secteurs :

- le secteur NS, zone naturelle stricte
- le secteur NL, zone naturelle et Loisirs
- le secteur NH, où les extensions limitées et mesurées de l'habitat sont autorisées
- le secteur NJ, pour les jardins familiaux, ouvriers…

La zone à urbaniser fermée (AU0) est maintenue.

L'ancienne zone UY destinée, prinicpalement, aux voies autoroutières et ferrées disparaît conformément au code de l'urbanisme.

Description synthétique des zones

La zone Urbaine CENTRE (UC) :

Cette zone UC correspond au cœur historique composé du secteur sauvegardé et des quartiers situés entre les boulevards et le Canal du Midi et s'étend quelque peu de l'autre côté du canal sur sa partie nord et est.

Ce tissu urbain est le plus dense de part son emprise (70 à 80% possible) et un alignement obligatoire du bâti à la voie constituant un front bâti avec des implantations en limites séparatives et en continuité ou non.

Cette zone UC correspond aux anciennes zones UA1 et UA2 à forte valeur patrimoniale.

L'ancienne zone UA1 est retraduite en secteur UC1 et correspond à l'entité comprise dans le périmètre du secteur sauvegardé pour laquelle les hauteurs ne sont plus règlementées afin de prendre en compte au mieux les caractéristiques patrimoniales spécifiques de ce secteur en imposant une insertion des évolutions des constructions dans le respect des volumes de l'héberge la plus haute. Ainsi, cela induit la suppression des espaces constructibles « A » dont la justification ne se basait que sur des hauteurs différentes à celle instaurée par l'ancienne zone UA1. Cependant, lorsqu'une parcelle ne jouxte pas une construction en limites séparatives, le seuil de hauteur maximale de 21m est maintenu.

L'ancienne zone UA2 est retraduite en secteur UC2 et couvre l'essentiel du territoire du centre ville. Elle conserve ses caractéristiques mais avec une hauteur de référence qui passe de 18.5m à 17m en raison de la disparition des références en nombre de niveaux (cf : explications sur les changements apportés au règlement).

Ces règles sont modulées dans les anciens espaces constructibles « A » représentés au document graphique du règlement qui sont retraduits sous la forme de secteurs. Il s'agit des espaces constructibles situés aux ponts des Catalans, au droit de la Halle aux Grains, à Saint Sauveur, à Compans – Caffarelli, autour des places A Jourdain et de l'Europe et à l'Embouchure. Les règles de ces secteurs reprennent à l'identique celles définies au P.L.U. antérieur. Quatre d'entre eux se distinguent, notamment, par le seuil d'emprise au sol et la part d'espace vert et sont la traduction de l'ancienne ZAC située au pont des Catalans. Il en est de même pour 3 autres secteurs qui retranscrivent les règles issues du projet de la ZAC Compans Caffarelli.

La zone Urbaine FAUBOURG (UF) :

Cette zone UF correspond à un tissu urbain de faubourg constitué d'un tissu urbain diversifié dont une grande part est ancienne. La forme urbaine est rythmée par une implantation à l'alignement, en continuité ou en discontinuité, avec la préservation des cœurs d'îlots. L'emprise au sol maximale de 50% est beaucoup plus faible qu'en zone UC.

L'ancienne zone UA3 est retraduite en secteur UF1. Elle conserve ses caractéristiques mais avec une hauteur de référence qui passe de 15.5m à 14.50m en raison de la disparition des références en nombre de niveaux (cf : explications sur les changements dans le règlement). Pour les parcelles situées en angle des voies et constituant une même unité foncière, l'emprise au sol est passée de 50% à 60% afin de permettre la réalisation de projet dans le respect de l'ordonnancement architectural caractéristique de cette zone.

Ces règles sont modulées dans les anciens espaces constructibles « A » représentés au document graphique du règlement qui sont retraduites sous la forme de secteurs, il s'agit des espaces constructibles situés autour du pont des Catalans, au Port de l'Embouchure, aux Arènes, et à Lombez. Les règles de ces secteurs reprennent à l'identique celles définies au P.L.U. antérieur. Leur distinction majeure se base sur la hauteur absolue autorisée. Trois d'entre eux se distinguent, notamment, par le seuil d'emprise au sol et la part d'espace vert et sont la traduction du projet de ZAC des Arènes.

La zone Urbaine CŒUR DE QUARTIER (UCQ) :

L'émergence et l'aménagement de véritables centralités dans la ville permettent de concevoir une métropole solidaire, mixte et luttant contre l'étalement urbain.

La valorisation du cadre de vie et la mise en avant de cette proximité permettent de pérenniser les usages.

Il apparaît donc important de créer un zonage dédié aux centralités des cœurs de quartier au PLU afin de les identifier et de les promouvoir.

Il s'agit donc de zones où le commerce de proximité est un élément fondateur, où une forme urbaine cohérente est souhaitée, dans laquelle une meilleure lecture de l'espace et une diversité fonctionnelle est possible.

Redéfinition de la zone cœur de quartier (UCQ)

La zone UCQ est divisée en 5 secteurs, dont un correspond à l'ancienne zone UA4. La zone UCQ permet d'affirmer un cœur de quartier et, par conséquent, un développement de trame urbaine permettant une mixité des fonctions ainsi qu'une certaine proximité. La répartition des secteurs dans les différentes UCQ a été pensée en fonction de la forme urbaine présente. Certains quartiers ne sont pas couverts par un zonage UCQ car ils font l'objet de projet en cours (ex : Grands Projets, Cartoucherie, OAP…). Ils pourront, lors d'une prochaine procédure, être identifiés en UCQ si cela semble nécessaire.

Les 11 UA4 anciennement existantes, ainsi que les 7 zones anciennement UA3, sont modifiées en UCQ de par leur fonction et leur forme urbaine.

Introduction de la zone UCQ1

Ce secteur concerne les cœurs de quartiers suivants : Place de l'Ormeau, Pont des Demoiselles, Saint Agne, Camille Pujol, Les Izards.

Ce secteur correspond au quartier d'entrée de ville mais trop éloigné du centre ville pour être considéré comme faubourg. Il permet de promouvoir une forme urbaine dense avec un alignement imposé et une hauteur de 15,5m.

Introduction de la zone UCQ2

Ce secteur concerne les cœurs de quartiers de : Pouvourville, Lardenne, Saint Martin du Touch, Saint Simon.

Ce secteur correspond à l'ancienne UA4, qui correspond à une trame urbaine proche de celle d'un village. La forme urbaine recherchée ne change pas, son règlement oblige à un alignement sur la voie et une hauteur de 12.5m.

Le périmètre de Saint-Simon a été réduit afin de promouvoir au mieux le cœur de quartier autour des linéaires artisanaux et commerciaux protégés et à protection renforcée.

Introduction de la zone UCQ3

Ce secteur concerne les cœurs de quartiers de : Croix Daurade, Lalande, Lafourgette, Avenue de Fronton, Plana.

La Collectivité souhaite faire évoluer vers une forme urbaine de cœur de quartier tout en laissant une souplesse concernant l'alignement des constructions par rapport à la voie. Néanmoins, un alignement obligatoire des constructions par rapport à la voie est imposé à certains endroits.

Les évolutions de zonage

Introduction de la zone UCQ4

Ce secteur concerne les cœurs de quartiers de : La Maourine et de Borderouge.

La Collectivité souhaite faire évoluer vers une forme urbaine de cœur de quartier dense (15.5m de hauteur) en laissant une certaine souplesse en matière d'implantation par rapport à la voie.

Introduction de la zone UCQ5

Ce secteur concerne le cœur de quartier des Pradettes.

La Collectivité souhaite maintenir et favoriser le coeur de quartier des Pradettes en gardant une certaine forme urbaine dense (18m de hauteur) avec une obligation d'alignement des constructions au Sud de la place et permettant une souplesse d'implantation ailleurs.

La zone Urbaine INTENSE (UI) :

Ce tissu urbain correspond à des espaces à dominante d'immeubles collectifs disséminés sur l'ensemble du territoire communal et dont la composition urbaine donne une impression de densité importante.

L'ancienne zone UB2 est retraduite en secteur UI 1 et en conserve toutes les caractéristiques sauf la hauteur absolue qui, autrefois, définie à 15.5m passe à 14.5m en raison de la disparition des références en nombre de niveaux (cf : explications sur les changements dans le règlement). Cette zone propose une implantation en limite de l'emprise publique ou avec un retrait minimum de 4m et la bande de constructibilité de 17m ne s'applique pas. L'emprise au sol maximale est de 50%.

Ces règles sont modulées dans les anciens espaces constructibles « A » représentés au document graphique du règlement qui sont retraduites sous la forme de secteurs. Ils étaient les plus nombreux dans cette ancienne zone UB2. Leur déclinaison sous la forme de secteurs met en avant l'existence dans ces secteurs de la bande de constructibilité des 17m avec ainsi la possibilité de s'implanter en limites séparatives latérales, ce qui n'est pas le cas dans le secteur UI 1 (ex UB2).

Ces espaces constructibles « A » étaient situés à Limayrac, Pouvourville, La Digue, Oustalous, Roquemaurel, Minimes, Rangueil, Amouroux, Av Grande Bretagne, Bonnefoy, Aicard, Jolimont, Saouzelong, Langlade, Bacquié et dans les quartiers du Grand Prohet de Ville (GPV). Les règles de ces secteurs reprennent à l'identique celles définies au P.L.U. antérieur.

3 d'entre eux se distinguent, notamment, par le report de COS existants sur Pouvourville et 4 autres par aucune exigence en espace vert.

Pour le restant, la distinction majeure se base donc sur la hauteur absolue autorisée et/ou l'application de la bande de constructibilité de 17m.

Les autres secteurs participent à la traduction des futures formes urbaines issues des projets liés aux périmètres opérationnels et/ou aux OAP.

Par exemple, la ZAC de la Cartoucherie maintient ses règles de stationnement particulières et la traduction du projet dans un document graphique du règlement très détaillé, pour lesquels, quelques évolutions sont apportées suite à la concertation.

Le projet de renouvellement urbain de la ZAC d'Empalot nécessite la création d'un secteur dont la particularité réside, notamment, en l'assouplissement des règles d'implantation.

Une partie de la zone économique de Bordelongue bascule en zone urbaine UI.

La zone Urbaine MESUREE (UM) :

L'ancienne zone UB1 correspond à un tissu urbain d'habitat diversifié et mixte situé principalement au-delà des faubourgs anciens et donne l'impression d'une urbanisation modérée.

Le bâti est implanté avec un retrait minimum de 4m de l'emprise publique et l'emprise au sol maximale est de 50%. L'application de la bande de constructibilité tend à préserver les cœurs d'îlots. Ses caractéristiques sont préservées mis à part la hauteur absolue qui, autrefois, définie à 12.5m passe à 11.5m en raison de la disparition des références en nombre de niveaux (cf : explications sur les changements dans le règlement).

Ces règles sont modulées dans les anciens espaces constructibles « A » représentés au document graphique du règlement qui sont retraduites sous la forme de secteurs. Il s'agit des espaces constructibles situés à Menuisiers, Bourrassol, Bordeblanche, Sept Deniers et les Pradettes. Les règles de ces secteurs reprennent à l'identique celles définies au P.L.U. antérieur. Leur distinction majeure se base soit sur la hauteur absolue autorisée soit sur les règles d'implantation. Un d'entre eux se distingue par un seuil d'emprise au sol et une part d'espace vert pour traduire le projet autour de la place des Pradettes.

Les autres secteurs participent à la traduction des futures formes urbaines issues des projets liés aux périmètres opérationnels et/ou aux OAP.

La zone Urbaine LIMITEE (UL) :

La zone UL correspond aux anciennes zones UC1, UC2, auxquelles s'ajoutent les nouvelles zones urbaines en R+2 qui se présentent comme un tissu urbain intermédiaire avec les formes urbaines existantes à ce jour dans le P.L.U.

L'ancienne zone UC1 est composée, notamment, d'habitat pavillonnaire et d'habitat en bande et elle est retraduite par le secteur UL1.

L'ancienne zone dite pavillonnaire UC2 dont la caractéristique principale, contrairement aux autres zones, est d'être dotée d'un COS relativement faible de 0.2, devient un secteur dénommé UL2.

Les caractéristiques de ces deux anciennes zones sont reprises à l'identiques dans les règlements de ces secteurs. Seule leur hauteur qui était portée à 7m passe à 6m en raison de la disparition des références en nombre de niveaux (cf : explications sur les changements dans le règlement).

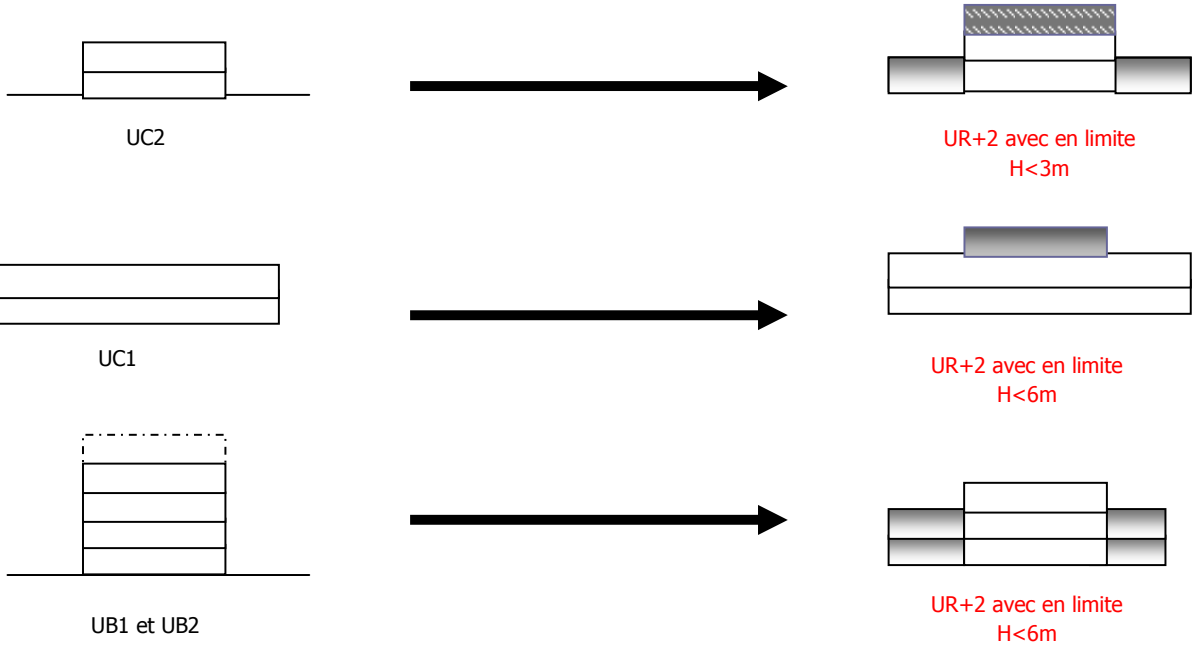
Ces règles sont modulées dans 3 anciens espaces constructibles « A » représentés au document graphique du règlement qui sont retraduites sous la forme de secteurs. Il s'agit de deux espaces constructibles situés sur les emprises de deux aires des gens du voyage dont les règles ont été maintenues. Le dernier correspond à l'ancienne ZAC de Reboul.

En outre, l'analyse des formes urbaines et des zonages a mis en évidence la nécessité de traduire une zone de densité et de volume intermédiaire entre les zones UC (R+1) et la zone UB1(R+3) du P.L.U. antérieur.

Cette nouvelle forme urbaine répond au besoin de transition progressive entre les différents tissus urbains. Elle provient parfois des anciennes zones UC2 (R+1) – UC1 (R+1) – UB1 (R+3) ou UB 2 (R+4).

Cette nouvelle zone intermédiaire se compose de 5 secteurs qui traduisent cette diversité issue de leur zone d'origine pour assurer une véritable transition avec les caractéristiques initiales de chacun de ces tissus urbains.

exemples



La zone Urbaine de PROJET (UP) :

La zone UP est créée afin de donner toute l'amplitude nécessaire à la mise en place d'un urbanisme de projet. En ce sens, cette zone n'est utilisée que dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Elle répond à un besoin de souplesse réglementaire, que les autres types de zonage du PLU de Toulouse ne proposent pas. Toutefois, ce nouveau zonage n'étant appliqué que dans le cadre des OAP, les objectifs d'aménagement viendront affiner les règles du secteur donné.

Les évolutions de zonage

La zone Urbaine ECONOMIQUE (UE) :

La zone économique UE conserve sa localisation. Elle est étendue à proximité de la zone de Fondeyre ainsi que sur le quartier de Lafourguette. Elle est par contre restreinte sur Bordelongue et sur la ZAC de Saint Martin.

Trois zones UE existaient au P.L.U. antérieur. Les zones UE1 et UE2 se distinguaient par les hauteurs maximales et le type d'installations classées autorisées. Cette dernière distinction n'étant plus possible au regard du code de l'urbanisme, seule la différence de hauteur subsiste. Ainsi, l'ancienne zone UE1 est retraduite en secteur UE2 avec le maintien de l'ensemble des règles dont une hauteur absolue de 22m. L'ancienne zone UE2 devient le secteur UE1 avec le maintien de l'ensemble des règles dont une hauteur absolue de 16 m.

Les règles instituées en UE1 et UE2 sont modulées dans les anciens espaces constructibles « A » représentés au document graphique du règlement qui sont retraduites sous la forme de secteurs. Trois d'entre eux reprennent, notamment, les règles instituées par la ZAC Garbardie, les autres, les caractéristiques particulières de certaines zones économiques existantes, à l'identique de celles définies au P.L.U. antérieur.

L'ancienne zone UE3 est scindée en deux secteurs :

- Un secteur spécifique est créé pour la zone économique située à proximité de l'aéroport de Blagnac dont la réglementation diffère pour se mettre en cohérence avec celle de la commune de Blagnac pour ce même projet. Ainsi, les commerces et l'artisanat sont autorisés et le stationnement règlementé alors qu'il ne l'était pas auparavant.
- L'ancienne zone UE3 située sur l'emprise de l'ancien aérodrome de Francazal est déclinée en un secteur spécifique qui reprend les mêmes règles du P.L.U antérieur. Seul le stationnement est règlementé alors qu'il ne l'était pas.

La zone Urbaine d'INTÉRÊT COLLECTIF (UIC) :

La zone UIC remplace la zone UP du PLU de 2006 et est étendue à trois nouveaux sites : le Stadium, le stade E Wallon et la Cité de l'Espace, anciennement classés en zone NL, en raison de leurs aménagements actuels dont les caractéristiques imposent ce reclassement.

Seule la destination S.P.I.C. (Services Publics ou d'Intérêt Collectif) est autorisée. Les autres destinations sont permises à la condition de n'être que "l'accessoire" de la destination S.P.I.C. Des projets d'habitat, pouvant ne pas relever de cette notion "d'accessoire", sont autorisés à la seule condition d'être des résidences pour étudiants liées aux services publics ou d'intérêt collectif (S.P.I.C.) à usage d'enseignement et recherche.

Ces règles sont modulées pour un ancien espace constructible « A » représenté au document graphique du règlement qui est retraduit sous la forme de secteur. Il s'agit d'un espace constructible situé sur une partie de l'ancienne ZAC du pont des Catalans. Les règles de ce secteur reprennent à l'identique celles définies au P.L.U. antérieur.

La zone A URBANISER (AU) :

Les zones à urbaniser fermées (AUO) sont définies comme des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation dès que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité seront de capacité suffisante, en périphérie immédiate, pour desservir les constructions projetées à implanter dans l'ensemble de la zone. Les zones AU fermées, déjà existantes au PLU initial, sont maintenues. Celle située au nord de l'ancien aérodrome de Francazal est étendue jusqu'au chemin de Tucaut. Deux nouvelles zones sont créées dans le secteur de Hers – Malepère - Marcaissonne.

Introduction de la zone Agricole (A)

L'agriculture participe à la diversité biologique et paysagère de la ville, à la qualité de vie des habitants et à l'identité toulousaine. Elle joue également un rôle économique et social qu'il convient de pérenniser.

Il apparaît donc important de créer une zone agricole au PLU afin d'identifier et protéger l'agriculture. Il s'agit d'une zone à vocation agricole dans laquelle seules les constructions à usage agricole et les habitations destinées aux exploitants sont autorisées.

Cette création répond au besoin de pérenniser la vocation agricole des terres cultivées mais aussi à la nécessité d'être compatible avec le SCOT de la grande agglomération toulousaine. Cette création participe également à limiter la pression foncière sur les terres agricoles et à proposer des conditions favorables au maintien et au renouvellement des actifs.

Remise à plat de la zone Naturelle (N)

La zone N est remise à plat et divisée en 4 secteurs, dont un correspondant à l'ancienne zone NL. La zone N est ainsi composée d'une zone NS (Nature Stricte), une zone NL (Nature Loisirs), une zone NH (Nature Habitations) et d'une zone NJ (Nature Jardins collectifs).

Ces modifications doivent permettre à la zone N d'affirmer son rôle de support au maintien et au développement de la trame verte et bleue, de la biodiversité mais également de jouer un rôle de zone tampon pour garantir la protection de la population face aux risques naturels ou aux risques technologiques. Ces zones préservées participent ainsi à l'équilibre entre les espaces paysagers/écologiques et les espaces urbains de la ville.

Redéfinition de la zone naturelle et de loisirs (NL)

La zone NL est intégrée en tant que secteur de la zone N. Ce secteur est divisé en trois indices afin de distinguer :

- NL1 : les zones vertes, les parcs, les jardins, les terrains de sport non couverts…,
- NL2 : les équipements de loisirs nécessitant une hauteur plus importante pour les constructions autorisées (hippodrome…),
- NL3 : les cimetières.

Tous les cimetières auparavant classés en NL sont dorénavant indicés en NL3. Les autres anciennes zones NL ne basculant pas dans une autre zone ou un autre secteur que NL sont indicées en NL1, à l'exception de l'hippodrome de la Cépière qui est maintenant indicé en NL2.

Ces différenciations permettent ainsi d'affiner les dispositions règlementaires par type d'occupation du sol en secteur NL.

Introduction du secteur Nature Stricte (NS)

La création du secteur NS (Nature Stricte) répond au souci de protéger de façon rigoureuse les espaces naturels. Elle autorise toutefois les SPIC à usage d'ouvrages spéciaux dans des conditions très restreintes de constructibilité.

Introduction du secteur Nature et Jardin (NJ)

Un secteur NJ (Nature Jardins collectifs) est créé dans la zone N afin d'assurer la pérennité de ces jardins collectifs en ville et d'encadrer leur constructibilité.

Introduction du secteur Nature et Habitation (NH)

De par le durcissement des règles régissant la zone NS et notamment l'interdiction de toute construction ou extension à usage d'habitation, toutes les constructions existantes à usage d'habitation situées en zone NS sont classées en zone NH. Cette zone permet des extensions dans la limite de 170m². La constructibilité pour les constructions à usage d'habitation déjà existantes y est donc permise mais très limitée et encadrée. La zone NH autorise également les SPIC à usage d'ouvrages spéciaux et les SPIC à usage culturels et de loisirs. Cette traduction reprend les règles déjà existantes dans l'ancienne zone N.

Une prise en compte des risques

L'ensemble des périmètres des risques naturels ou technologiques portés à la connaissance de la collectivité sont représentés dans le document 4B1.

Quand le risque est repris dans un Plan de Prévention des Risques (P.P.R.), il convient de se reporter à la Servitude d'Utilité Publique (S.U.P.) concernée listée dans le document 5A3.

Une réactualisation de l'espace d'application des dispositions liées au métro

Les espaces d'application des dispositions liées au métro qui sont retranscrits aux documents graphiques – cahier ont été réactualisés conformément à la mise à jour demandée par le SMTC – Tisséo.

Les évolutions majeures de la partie règlementaire du P.L.U.

Les évolutions majeures de la partie règlementaire du P.L.U.

Une clarification des modalités d'utilisation des documents du règlement

Le règlement est composé de documents écrits et de documents graphiques dont le contenu et l'imbrication ont été ajustés et complétés pour apporter une meilleure compréhension et mise en cohérence de l'ensemble des outils règlementaires qui s'imposent aux autorisations d'urbanisme.

Ainsi, la partie écrite du règlement a été réorganisée en 5 chapitres présentés comme suit :

- Dispositions générales
- Modalités d'articulation de certains documents du PLU
- Dispositions communes
- Dispositions spécifiques
- Annexes dont le Lexique

Par ordre hiérarchique, une autorisation d'urbanisme s'instruit, dans un premier temps, au regard des dispositions communes et spécifiques, puis des particularités représentées aux documents graphiques du règlement.

Les dispositions générales sont réactualisées.

Les appellations des outils « Espaces aménagés », « Espaces de pleine terre », « Espaces libres » des "documents graphiques du règlement – Cahier" du P.L.U. antérieur sont modifiées tout en maintenant leur définition. Il est proposé de les dénommer comme suit:

- « Espaces libres » devient « Espaces d'accompagnement »,
- « Espaces de pleine terre » devient « Espaces verts »,
- « Espaces aménagés » reste « Espaces aménagés ».

Ceci permet de conserver, à l'article 13, la notion d'espace de pleine terre et d'introduire celle d'espace libre, évitant toute confusion entre chacun de ces outils.

Ainsi, cette notion d'espace de pleine terre ne concerne que l'article 13 et est définie comme un espace meuble sur lequel les cheminements piétons perméables sont possibles.

Le nouvel espace libre vient compléter l'article 13 et est, quant à lui, un espace commun aux occupants d'une opération. Il est exigé dans les zones urbaines mixtes et peut comprendre une part de l'espace de pleine terre exigé ou s'ajouter à ce dernier (cf. : lexique/définitions).

Les dispositions communes ont aussi été complétées pour apporter davantage de précisions, notamment, sur les articles 6 et 7.

Les dispositions spécifiques ont été rédigées de manière à être davantage fidèles aux exigences du code de l'urbanisme mais aussi pour lever quelques notions qui pouvaient amener de la confusion lors de l'analyse des projets de construction.

Le lexique précise davantage de définitions. Certaines d'entre elles étaient situées dans les autres chapitres du règlement écrit et ont été rassemblées dans ce document pour référence.

L'ancien chapitre "des dispositions relatives aux contraintes" est supprimé pour respecter le code de l'urbanisme qui impose d'annexer les servitudes d'utilité publique au PLU. Elles sont ainsi chacune dans leur version d'origine, ce qui évite toute interprétation.

Une meilleure lisibilité des destinations

La révision du P.L.U. permet de clarifier les destinations au regard de l'article R123-9 du code de l'urbanisme pour chacune des zones. Il est à noter que cette nouvelle rédaction facilite le dépôt des demandes d'autorisation d'utilisation et occupations des sols où les destinations sont à renseigner.

Les articles 1 et 2 reprennent donc ces neuf destinations :

- l'habitation
- l'hébergement hôtelier
- les bureaux
- le commerce
- l'artisanat
- l'industrie
- l'exploitation agricole ou forestière
- la fonction d'entrepôt
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (SPIC) où seule une distinction est possible dans les choix de vocation de ces S.P.I.C. :
  - Transport,
  - Enseignement Recherche,
  - Action Sociale,
  - Ouvrage Spécial,
  - Santé,
  - Culture et loisirs.

En outre, ces articles précisent, si besoin, les conditions de changements de destinations et extensions.

Ainsi, ce retour aux neuf destinations impose de ne plus faire la distinction entre les typologies d'habitat (pavillonnaire – individuel – en bande – collectif) pour être conforme au code de l'urbanisme.

Des hauteurs de références abaissées pour garantir les formes urbaines recherchées

Les hauteurs absolues ne bénéficient plus de référence en nombre de niveau car, au stade de l'instruction des droits des sols, ces derniers sont difficilement vérifiables.

Ainsi, la suppression de cette référence en niveaux au règlement écrit, comme aux représentations graphiques, demande d'instaurer de nouvelles hauteurs à la baisse, dans les zones urbaines mixtes (UC – UF – UI – UM et UL) car c'est le seul moyen, désormais, pour garantir le nombre de niveaux souhaité. Ainsi, le tableau suivant met en avant les seuils qui sont dorénavant instaurés pour correspondre au plus près aux références en niveaux qui ne peuvent plus constituer une composante du règlement écrit ou graphique :

Les évolutions majeures de la partie règlementaire du P.L.U.

R+X :	Anciennes hauteurs absolues de références	Nouvelles valeurs hauteurs absolues de référence
1 (ex. : ancienne zone UC Nouvelle zone UL1, 2, 3)	jusquà 7m	6
2 (ex. : nouvelle zone UL4, 5, 6, 8 et 10)	9,5	8,5
3 (ex. : ancienne zone UB1 Nouvelle zone UM1	12,5	11,5
4 (ex. : ancienne zone UB2 Nouvelle zone UI1)	15,5	14,5
5 (ex. : ancienne zone UB2 Nouvelles zones UI etc)	18,5	17
6	21,5	20
7	24,5	22,5
8	27,5	25.5
9	30,5	28,5
10	33,5	31
11	36,5	34
12	39,5	36,5
13	42,5	39,5
14	45,5	42,5
15	48,5	45
16	51,5	48
17	54,5	50,5
….		….

Seules les références en niveaux demeurent pour les espaces constructibles "A" ou "B" lorsqu'ils ont été conservés.

Même si l'objectif est bien d'utiliser dès que possible ces nouveaux seuils de référence, il est à noter que certains secteurs font l'objet de hauteurs absolues qui ne correspondent pas exactement à ces seuils de références en raison d'exigences particulières dues aux composantes de certains projets.

En outre, étant donné que depuis la réforme de 2007 relative aux permis de construire, les plans intérieurs ne font plus partie des pièces à fournir lors d'un dépôt d'autorisation d'urbanisme, la hauteur à la sablière est difficile à vérifier et implique de modifier cette référence. Ainsi, il est proposé de calculer les hauteurs absolues à l'égout du toit afin d'être plus précis sur les projets déposés.

Une meilleure prise en compte de l'approche qualitative des projets de construction

L'article 11 a pour fonction d'encadrer l'aspect extérieur des constructions afin de contribuer à la qualité architecturale du projet de construction mais aussi à son insertion dans le paysage environnant. Il vient compléter sur l'aspect qualitatif l'impact sur la forme urbaine des autres articles du règlement écrit.

L'article 11 est à considérer comme une base de dialogue avec les particuliers et les professionnels de l'urbanisme ainsi qu'un moyen de préserver les facteurs identitaires de la ville.

Sa rédaction actuelle est complétée pour permettre une meilleure prise en compte des bâtiments existants de qualité à l'occasion de projet d'extension ou de renouvellement urbain et favoriser une meilleure intégration urbaine des projets tout en permettant une conception architecturale contemporaine.

Au-delà du règlement, d'autres outils permettent de contribuer à la qualité architecturale des projets, notament, au « document graphique du règlement – cahier » comme les « Espaces d'accompagnement », « Espaces verts », « Espaces aménagés » qui, sont dénommés différemment mais dont les définitions restent les mêmes ou les protections des bâtiments, façades ou éléments architecturaux protégés. Seuls les linéaires définis antérieurement dans ce document comme la « hauteur minimale sous plafond en rez de chaussée (3.20m)» doit être réécrit sans pour autant en changer l'objectif recherché pour affirmer sa dimension patrimoniale. Cet outil avait un objectif premier de veiller à préserver un ordonnancement des façades en favorisant notamment des hauteurs suffisantes pour assurer une mixité des fonctions, et surtout, l'implantation de commerces et services de proximité. Il est proposé de donner une nouvelle définition de la légende de cet outil comme suit : *« Linéaires de composition architecturale devant assurer la mixité des fonctions urbaines ».* Cette disposition accompagne les linéaires de protection des activités commerciales et artisanales.

La suppression des espaces constructibles A des documents graphiques du règlement dont le fondement ne relève pas d'une dimension patrimoniale

Le P.L.U. de 2006, comprend, au-delà des zonages, des documents graphiques du règlement plus ou moins complexes (espaces constructibles « A » et « B », combinés aux espaces de « pleine terre », « libres », et « aménagés ») dont certains se justifient par un parti d'aménagement précis, notamment, le long des voies structurantes des quartiers ou dans des quartiers à forte empreinte patrimoniale.

Ailleurs, ce sont des espaces constructibles « A » simples, de surface importante, qui ne s'inscrivent pas dans la même logique de définition précise de mise en scène des formes urbaines.

Par rapport à la zone dans laquelle ils se situent et dont les principales caractéristiques s'imposent, leur particularité peut se révéler :

- par une hauteur
- ou une emprise au sol
- ou une part en espace vert
- ou l'instauration ou modification d'un COS, s'il y lieu,

dont la valeur est différente à celle proposée par le règlement de la zone dans laquelle ils se situent.

Aussi, sont-ils à considérer au même titre qu'une déclinaison du règlement et il s'avère nécessaire, par souci de cohérence du P.L.U., de les retraduire en secteurs.

Un accompagnement au développement des performances énergétiques

Au-delà des dispositions communes et spécifiques mises en place dans les articles 6 et 7 du règlement en faveur des dispositifs d'énergie renouvelable et, notamment, d'isolation thermique dans le cadre de la 5ème modification du PLU antérieur, l'article L.128-1 du code de l'urbanisme ajoute, désormais, la possibilité d'instaurer des dépassements de certaines règles des zones urbaines mixtes offrant ainsi davantage de constructibilité sous condition de répondre à des critères de performances énergétiques.

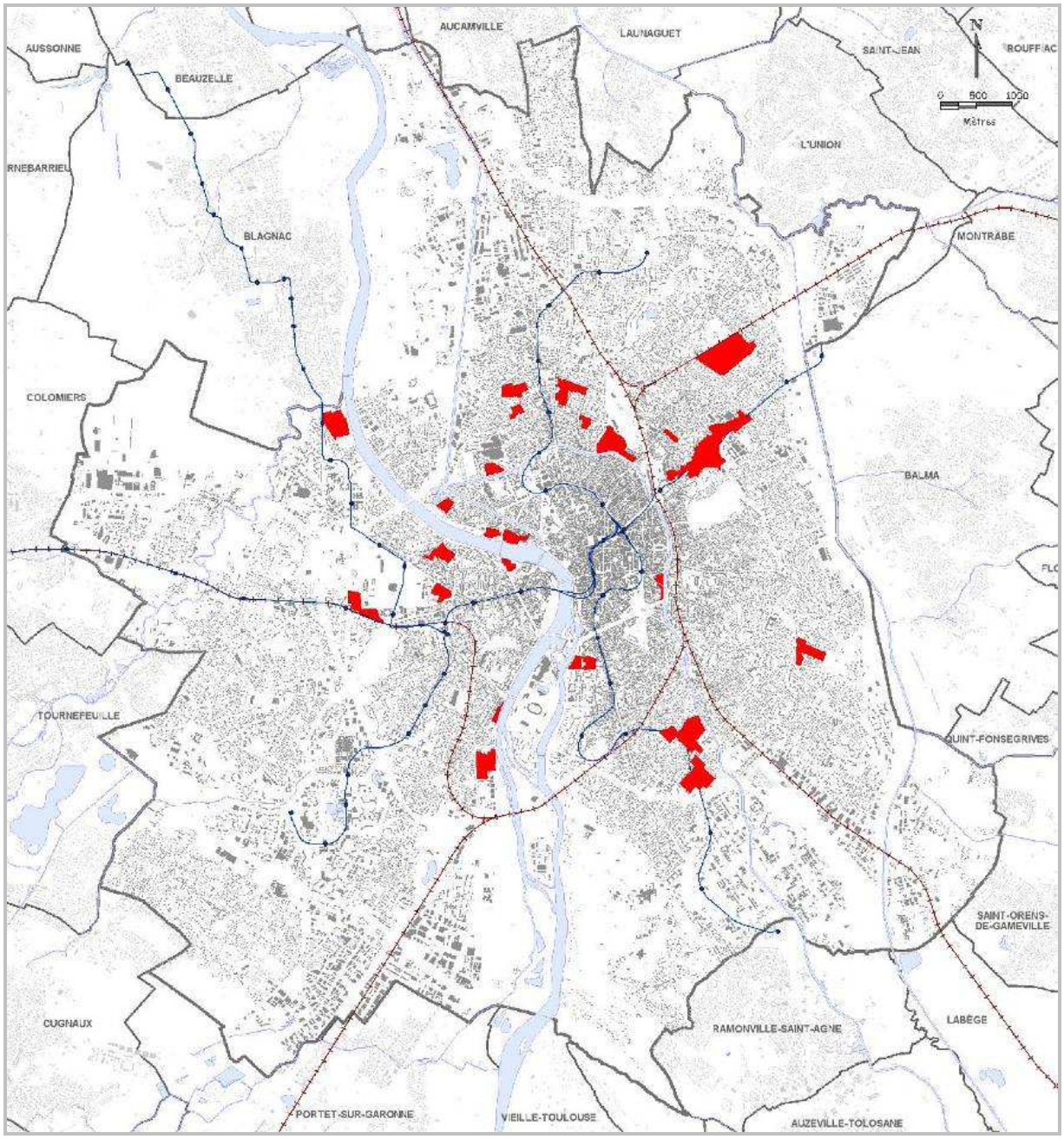
Le choix de l'assouplissement des règles peut porter sur le gabarit ou la densité. Il est ainsi possible de permettre un dépassement des règles de retrait par rapport aux voies publiques, de prospects, de hauteur et COS, s'il y a lieu.

Cependant, il est proposé de mettre en œuvre cette possibilité seulement sur les hauteurs absolues maximales des constructions indiquées au règlement écrit et/ou documents graphiques du règlement, afin de garantir la qualité des formes urbaines souhaitées.

Cette incitation est proposée, à titre expérimental, sur des secteurs non maîtrisés car pour les secteurs d'intervention des collectivités (secteurs GPV, OAP, ZAC, PAE), la dimension énergétique étant intégrée sur la globalité de la construction, établir ce type de dépassement seulement sur la hauteur absolue serait trop restrictif compte tenu des ambitions politiques en ce domaine.

Ainsi, les secteurs choisis pour mettre en application ce nouveau dispositif sont proposés sur les anciens espaces constructibles « A » qui ont été reconsidérés et transformés en secteurs spécifiques des zones intégrant un dépassement possible des hauteurs absolues de 20%. La hauteur initiale de ces secteurs ne pourra être atteinte qu'à la condition d'appliquer des dispositifs performants sur le plan énergétique. Le règlement écrit intègre cette nouvelle règle qui concerne 15 secteurs indiciés qui sont issus des zones urbaines mixtes UC, UF, UI et UM.

Les évolutions majeures de la partie règlementaire du P.L.U.



L'intégration de la Surface de Plancher

La surface de plancher est devenue au 1er mars 2012 la surface de référence en urbanisme. Cette nouvelle notion de surface de plancher doit être utilisée en lieu et place de la SHOB (surface hors oeuvre brute) et de la SHON (surface hors oeuvre nette).

Cette surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades.

Le maintien de la définition de l'emprise au sol

L'emprise au sol (art 9) a été récemment définie et, ce, pour la première fois, par le code de l'urbanisme comme *"la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus".* (C. urb., art. R. 420-1). Cette notion est désormais utilisée en complément de la surface de plancher pour déterminer si un projet de construction n'est soumis à aucune formalité au titre du droit de l'urbanisme, ou requiert une déclaration préalable ou doit faire l'objet d'une demande de permis de construire.

Selon les cas, soit il suffit que l'une ou l'autre des valeurs dépasse ou n'atteigne pas un certain seuil, soit il convient de s'assurer que les deux valeurs sont bien conformes à ce seuil. L'emprise au sol intervient également pour apprécier si un projet de construction soumis à permis de construire peut être dispensé de l'obligation de recourir à un architecte (C. urb., art. R. 431-2).

En revanche, la circulaire du 3 février 2012 précise que la nouvelle définition donnée à l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme ne remet pas en cause celle qui peut être retenue par les documents d'urbanisme pour l'application de leurs règles.

La définition déjà existante au PLU est donc maintenue et complétée par l'ajout notamment, de certains locaux et ouvrages techniques, les pergolas, … pour apporter davantage de précisions aux pétitionnaires.

Le maintien des exigences en matière de stationnement

Les règles de stationnement automobile et deux roues du PLU applicable sont maintenues, voire complétées pour certaines destinations qui n'étaient pas jusqu'alors règlementées dans leurs articles 12.

Afin d'instaurer une cohérence entre les différentes zones, les règles déjà existantes pour certaines destinations et qui auraient été omises dans certaines zones ont été complétées.

Les zones concernées sont notamment :

- la zone UC (ancienne UA1 et UA2),
- la zone UL (ancienne UC1 et UC2),
- la zone UIC (ancienne UP),
- les deux secteurs 11 et 12 de la zone UE (ancienne zone UE3),
- la zone N,

pour lesquelles le stationnement automobile n'était pas toujours règlementé au PLU de 2006.

Depuis la 5ème modification du PLU antérieur, la philosophie d'éco-quartier de la ZAC de la Cartoucherie a amené à expérimenter une nouvelle réflexion concernant la gestion des places de stationnement sur ce secteur avec, notamment, la volonté de créer des parkings mutualisés afin d'optimiser la rotation des véhicules sur une même place selon les fonctions et les périodes. Cet aspect du projet a été largement concerté et a initié des règles de stationnement particulières pour les destinations d'habitat et de bureaux. Au regard de l'avancée des études liées à cette ZAC, la même réflexion a été menée pour le stationnement lié aux équipements publics (classés dans la destination des SPIC). Ainsi, il était demandé 1pl/150m² de SHON au PLU antérieur et en rapport au besoin du projet. Il est proposé d'instaurer une règle spéciale uniquement en rapport avec ce projet de ZAC qui correspond au secteur UI13.

Des évolutions induites par les réformes de l'urbanisme

En outre, pour prendre en compte les récentes évolutions législatives, ces règles ont introduit :

- un seuil maximum du nombre de places,
- une réécriture des règles de stationnement pour les commerces et l'artisanat sur la base de la surface de plancher tout en maintenant le nombre exigé au PLU antérieur,
- la prise en compte du passage de la SHON en Surface de Plancher pour l'ensemble des seuils existants à l'article 12 du règlement.

Seuil maximum :

L'article R123-9 du code de l'urbanisme précise que « le règlement fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation. ». Ainsi pour l'ensemble des destinations sauf l'habitat, un seuil plafond de 1 place pour 10m² de surface de plancher a été instauré.

Les évolutions majeures de la partie règlementaire du P.L.U.

Disparition du seuil établi sur la surface de vente pour les destinations "artisanat" et "commerce" :

L'instauration de la nouvelle référence en "surface de placher" ajoutée à la nécessité de supprimer la notion de « surface de vente » au règlement du PLU en raison de l'impossibilité de vérification du contenu pour les instructeurs des autorisations des droits des sols depuis la réforme des permis de construire de 2007, imposent de reformuler la règle du stationnement pour le commerce et l'artisanat sans en changer les objectifs initiaux.

La nouvelle rédaction de cette règle respecte donc les mêmes seuils en nombre de places que ceux exigés par le PLU antérieur à 2006. Ainsi, les règles instaurées pour le commerce et l'artisanat qui reposent sur ces deux notions impliquent un ajustement du nombre par m² de surface de plancher pour une place minimale exigée. La règle était établie essentiellement sur 500m² de surface de vente. Ce ratio est à reconsidérer afin de le transformer en équivalent de surface de plancher. Sur la base des indicateurs du SCOT qui pose que la surface de plancher équivaut à 1.25 de la surface de vente (SP = 1.25*SV), ce seuil passe à 625m² pour respecter les exigences de la règle applicable.

Nouveaux seuils induits par le passage en Surface de Plancher :

Pour l'ensemble des destinations dont les règles en matière de stationnement automobile reposent sur la SHON, le passage à la notion de surface de plancher implique de modifier les seuils existants aux articles 12 des dispositions communes et spécifiques du règlement.

En effet, si ces seuils ne sont pas modifiés, le nombre de places, pour un même projet, serait substantiellement moindre. Cependant, pour être au plus près du nombre exigé par le P.L.U. modifié lors de la 4ème modification du P.L.U. de 2006, ces seuils ont été recalculés en intégrant l'impact de cette réforme.

Ainsi, des déductions forfaitaires ont été évaluées selon les différentes destinations afin de les répercuter à l'ensemble des règles concernées. Il est à noter, qu'à ce jour, aucun ratio n'été arrêté par l'Etat.

Cependant, pour la destination "habitat", le ratio établi est de 11%. Celui-ci a été calculé en application de la définition de la Surface de Plancher inscrite à l'article R.112-2 du code de l'urbanisme qui stipule que désormais :

"La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction : "de l'épaisseur des murs entourant les embrasures de portes et fenêtres donnant sur l'extérieur, des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs, des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1.80m, des surfaces dédiées au stationnement de véhicules motorisés y compris les rampes et aires de manoeuvre, des surfaces de combles non aménageables, des locaux techniques nécessaires à un usage collectif (chaufferie, local poubelle), sauf pour les maisons individuelles, des surfaces des caves ou celliers s'ils sont desservis uniquement par une partie commune, d'une surface égale à 10% de la surface de plancher restante après application des déductions précédentes,uniquement pour les logements desservis par des parties communes intérieures."

Ainsi, par exemple, la règle définie demandant 1 place pour 70m² de SHON devient 1 place pour 62m² de SP (Surface de Plancher). Pour les autres destinations, il a été estimé que l'impact de cette réforme était moindre que pour la destination « habitat ».

En effet, dans la définition de la Surface de Plancher, pour les autres destinations, la différence entre la Surface de Plancher et la SHON résiderait, surtout, dans l'épaisseur des murs. Aussi, le ratio des 11% pour la destination "habitat" n'est pas applicable.

Deux catégories ont été évaluées pour nuancer ce premier ratio SHON/SP au plus près des spécificités des destinations autres que l'habitat :

- pour les destinations de « bureau », « hébergement hôtelier », « commerce et SPIC » : le ratio a été arrêté à 5%,
- pour les destinations « d'entrepôt », « industrie », « artisanat », « agricole et forestière » : le ratio est arrêté à 3%.

Une adaptation territoriale des règles en faveur de la production de logements sociaux en location et en accession

Dans le cadre de la révision du PLU de Toulouse, la production de logements sociaux est mise à jour et complétée. En effet, le dispositif actuel a permis de financer, en 2011, 663 logements locatifs familiaux sur l'ensemble de la commune de Toulouse (soit 40% de la production). Cependant, cette production n'a pas été nuancée au regard du parc social existant. Cela a pour effet de confirmer la présence de logements sociaux dans des secteurs où ce taux est important. Ce constat a été partagé par la population, constatant un véritable déséquilibre.

Conformément au PLH 2010-2015, il convient de territorialiser la production du logement social sur l'agglomération toulousaine. Il s'agit donc de réglementer la production de logements sociaux au regard du parc HLM existant (et à livrer), en modulant le pourcentage de logements sociaux à inclure dans chaque opération immobilière et en ajustant la répartition entre locatif social et accession sociale.

Les principales évolutions sont les suivantes :

1. Introduction des obligations de construction en terme de logements en accession sociale

Le dispositif précédent prévoyait des exigences en matière de logements locatifs sociaux, mais ne prévoyait aucune exigence pour l'accession sociale. Or le diagnostic du PLH montre la nécessité de créer ce type de logements.

Ainsi, en fonction des territoires créés, une part plus ou moins importante sera exigée en terme de logements en accession sociale, notamment dans les secteurs où la proportion de logements locatifs sociaux est en train de se renforcer de manière trop importante.

2. Un rééquilibrage géographique de la production de logements sociaux

Le dispositif précédent prévoyait les mêmes exigences en matière de logements sociaux, sur l'ensemble du territoire, à l'exception du périmètre PEB, des ZUS et du GPV.

La révision du PLU de Toulouse permet d'inclure 5 « Territoires PLH » avec des réglementations distinctes, afin de prioriser l'accession sociale dans les secteurs où la proportion de logements locatifs sociaux est déjà importante, de renforcer la proportion de logements sociaux (30%) dans les secteurs où le taux de logements locatifs sociaux est actuellement faible ou encore de proposer une offre plus diverse en ZAC et en secteur d'OAP avec de l'accession sociale, de l'accession à prix maîtrisé et de l'habitat participatif.

L'objectif de cette mesure phare est de territorialiser la contrainte réglementaire de production de logements sociaux en fonction du parc social existant (et à livrer), sans créer de variation réglementaire majeure d'une rue à l'autre, et sans stigmatiser des parcelles. L'objectif est également d'accroître progressivement la part de logements sociaux de 20% à 30% (locatifs et/ou accession) en fonction de la taille de l'opération.

3. Demander des logements sociaux en accession et en location dans les grandes opérations (PC>6000m²)

Conformément au PLH, les très grandes opérations (PC>6 000m²) seront contraintes par une proportion de logements sociaux en cohérence avec l'orientation générale du PLH (50% de logements aidés)

L'introduction de nouveaux périmètres de constructibilité limitée

Dans le cadre de la révision du PLU de Toulouse, les périmètres d'attente de projet global d'aménagement sont mis à jour et complétés. En effet, le précédent PLU avait identifié des périmètres de constructibilité limitée, caractérisés principalement par des potentialités foncières, une inadéquation d'équipements ou encore des sites à enjeux dans le cadre de grands projets (Matabiau notamment).

Ces sites stratégiques identifiés font l'objet d'une mobilisation de différents outils à la disposition de la collectivité, afin de maîtriser et surtout temporiser l'urbanisation possible sur ces secteurs. Le PLU, accompagné de ces périmètres, est l'un des moyens d'intervention publique, souvent complété par le pilotage d'études d'urbanisme ou d'aménagement, de politique foncière, d'habitat, d'urbanisme opérationnel, de financement des équipements publics…

L'ensemble de ces critères a permis de faire ressortir 4 nouveaux sites sur lesquels la servitude L.123-2-a apparaît l'outil le plus approprié pour participer à la mise en œuvre de la maîtrise de l'urbanisation. Il s'agit des sites de « Brouardel-Béarnais » (secteur 1), de « Barrière de Paris » (secteur 3), « Rostand-Albi » (secteur 3), de « Hers Malepère Marcaissonne » (secteur 5). L'instauration de cette servitude pour chacun de ces sites est justifiée suivant leur appartenance à un secteur de la Ville au

chapitre 4.2.4 « Les dispositions règlementaires » du présent rapport de présentation.

Pour rappel, les périmètres de constructibilité limitée (art. L.123-2-a du code de l'urbanisme) délimitent, pour une durée de 5 ans maximum et dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global, les secteurs où les constructions ou installations, ainsi que les adaptations, changements de destination, réfections ou extensions des constructions existantes, ne doivent pas dépasser une surface plancher de 20 m² pour l'habitat et de 100 m² pour les activités.

L'introduction de dispositions en faveur de l'offre commerciale et artisanale

L'une des principales modifications proposées dans le cadre de la révision du PLU de Toulouse a pour objet l'urbanisme commercial. Cela se traduit par la mise en œuvre d'une organisation territoriale des grandes surfaces et l'adoption de mesures permettant de favoriser l'attractivité commerciale et le développement du commerce de proximité.

Zones d'accueil des commerces de détail

La politique menée en matière d'urbanisme commercial, et énoncée par le SCoT, approuvé le 16 mars 2012, vise à organiser le développement commercial de façon durable, privilégiant les développements dans les nouveaux lieux de centralité urbaine. Selon l'une des prescriptions du SCoT« les PLU doivent définir les zones d'accueil des commerces de plus de 300m² de surface de vente afin d'assurer une territorialisation du développement des grandes surfaces ». Le SCoT souligne, que pour les pôles majeurs existants, des chartes fixeront un cahier des charges en matière environnementale, architecturale et paysagère.

Le PLU de Toulouse s'inscrit dans cette logique. Afin d'organiser l'implantation des grandes surfaces et encourager leurs installations dans les secteurs appropriés, le nouveau PLU instaure des secteurs d'accueil de commerces quelque soit la taille de celui-ci, c'est-à-dire permettre la possibilité d'installation tant du commerce de proximité que celui de grandes surfaces commerciales. En dehors de ces secteurs, seuls les commerces inférieurs à 500 m² de surface de plancher (cf plan de zonage) sont autorisés.

Les zones d'accueil des commerces (c'est-à-dire sans limite de taille) confortent le maillage entre centre-ville, faubourgs et coeur de quartier. Elles visent ainsi à organiser les conditions favorables au développement du commerce à long terme, dans une logique de développement durable, restreindre la consommation foncière, favoriser la mixité urbaine et limiter les déplacements. Elles s'appuient sur le réseau de transports en commun et la proximité de lieux d'habitation et de travail.

Dans le cadre de la révision du PLU, des périmètres d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont instaurés. Ces périmètres permettent d'interroger le devenir de ces sites. Sur ces périmètres, ainsi que sur les secteurs faisant l'objet d'opérations d'aménagement sous maîtrise publique, des zones d'accueil des commerces, sont également créées pour accompagner l'arrivée de nouveaux habitants par des commerces et services.

La création d'un sous-zonage indicé « c » permet d'identifier ces zones. Les zones indicées « c » sont destinées à recevoir, entre autre, des activités commerciales quelque soit la taille de celles-ci.

Les commerces supérieurs à 500m² SP sont donc interdits à l'extérieur de ces zones. Ces zones peuvent recevoir également et sans limitation des commerces de détail inférieur à 500m². Le développement de commerces de détail existants à l'extérieur de ces zones est limité à 10% de la SP existante à la date d'approbation du PLU.

Pour les constructions à usage de commerce, il n'est exigé aucune place de stationnement jusqu'à 190m² SP. Dans une fourchette entre 190m² SP et 625m² SP, une place pour 38m² SP est au minimum exigée. Au-dessus de 625 m² SP, il est demandé au minimum une place pour 29 m² SP, avec un maximum d'une place pour 10m² SP.

Pour les constructions à usage d'artisanat, il n'est exigé aucune place de stationnement jusqu'à 194m² SP. Dans une fourchette entre 194m² et 625m² SP, une place pour 39m² SP est exigée au minimum. Au-dessus de 625m² SP, il est demandé au minimum une place pour 29 m² SP, avec un maximum d'une place pour 10m² SP.

Linéaires artisanaux et commerciaux

La politique d'urbanisme commerciale, énoncée par la Loi de Modernisation de l'Economie, précise, conformément à l'article L.123-1-5-7° bis du code de l'urbanisme que les PLU peuvent « identifier et délimiter des quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et les commerces de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ». Le SCoT recommande aux PLU d'identifier des périmètres de protection de la diversité commerciale au titre de cet article.

L'introduction de dispositions en faveur de l'offre commerciale et artisanale

A Toulouse, le commerce et l'artisanat occupent une place importante, non seulement dans l'économie, mais également dans l'attractivité et l'animation de la ville. Le maintien de la diversité commerciale et artisanale est donc fondamental pour assurer vitalité et dynamisme du centre-ville et des quartiers.

Pour préserver cette diversité, la Ville de Toulouse a arrêté des périmètres de sauvegarde pour l'instauration du droit de préemption des fonds de commerce et des baux artisanaux et commerciaux (CM du 22/10/10), comme l'y autorise la Loi n° 2005-882 du 2 août 2005. Ces périmètres de préemption ont été instaurés suite à une étude spécifique. Ils correspondent à l'hyper-centre, aux rues commerçantes du centre ville élargi entre les boulevards et le Canal du Midi, aux axes de faubourgs et aux principaux coeurs de quartier. Ils ont fait l'objet d'un avis favorable de la part de la Chambre de Commerce et de l'Industrie de Toulouse et de la Chambre de Métier et de l'Artisanat.

Parallèlement, une charte d'orientation, pour renforcer la dynamique commerciale, l'attractivité du centre-ville de Toulouse et de ses quartiers, a été signée avec le Comité des banques en février 2011. Au terme de cette charte, le Comité des banques engage ses adhérents à prendre contact avec la Ville de Toulouse lors de tout projet situé dans les périmètres de sauvegarde. Il convient aussi que tout nouveau projet d'agence bancaire doit être situé, de préférence, à l'extérieur de périmètres de protection du commerce et de l'artisanat, identifiés dans le cadre de la charte.

Ces périmètres, localisés à l'intérieur des périmètres de préemption, sont très restreints et correspondent véritablement au cœur commerçant du centre ville, des faubourgs et des centres de quartier.

En réponse à une recommandation du SCoT, des périmètres de protection de la diversité commerciale sont identifiés. Ces périmètres sont de deux types : des linéaires artisanaux et commerciaux protégés, correspondant strictement aux périmètres de sauvegarde arrêtés lors de la mise en œuvre du droit de préemption des fonds de commerce et baux commerciaux, et des périmètres artisanaux et commerciaux à protection renforcée, correspondant aux périmètres de protection définis dans le cadre de la charte d'orientation commerciale adoptée par le Comité des banques de Midi-Pyrénées.

Linéaires artisanaux et commerciaux protégés

Les linéaires artisanaux et commerciaux protégés, correspondant aux rues les plus commerçantes des périmètres de préemption pour la sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, sont destinés à conserver une densité et une diversité commerciale, pour une meilleure attractivité du centre ville et des quartiers. Sur ces périmètres, le changement de destination de commerce en habitation est interdit. De même, toute nouvelle construction doit pouvoir accueillir des locaux commerciaux en rez-de-chaussée.

Les rez-de-chaussée des constructions implantées ou à venir, le long des voies repérées au document graphique du règlement - cahier (DGR) et sur une profondeur de 10m à partir de la vitrine, doivent être obligatoirement affectés à des destinations de commerce, d'artisanat, d'hébergement hôtelier, de bureaux et de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Sont exclues les destinations d'habitation, d'industrie, d'exploitation agricole et forestière et la destination d'entrepôt. Tout changement de destination devra prendre en compte cette prescription.

Les dispositions des linéaires artisanaux et commerciaux protégés s'appliquent de même que les dispositions des linéaires architecturaux devant assurer la mixite des fonctions urbaines.

Linéaires artisanaux et commerciaux à protection renforcée

Les linéaires artisanaux et commerciaux à protection renforcée, correspondent aux périmètres de protection adoptés dans le cadre de la charte avec le Comité des banques. En hyper-centre, l'attractivité commerciale est privilégiée. Dans les quartiers, le commerce et l'artisanat de proximité sont favorisés afin de renforcer leur attractivité et leur accessibilité, notamment, pour les piétons et personnes à mobilité réduite. Sur ces linéaires à protection renforcée, en plus de l'interdiction de changements de destination identique à la mesure mise en place dans les linéaires protégés, le remplacement d'un commerce ou d'une activité artisanale par une activité de bureau et de service est interdit.

Les rez-de-chaussée des constructions implantées ou à venir, le long des voies repérées au document graphique du règlement - cahier et sur une profondeur de 10m à partir de la vitrine, doivent être obligatoirement affectés à des activités artisanales et de commerces, ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif. Sont interdits les bureaux et les services mentionnés au titre des natures d'activités. Tout changement de nature d'activité devra prendre en compte cette prescription.

Nature des activités de bureaux et de services interdites :

- Activités tertiaires,
- Médical et paramédical : laboratoire d'analyses, professions libérales médicales et assimilés, hors pharmacies et parapharmacies,
- Professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public, et autres activités assimilées,
- Bureaux d'études : informatique, consultant, et autres activités assimilées,

Un redéploiement des outils de protection et de mise en valeur de la Nature en ville

- Agences : immobilières, bancaires y compris distributeur automatique de billets, assurance, travail temporaire, et autres activités assimilées,
- Prestations de service aux entreprises : nettoyage, et autres activités assimilées,
- Etablissements de service et de location de matériel : stations de lavage automobile, vidéothèques, salles de jeux, et autres activités assimilées.

Nonobstant les dispositions des linéaires artisanaux et commerciaux à protection renforcée, les dispositions des linéaires artisanaux et commerciaux protégés s'appliquent à l'intérieur de ces linéaires, de même que les dispositions des linéaires architecturaux devant assurer la mixité des fonctions urbaine s'appliquent.

Le commerce dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Certaines OAP sont destinées à accueillir du commerce de proximité, accompagnant ainsi la création de nouveaux logements et le développement de bureaux et d'activités. Le commerce sera ainsi situé dans les secteurs de mixité fonctionnelle de ces OAP. Pour cela, des zones d'accueil du commerce de détail quelque soit sa taille sont créées au cœur des OAP de Job-Cœur de Quartier, de Louis Plana, de Moulis Croix Bénite, de Saint-Martin Rives du Touch, Oasis, de Montaudran et des Izards-Trois Cocus.

Un redéploiement des outils de protection et de mise en valeur de la Nature en ville

Démarche d'ensemble

La nature dans la ville présente à la fois une fonction paysagère en favorisant l'habitabilité des quartiers et en améliorant le cadre de vie, mais aussi une fonction écologique en favorisant le maintien de la diversité biologique, la maîtrise du ruissellement des eaux ou encore la réduction des pollutions et de l'imperméabilisation des sols. Elle tient également un rôle important en tant que créatrice de lien social (jardins collectifs…) et support de fonctions récréatives (espaces de détente, promenade…).

De par ses nombreuses fonctions, la préservation et le renforcement de la nature dans la ville sont donc indispensables à Toulouse.

Conforter durablement l'agriculture, protéger les espaces de nature et les paysages, maintenir les continuités écologiques mais aussi développer le maillage vert et bleu participent à la préservation de la nature en ville.

Ces éléments se traduisent par le zonage, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) mais aussi au travers du règlement écrit et des nombreuses inscriptions règlementaires graphiques. Néanmoins, le PLU n'est qu'un élément parmi d'autres pour assurer la traduction et la réalisation de ces éléments.

L'ensemble des EVP de la commune de Toulouse est repertorié dans la liste des EVP.

L'analyse des Espaces Boisés Classés (EBC) et l'introduction des Espaces Verts Protégés (EVP)

Dans le cadre de la révision du PLU de Toulouse, la protection règlementaire des espaces verts est mise à jour et complétée. Ces modifications sont intervenues soit :

- de façon ponctuelle sur l'ensemble du territoire,
- de façon exhaustive sur le quartier de Saint-Michel/Saint-Agne dans le cadre d'une démarche expérimentale,
- dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir détail dans le chapitre OAP).

Les évolutions ponctuelles répondent à un besoin identifié d'intervenir, tandis que le quartier Saint-Michel/Saint-Agne a fait l'objet d'une étude et d'une remise à jour complète des espaces verts devant faire l'objet d'une protection règlementaire.

La révision du PLU de Toulouse est également l'occasion d'intégrer un nouvel outil règlementaire dans le PLU : les Espaces Verts Protégés (EVP), et d'étendre l'utilisation de l'Espace Boisé Classé (EBC) symbole, en complément de l'EBC surfacique mais aussi des Espaces de Pleine Terre (EPT) renommés Espaces Verts (EV).

Cette diversification de la palette d'outils règlementaires a ainsi permis de répondre finement à la pluralité des espaces verts et de leurs

fonctions. Il s'agit également de freiner la disparition progressive des espaces verts et de participer à leur pérennisation et leur valorisation en révélant leur présence au sein du tissu urbain, qu'il s'agisse d'élément isolé ou de véritable cœur d'îlot vert.

L'ensemble des Espaces Verts Protégés répertoriés sur le territoire de la collectivité est ainsi compilé dans un tableau récapitulatif dans la pièce 4E du PLU.

La pluralité des évolutions réglementaires relatives aux espaces verts dans le cadre de la révision du PLU est indiquée ci-après :

Modification du périmètre de l'EBC surfacique : réduction ou augmentation de la surface

Il est possible de réduire la surface d'un EBC lorsque partiellement son état ne le motive plus (abattage, mauvais état phytosanitaire…) et qu'il n'apparaît plus d'intérêt général de maintenir l'EBC surfacique sur l'ensemble de la surface de l'EBC initial. Inversement, il est possible d'augmenter la surface d'un EBC lorsque l'intérêt paysager et/ou végétal et/ou écologique de l'état existant est identifié ou que l'on souhaite étendre un boisement.

Suppression d'EBC surfacique ou symbolique

Il est possible de supprimer un EBC parce que l'état existant ne justifie plus une telle protection et qu'il n'apparaît plus d'intérêt général de maintenir l'EBC. Les suppressions participent ainsi à la mise à jour des inscriptions règlementaires de protection des espaces verts.

Création d'EBC surfacique

Il est possible de créer un EBC afin de protéger de façon rigoureuse un espace vert existant de grande qualité paysagère et/ou végétale et/ou écologique. Il peut s'agir également de protéger un patrimoine végétal de grande valeur historique et culturelle.

Enfin, la création d'un EBC peut également correspondre à la volonté de créer un espace vert dans le cadre d'un projet d'intérêt général ou du renforcement de la Trame Verte et Bleue.

Modification partielle ou complète d'un EBC surfacique en EBC symbole ou création d'EBC symbole

Il est possible de modifier un EBC surfacique en EBC symbole, afin d'identifier un arbre en particulier (arbre repère, arbre d'alignement, arbre de petit bosquet…). Le périmètre de protection qui s'applique autour de l'arbre (notamment pour la préservation du houppier et des racines) est établi au cas par cas, selon chaque sujet, son état présent et son développement futur. Cet outil a l'avantage d'apporter plus de précision dans la protection du végétal et d'éviter l'empiètement sur des secteurs non végétalisés. Les EBC symboles peuvent être couplés avec un EVP.

Modification partielle ou complète de l'EBC surfacique en Espace Vert Protégé (EVP)

Il est possible de modifier partiellement ou complètement un EBC surfacique existant, en EVP. Cet outil, plus souple que l'outil EBC, assure la protection d'un espace vert existant d'intérêt paysager et/ou végétal et/ou écologique, tout en permettant notamment les aménagements légers dès lors qu'ils n'impactent pas sur l'unité générale de l'élément paysager classé en EVP.

En outre, l'outil EBC identifie un patrimoine végétal généralement ancien, de valeur historique et culturelle, tandis que l'EVP caractérise un ensemble végétal plus commun. La modification de l'EBC en EVP se justifie donc aussi par l'état du végétal existant.

Création d'un Espace Vert Protégé (EVP)

Il est possible de créer un EVP afin d'identifier de façon surfacique un ensemble végétal existant de qualité paysagère et/ou végétale et/ou écologique sans toutefois interdire les aménagements légers, dès lors qu'ils n'impactent pas l'unité générale de l'élément paysager classé en Espace Vert Protégé.

Les Espaces Verts (EV)

Ils sont très souvent liés aux espaces constructibles des documents graphiques du règlement - cahier. Il s'agit soit d'espace vert existant que l'on souhaite préserver, soit d'espace que l'on souhaite faire évoluer vers des espaces non minéralisés et végétalisés.

Le bilan des EBC, des EVP et des EV

Avant la révision du PLU, les EBC surfaciques représentaient 552 ha, les EV représentaient 82 ha, on dénombrait 70 EBC symboles et il n'y avait aucun espace vert classé en EVP.

Un redéploiement des outils de protection et de mise en valeur de la Nature en ville

Après la révision du PLU, 508 ha sont classés en E.B.C surfaciques, les EV représentent 80 ha, on dénombre 2805 EBC symboles et 68 ha d'espaces verts sont classés en EVP.

Situation antérieure				Situation actuelle			
EBC surfacique	**EBC symbole**	**EVP**	**EV**	**EBC surfacique**	**EBC symbole**	**EVP**	**EV**
552 ha	**70**	**0**	**82 ha**	**508 ha**	**2805**	**68 ha**	**80 ha**

La Démarche expérimentale sur les quartiers Saint-Michel et Saint-Agne

L'intérêt général du projet

Dans le cadre de la révision, il apparaissait nécessaire de remettre à plat l'ensemble des protections règlementaires des espaces verts à Toulouse. Ce travail étant trop conséquent sur l'ensemble de la ville, un seul secteur a fait l'objet d'une étude exhaustive des espaces verts, et ce, dans l'optique d'obtenir un résultat avant tout qualitatif plutôt que quantitatif.

Une démarche expérimentale a donc été menée sur les quartiers de Saint-Michel et de Saint-Agne afin de dresser un état des lieux des éléments ou ensembles végétaux existants, et de proposer de nouvelles protections favorables au maintien et à l'essor de la nature en milieu urbain.

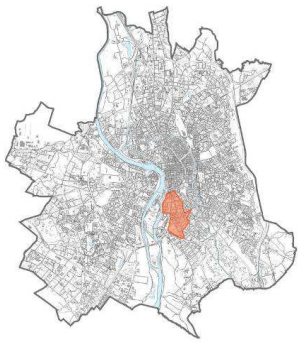
Situation actuelle des quartiers Saint-Michel et Saint-Agne

Une partie du périmètre d'étude est comprise majoritairement en zone UF1 (anciennement UA3) qui est un secteur actuellement soumis à un fort renouvellement urbain.

Il en résulte une démolition rapide des îlots, et notamment de leur coeur végétal, ce qui compromet la présence végétale et le développement des îlots de fraîcheur au sein du tissu urbain.

Cette rapide évolution explique le choix de ces quartiers pour l'expérimentation de la démarche de préservation et de pérennisation de la nature dans la ville.

Localisation du périmètre d'étude



Mais si la disparition du végétal en cœur d'îlot privé est remarquée, la présence d'un patrimoine végétal de qualité non menacé, mais souvent non protégé actuellement, est aussi constatée. Elle concerne tout autant de nombreux cœurs d'îlots privés que de petits jardins privés ou de grands espaces publics.

Aujourd'hui, les quartiers Saint Michel et Saint Agne ont donc un vaste potentiel paysager et naturel qu'il est nécessaire de révéler afin de lutter contre sa dissolution progressive. En protégeant ce potentiel, c'est plus que la nature dans la ville qui est protégée, c'est aussi la qualité du cadre de vie des quartiers qui est enrichie

Un redéploiement des outils de protection et de mise en valeur de la Nature en ville

Des cœurs d'îlots incarnant de véritables poumons verts

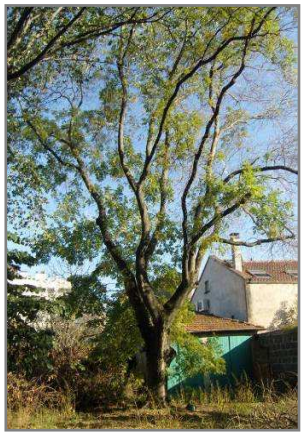
Des espaces publics bordés d'alignements d'arbres majestueux

Présentation de la démarche expérimentale et de sa traduction réglementaire

L'identification et la préservation de la nature dans la ville est rendue possible par un travail de terrain qui permet de visualiser l'état existant, et notamment de vérifier le maintien ou non des classements actuels.

Ce terrain concerne tout autant les espaces publics (square, rue…) que les espaces privés (coeur de résidence, parcelle individuelle…). Il s'agit de repérer les éléments (arbres d'alignement, arbre isolé…) et les ensembles végétaux (parc, jardin …) qui animent et valorisent le tissu urbain.

Alignement majestueux de Platanes au Jardin du Pays d'Oc



Robinier faux acacia en cœur d'îlot, rue Saint Léon

Cœur d'îlot verdoyant, rue Saint Léon

Petit square privé en pied de résidence, rue Saint Michel

Un redéploiement des outils de protection et de mise en valeur de la Nature en ville

Par ailleurs, l'arpentage des quartiers offre un bon aperçu de la qualité des végétaux existants et permet de les protéger adéquatement à l'aide des EBC surfaciques ou symboles, des EVP et des EV.

Cette palette variée d'outils permet de traduire au plus près de la réalité du terrain la protection et la valorisation de la nature dans la ville, tout en anticipant sur les projets d'aménagement en cours ou à venir.

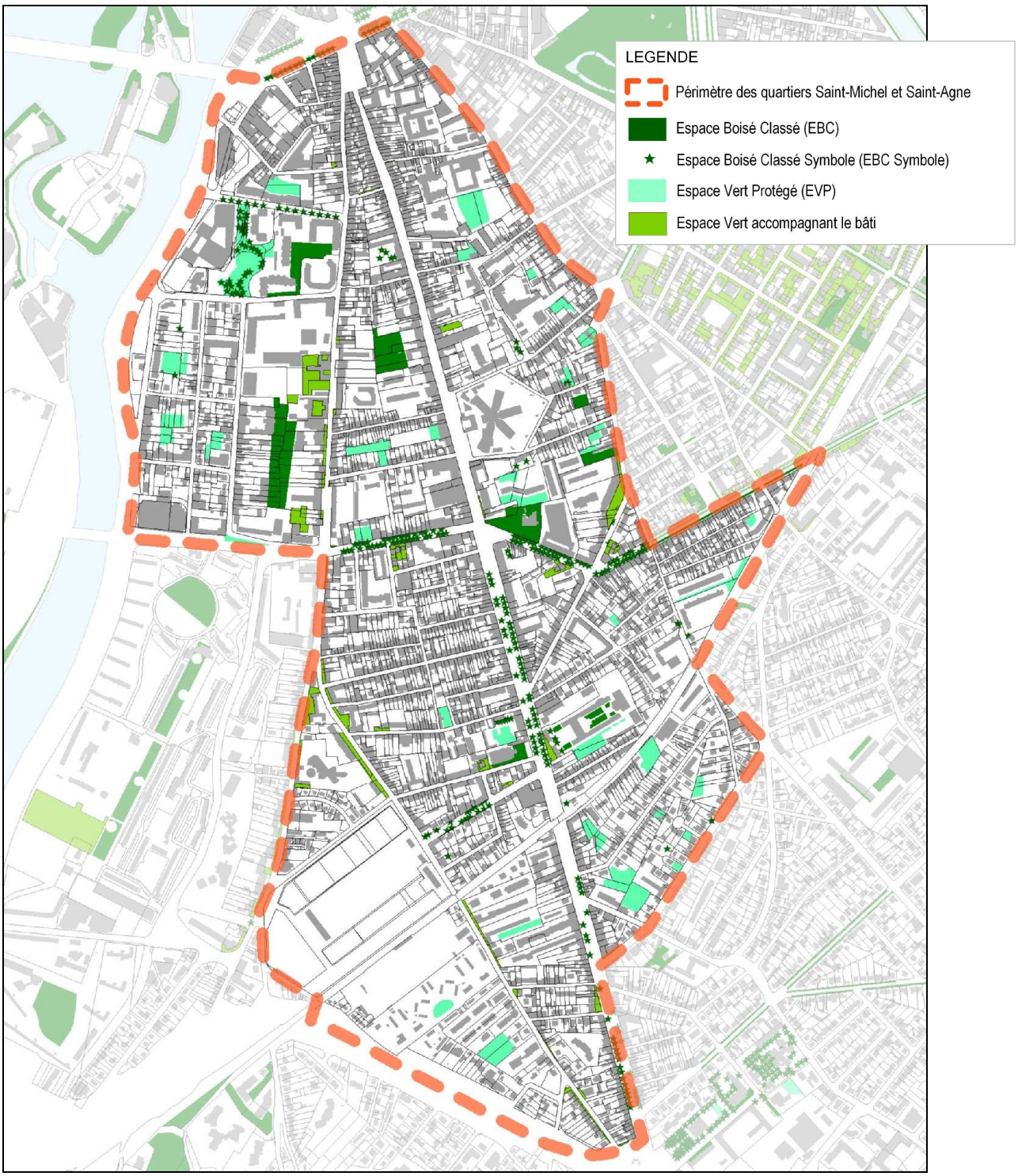
Le bilan des EBC, des EVP et des EV

Avant la révision du PLU, les EBC surfaciques représentaient 4 ha, les EV représentaient 2 ha, on dénombrait aucun EBC symbole et aucun EVP.

Après la révision du PLU, 2,5 ha sont classés en E.B.C surfaciques, les EV représentent 1,6 ha, on dénombre 288 EBC symboles et 4,4 ha d'espaces verts sont classés en EVP.

Ainsi **2,5 ha supplémentaires d'espaces verts sont protégés sur le périmètre d'étude Saint-Michel/ Saint-Agne**, sans compter l'augmentation significative du nombre d'arbres protégés en EBC symbole.

Un redéploiement des outils de protection et de mise en valeur de la Nature en ville



Situation antérieure				Situation actuelle			
EBC surfacique	EBC symbole	EVP	EV	EBC surfacique	EBC symbole	EVP	EV
4 ha	0	0	2 ha	2,5 ha	288	4,4ha	1,6 ha

Une programmation des équipements pour améliorer le cadre de vie

Une programmation des équipements pour améliorer le cadre de vie

Lorsque la collectivité souhaite mettre en œuvre des projets accompagnant l'urbanisation de son territoire, elle dispose d'outils d'aménagement que sont les Emplacements Réservés (ER) et les Servitudes pour Equipement Public (SEP).

Les Emplacements Réservés permettent de constituer une emprise foncière non constructible par les tiers afin d'y réaliser des projets d'intérêt général. On les répertorie en trois catégories :

- Voies et Ouvrages Publics : Il s'agit des projets d'infrastructure et de superstructures comme les voies routières, les liaisons piétons-cycles, les réseaux de Transports en Commun en Site Propre, les bâtiments éducatifs, sociaux, culturels, les équipements sportifs…
- Installations d'Intérêt Général : Il s'agit des projets d'infrastructure et de superstructure comme les bassins de rétention des eaux pluviales, les usines de traitement des eaux, les postes de transformation d'électricité…
- Espaces Verts : il s'agit de projets à vocation récréative ou d'agrément comme une coulée verte ou un parc public.

Les Servitudes d'Equipement Public sont des servitudes que la collectivité peut instituer uniquement en zone urbaine ou à urbaniser, en indiquant la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. Cette servitude est plus souple que l'Emplacement Réservé car elle n'a pas le même degré de précision parcellaire, sa localisation étant approximative. Elle permet à Toulouse métropole de repérer des terrains ou des parties de terrains susceptibles d'être affectés par la réalisation d'un équipement dont il n'est pas en mesure de déterminer avec exactitude l'emprise ou le tracé. Par conséquent, et à la différence de l'ER, des installations ou occupations du sol sont autorisées, à condition d'être compatibles avec le projet d'équipement public.

Evolution des Emplacements Réservés

Au PLU antérieur, sont inscrits 256 Emplacements Réservés. Sur ce nombre, 233 sont destinés à la réalisation de voies, pistes cyclables et Transports en Commun en Site Propre (TSCP) ; 3 pour des équipements relatifs à l'éducation, la formation et le sport, 6 pour des équipements sociaux-culturels, 10 pour des installations d'intérêt général, et 4 pour espaces verts.

Au projet de révision générale du PLU, 39 Emplacements Réservés ont été supprimés, soit parce que les travaux sont terminés, soit parce que les acquisitions foncières ont été réalisées, soit parce que les projets ont été abandonnés.

20 Emplacements Réservés ont fait l'objet de modifications de leur périmètre, de leur destination et/ou de leur bénéficiaire pour mise en cohérence avec l'avancement des études des futurs équipements.

Par ailleurs, la ville a conduit une réflexion importante sur les équipements actuels et sur leur adaptation au développement futur de son territoire. Les études menées ont abouti à la création de 22 nouveaux Emplacements Réservés au projet de révision générale du PLU, pour l'essentiel destinés à la réalisation de Voies et Ouvrages Publics.

Enfin, dans le cadre de l'intégration au PLU des orientations du Plan de Déplacements Urbains (PDU), le Syndicat Mixte des Transports en Commun (SMTC) met en oeuvre des projets d'aménagement et d'extension de pôle d'échange qui s'inscrivent dans une politique d'amélioration de l'accessibilité aux lignes de bus afin de faciliter les échanges entre les lignes de bus et les stations de métro. Ils doivent permettre, à terme, d'aménager des terminus bus ou des quais doubles au droit des stations de métro concernées par l'inscription de ces Emplacements Réservés. Il s'agit donc de préserver le foncier afin de répondre à l'évolution du réseau Tisséo, qui lui-même doit s'adapter à la demande de déplacement. Ces pôles d'échanges bus/métro répondent également à une meilleure desserte des quartiers.

Tableau synthétique de l'évolution des Emplacements Réservés

Evolution Destination	Maintenu	Supprimé	Modifié	Créé	Nombre	
					Avant révision	Après révision
Total Voies et Ouvrages publics	207	36	20	22	243	229
Voirie routière	127	19	6	9	146	136

Pistes cyclables et chemins piétons	54	4	5	8	58	62
Transport en Commun en Site Propre	16	12	9	3	28	19
Ouvrages publics liés à l'Education, la Formation, le Sport	4	1		2	5	5
Ouvrage publics liés aux Equipements sociaux et culturels	6				6	6
Total Installation d'intérêt général	7	2			9	7
Total Espaces verts	3	1			4	3
TOTAL	**217**	**39**	**20**	**22**	**256**	**239**

Evolution des Servitudes Equipement Public (L.123-2c du Code de l'Urbanisme)

Au PLU antérieur, sont inscrits 26 secteurs correspondant à des projets urbains. A chacun de ces secteurs une traduction réglementaire sous la forme de Servitudes d'Equipement Public, continues ou discontinues, à destination de Voies et Ouvrages Publics, Installations d'Intérêt Général et/ou Espaces Verts permettent de prévoir le foncier pour des équipements de superstructure et d'infrastructure afin d'accompagner l'urbanisation future.

Au projet de révision générale du PLU, 3 Servitude d'Equipement Public ont été supprimées, soit parce que les travaux sont terminés, soit parce que les acquisitions foncières ont été réalisées, soit parce que les projets ont été suspendus.

- 13 Servitudes d'Equipements Publics ont été modifiées dans leur périmètre, soit parce qu'une partie des travaux a été réalisée, soit parce qu'une partie des acquisitions foncières a été réalisée, soit parce que les projets ont évolué pour mise en cohérence avec l'avancement des études.
- 14 Servitudes d'Equipement Public ont été créées afin de préserver du foncier pour de futurs équipements ou aménagements dont la détermination des caractéristiques est en cours d'étude.
- Enfin, les L.123-2-c seront présentés par liste et numérotés afin d'avoir la même présentation que les Emplacements Réservés.

Tableau synthétique de l'évolution des Servitudes d'Equipements Publics

Evolution Destination	Nombre	
	Avant révision	Après révision
Total Voies et Ouvrages publics	62	69
Total Installation d'intérêt général	8	7
Total Espaces verts	7	5
TOTAL	**77**	**81**

Une valorisation du patrimoine bâti consolidée

Une valorisation du patrimoine bâti consolidée

Démarche d'ensemble

Si la prise en compte du patrimoine bâti est déjà affirmée sur le territoire toulousain, la révision du PLU permet de renforcer cette démarche, et ce, en tenant compte à la fois des prescriptions du SCOT et des enjeux du PLU.

Ainsi, si plusieurs outils participent à la protection et la valorisation du patrimoine bâti (article 11 du règlement du PLU, Opération d'Aménagement et de Programmation [OAP]), l'outil Eléments Bâtis Protégés (EBP - article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme) est le plus adapté pour favoriser une identification fine du potentiel bâti.

Au regard des enjeux du PLU, la protection du patrimoine bâti vise plusieurs objectifs :

- protéger le patrimoine bâti dans son ensemble : tous types (maison, ferme, immeuble, pigeonnier, puit…) et toutes périodes (ancienne et contemporaine)
- protéger et valoriser le patrimoine bâti en cohérence avec les politiques publiques et les projets en cours, afin d'offrir un cadre de vie de qualité en cohérence avec les projets et modes d'habiter contemporains
- renforcer l'identité toulousaine, tant sur le plan social que culturel, patrimonial, architectural ou historique.

La révision du PLU soutient ainsi une protection du patrimoine bâti qui s'effectue selon une démarche à la croisée entre évolution du territoire et maintien des témoignages bâtis qui le structurent.

Certains EBP, de par leur petite taille, ont une lisibilité moindre, et par conséquent, plus délicats à identifier dans le document graphique du règlement. Dans tous les cas, l'ensemble des EBP sont tous repertoriés dans la liste des EBP, pouvant faire référence à une fiche.

L'analyse des Eléments Bâtis Protégés (EBP)

Dans le cadre de la révision du PLU de Toulouse, la protection règlementaire des Eléments Bâtis Protégés est mise à jour et complétée. Ces modifications interviennent soit :

- de façon ponctuelle sur l'ensemble du territoire
- de façon complète sur le quartier de Croix Daurade dans le cadre d'une démarche expérimentale
- dans le cadre de chaque Opération d'Aménagement et de Programmation (voir détail dans chapitre OAP).

Les interventions ponctuelles répondent à un besoin de protection et de valorisation clairement identifié, tandis que le quartier de Croix Daurade est inscrit dans une étude fine et une mise à jour détaillée du patrimoine bâti devant faire l'objet d'une protection règlementaire.

La révision du PLU de Toulouse est également l'occasion d'étendre l'utilisation de l'outil Eléments Bâtis Protégés (EBP) et de participer encore plus efficacement à la pérennisation et la valorisation du patrimoine bâti dans le tissu urbain.

Les créations de protection règlementaire au PLU concernent tout autant le patrimoine ancien que traditionnel et contemporain : ferme du 19°siècle, maison d'architecte des années 1970, villa des années 1930...

En outre, l'outil EBP s'applique à la fois sur un bâtiment (maison, immeuble, pigeonnier…) et à la fois sur une façade (ou en enchaînement de façades) ou un élément architectural (clôture, muret, portail, grille…).

Cette perspective large de l'outil permet ainsi d'identifier et protéger un vaste patrimoine bâti de toutes époques et de tous types, et ce, en cohérence avec les politiques publiques et les projets en cours, sans faire obstacle à l'évolution/transformation harmonieuse des tissus urbains.

Cependant, si la révision du PLU intègre la protection de nouveaux bâtiments et éléments architecturaux, ceux déjà protégés à ce jour sont maintenus.

L'ensemble des Eléments Bâtis Protégés répertoriés sur le territoire de la collectivité est ainsi compilé dans un tableau récapitulatif dans la pièce 4D du PLU.

En outre, les Eléments Bâtis peuvent faire l'objet de fiches descriptives (intérêt et prescriptions de chaque protection) également situées dans la pièce 4D du PLU. Elles seront étendues progressivement à l'ensemble des EBP déjà existant. En outre, les prescriptions contenues dans les fiches n'ont pas de caractère contraignant de mise en conformité.

La pluralité des évolutions réglementaires relatives aux Eléments Bâtis Protégés est indiquée ci-après :

Création d'un EBP

Il est possible de créer un EBP afin de protéger de façon précise un bâtiment, une façade ou un élément architectural présentant un intérêt, notamment historique, architectural, patrimonial, culturel... Cette protection laisse cependant des possibilités de modification (extension, surélévation…) du bâtiment, de la façade ou de l'élément architectural à conserver, mais à condition que cela reste compatible avec le caractère architectural de l'EBP.

Cette protection laisse également des possibilités de démolition de parties du bâtiment, de la façade ou de l'élément architectural à conserver, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

Modification de l'emprise de l'EBP : réduction ou augmentation

Il est possible de réduire l'emprise d'un EBP lorsque son état ne le motive plus (dégradation de l'EBP et/ou de son environnement, rénovation aggravante…) et qu'il n'apparaît plus d'intérêt général de maintenir l'EBP sur l'ensemble de l'emprise initiale. Inversement, il est possible d'augmenter l'emprise d'un EBP lorsque l'intérêt historique, architectural, patrimonial ou culturel de l'état existant est identifié.

Suppression d'un EBP

Il est possible de supprimer un EBP parce que l'état existant ne justifie plus une telle protection et qu'il n'apparaît plus d'intérêt général de le maintenir notamment au regard de la dégradation de son environnement. Les suppressions participent ainsi à la mise à jour des inscriptions règlementaires de protection du patrimoine bâti.

Le bilan des EBP

Avant la révision du PLU, on dénombrait 1610 EBP, après révision, on en dénombre 1779 EBP. **169 nouveaux éléments supplémentaires ont donc été crées**.

Situation antérieure EBP	Situation future EBP
1610 EBP	**1779 EBP**

La démarche expérimentale sur le quartier de Croix Daurade

1. L'intérêt général du projet

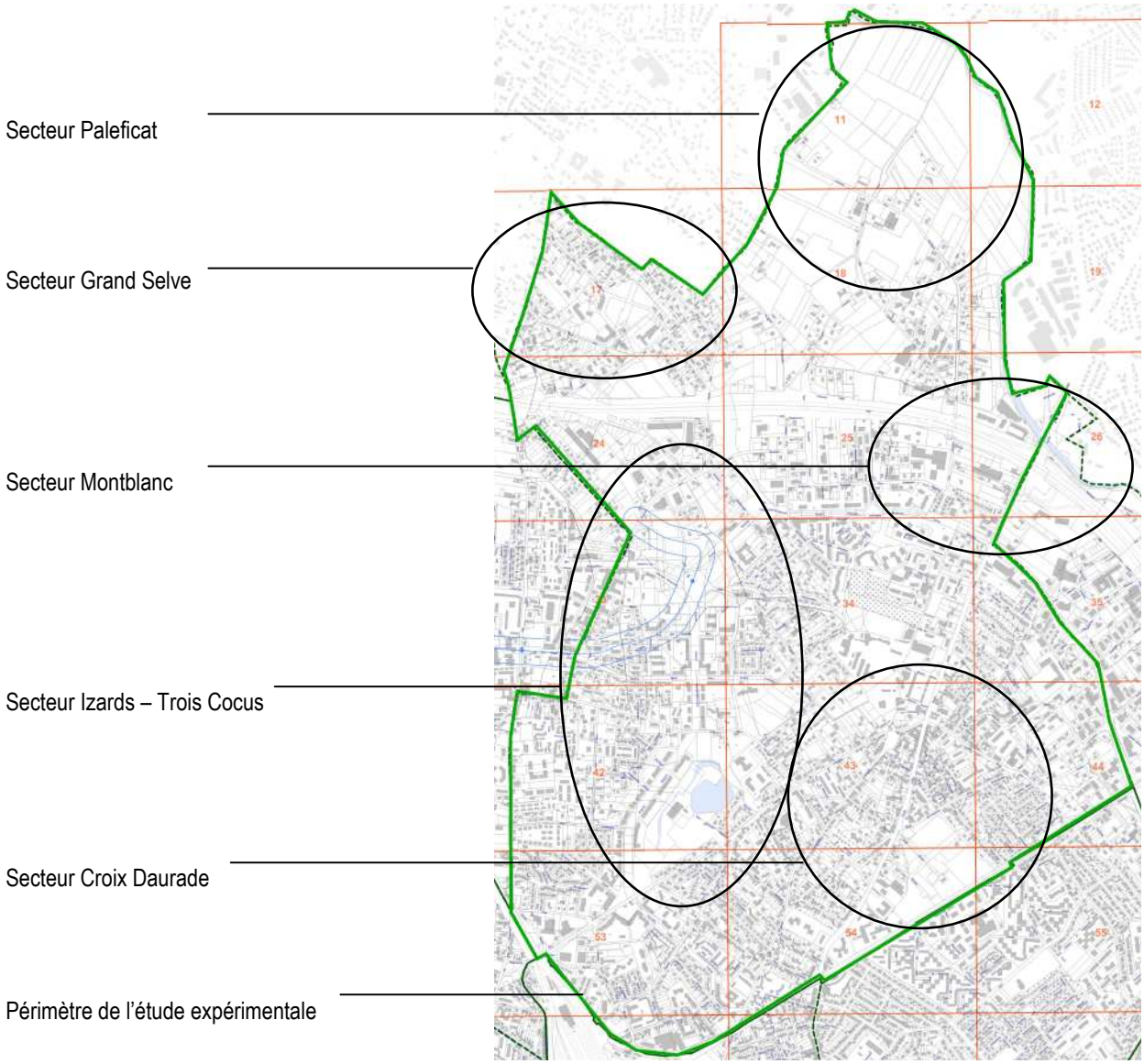
Dans le cadre de la révision du PLU de Toulouse, les aménagements projetés sur l'ensemble de la Ville de Toulouse nécessitent une protection et une valorisation de certains éléments bâtis réalisées à l'aide d'un outil : Eléments Bâtis Protégés (EBP).

Une démarche expérimentale est donc lancée sur le quartier de Croix Daurade afin de dresser un état des lieux des éléments bâtis existants, et de proposer une protection favorable à leur maintien et à leur mise en valeur au sein du tissu urbain.

2. Situation actuelle du quartier de Croix Daurade

Le périmètre d'étude intègre le quartier de Croix Daurade et ses abords (Izards, Trois Cocus, Paleficat et Montblanc) ainsi que le secteur Grand Selve. L'ensemble de ce territoire est classé en plusieurs zones (UL2, UL6, UM1…) qui sont des secteurs actuellement soumis à un fort renouvellement urbain.

Une valorisation du patrimoine bâti consolidée



Périmètre d'étude du quartier de Croix Daurade et ses abords

Il en résulte une démolition rapide du bâti, entraînant une disparition du patrimoine bâti quel qu'il soit, dont notamment des maisons dites « Toulousaines ». A travers ces évolutions, c'est toute une mémoire architecturale mais aussi historique et culturelle qui s'éteint.

Ce constat explique ainsi le choix de ce quartier pour l'expérimentation de la démarche de préservation et de pérennisation du patrimoine bâti dans la ville.

Mais si la disparition des « Toulousaines » est particulièrement remarquée, la présence d'un patrimoine bâti plus divers et de toutes époques (historique comme contemporaine) est aussi révélée à travers cette étude : croix, fontaine, pigeonnier, enchaînement de façades, villa, ferme, maison contemporaine…

Aujourd'hui, le quartier de Croix Daurade possède donc un large potentiel architectural ancien, traditionnel et contemporain, qu'il est nécessaire d'identifier afin de lutter contre sa disparition progressive. En protégeant ce potentiel, c'est plus que le patrimoine bâti dans la ville qui est pérennisé, c'est aussi la qualité du cadre de vie des quartiers qui est enrichie.

Une valorisation du patrimoine bâti consolidée

Aperçu du patrimoine bâti ...

... qui structure le quartier de Croix Daurade

Présentation de la démarche expérimentale et de sa traduction réglementaire

L'identification et la protection du patrimoine bâti au sein du tissu urbain toulousain sont rendues possibles par un travail de terrain qui permet de visualiser l'état existant, et notamment de vérifier le classement ou pas en Eléments Bâtis Protégés.

Ce terrain concerne tout autant le patrimoine bâti public (école, église, croix…) que le patrimoine bâti privé (maison, villa, ferme, pigeonnier…). Il s'agit de repérer les bâtiments (maison, ferme, immeuble, pigeonnier, fontaine…) tout comme les façades et les éléments architecturaux (clôture, portail …) qui animent et valorisent la maille urbaine.

Ferme de Borde Rouge, 70 rue Edmond Rostand

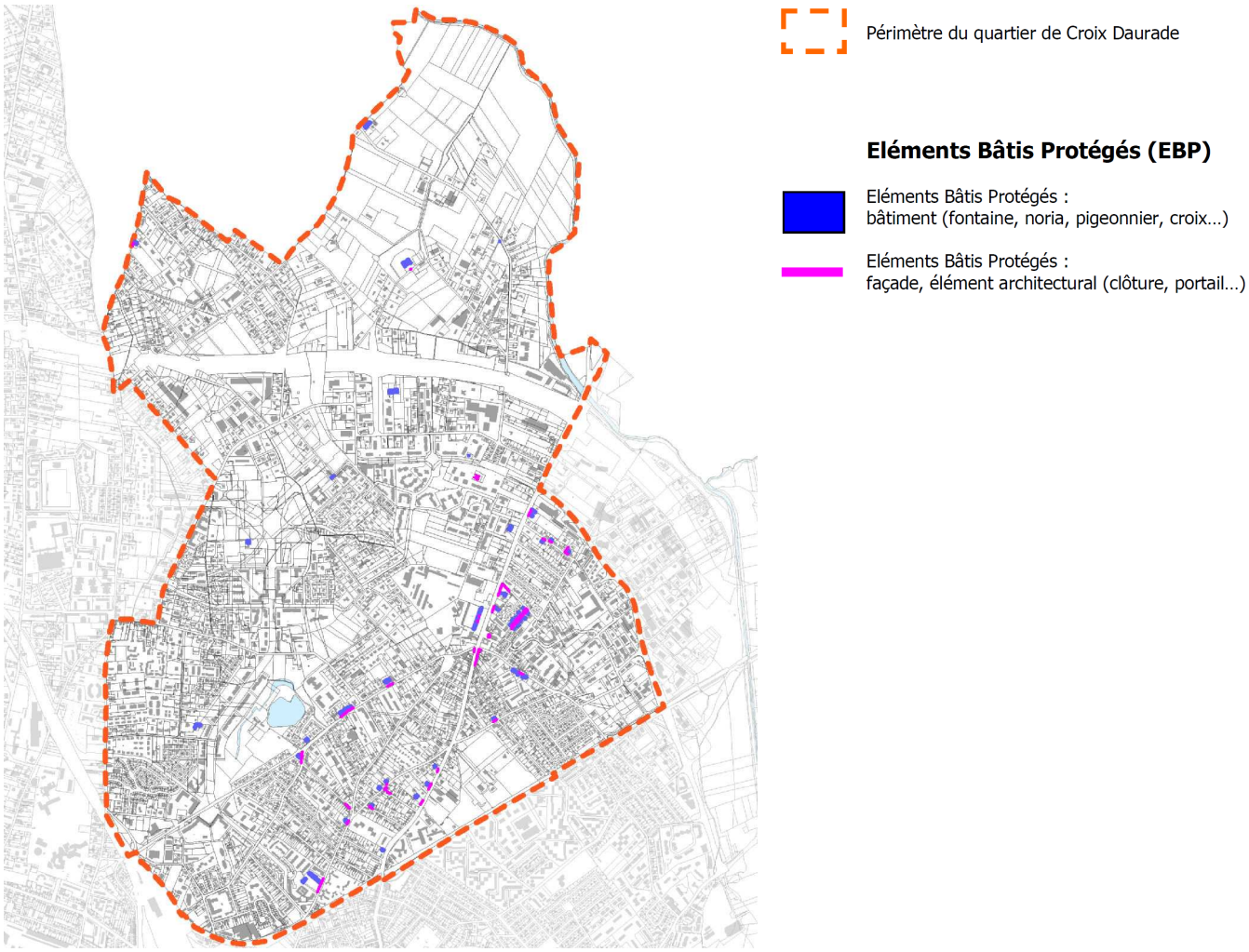
Croix de chemin, entre rue des Félibres et chemin de Virebent

Maison d'architecte des années 1970, 81 chemin Raynal

Séquence architecturale composée de trois maisons de type « Toulousaine »,1, 3, 5 rue Henri Moissan

Par ailleurs, l'arpentage des quartiers offre un bon aperçu de la qualité architecturale, patrimoniale et culturelle des bâtiments, façades et éléments architecturaux, permettant ainsi de les protéger adéquatement à l'aide de l'outil Eléments Bâtis Protégés, tout en tenant compte des projets d'aménagement en cours ou à venir sur l'ensemble du territoire.

Une valorisation du patrimoine bâti consolidée



Le bilan des EBP sur le quartier de Croix Daurade

Avant la révision, on comptait 3 Eléments Bâtis Protégés sur le quartier de Croix Daurade. Après la révision, on dénombre 78 Eléments Bâtis Protégés sur ce même quartier.

Par souci de lisibilité, les EBP d'une même parcelle ont été regroupés sur une seule et même fiche descriptive, donnant ainsi un total de 37 fiches.

Ainsi, **75 EBP supplémentaires ont été créés sur le périmètre d'étude de Croix Daurade**.

Situation antérieure EBP	Situation future EBP
3 EBP	**78 EBP**

Donner des objectifs plutôt qu'une règle aux futurs aménagements

Orientation d'Aménagement et de Programmation - Espaces Publics

Espace Public, pilier de l'aménagement urbain

Les espaces publics désignent tous les éléments non bâtis de la ville : les places, les parcs et les squares, mais aussi les rues, les boulevards et les avenues, les berges, les haltes et les quais, ou encore les aménagements en pieds d'immeubles. Faisant partie intégrante de notre cadre de vie, ces sites constituent des espaces de respiration dans la densité urbaine et jouent un rôle de support de vie, de lieu de rencontre et de mixité essentiel dans la qualité de la vie en ville.

Sur Toulouse les espaces publics sont traités de façon inégale ce qui par conséquent donne des espaces de qualité très hétérogène.

C'est à travers ce constat, partagé par la population, que les élus ont souhaité mettre en œuvre cet outil afin de donner toute sa place à l'espace public et de donner à la ville une homogénéité à travers son traitement.

Objectif de la ville

La mission de la ville consiste à adapter l'espace public aux usages et aux pratiques urbaines, ainsi qu'un traitement homogène, dans le respect des particularités de chacun.

La politique d'aménagement urbaine de la commune de Toulouse s'inscrit dans un contexte de développement durable, avec pour ambition l'amélioration du cadre de vie des habitants, la contribution au développement économique de l'agglomération et l'intégrer la qualité environnementale dans les projets urbains.

Outil : l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

L'outil choisi par la Collectivité est une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique. Cette OAP, qui s'applique sur l'ensemble du terrtoire, donne les grands principes voulus pour un développement de l'espace public en lien avec le développement urbain, mais elle s'appuie également sur les cahiers de l'espace public qui mettent en avant les pratiques souhaitées pour le développement de ces espaces.

L'OAP a été déclinée autour de trois thèmes dans le but de créer un lien entre la mixité des fonctions urbaines, les besoins de la population et tous les usages de la ville.

- **L'environnement** – L'espace public est une partie intégrante de l'environnement urbain et met en œuvre des composantes que sont l'eau, le végétal, le minéral et autres revêtements. Une réflexion sur le choix des essences, la gestion de l'eau et leur mise en valeur est primordiale pour en faire un espace de qualité, convivial et économe en ressource.
- **L'accessibilité par tous** – Un espace public de qualité doit pouvoir accueillir une diversité d'usages et d'usagers. C'est pour cela que leur conception doit être pensée en fonction de la diversité des publics mais aussi de la fonction que l'on souhaite lui donner en priorité. Ces espaces sont des lieux de rencontres, de vie et d'échanges, ils servent de lien dans la vie sociale d'un quartier.
- **L'occupation de l'espace public** – Les espaces publics sont en constante mouvance de part leur occupation. Cela peut se faire au cours des ans, part les riverains qui se l'approprient pour une autre fonction, ou bien, le développement urbain qui le modifie. Mais cette évolution peut aussi se faire au cours de la semaine ou de la journée. En effet, un trottoir peut devenir un marché chaque matin (ex : le marché du Crystal) ou être occupé par une terrasse de café, une place peut se transformer en marché de plein vent (place St Aubin), un espace vert peut supporter une activité saisonnière (ex : la Prairies des filtres transformée l'été en « Toulouse plage »). Cette occupation de l'espace publique qui est réglementée et contrôlée fait le paysage urbain et participe à la vie de l'agglomération ainsi qu'à son image. De plus, elle contribue de façon non négligeable à son attractivité économique.

Il est important, pour avoir une approche durable dans la conception d'un espace public d'y apporter une réflexion sur le long terme en incluant l'aspect environnemental, social et économique. Cela permettra de proposer aux utilisateurs, des lieux conviviaux, de qualité, qui permettront d'améliorer le cadre de vie de chacun et évoluer avec la ville et ses usages. Ces espaces vont profiter du moindre coin vide pour se constituer car les espaces publics sont la colonne vertébrale pour structurer l'urbanisation présente et à venir.

Donner des objectifs plutôt qu'une règle aux futurs aménagements

Orientation d'Aménagement et de Programmation – Aménagement

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'appliquent en vertu et dans le respect de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme.

Article L123-1-4

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

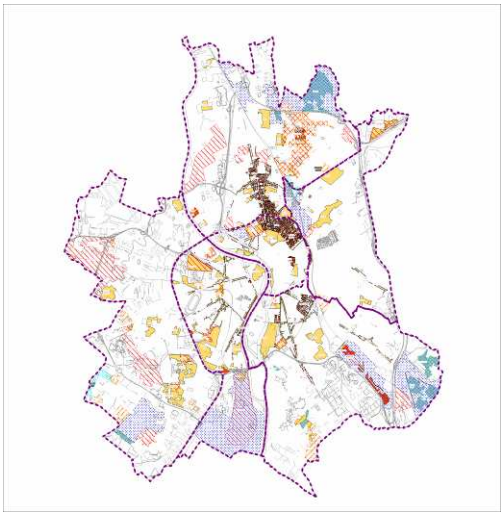
Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

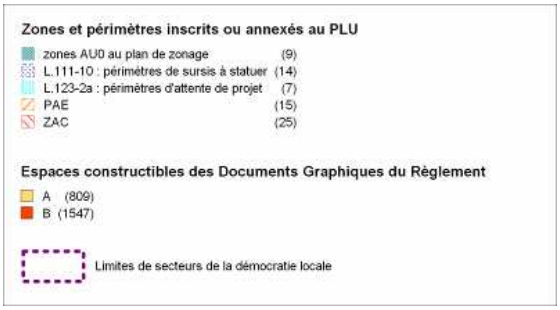
(...)

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme en termes de compatibilité. En effet, en vertu de l'article L. 123-5, *« Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L.123-1-4 et avec leurs documents graphiques. »*

A Toulouse, jusqu'alors, les Orientations d'Aménagement et de Programmation n'ont pas été mises en œuvre.

En termes d'aménagement, le PLU de 2006 de Toulouse se compose d'une part, d'outils de maîtrise de l'urbanisation tels que les zones d'urbanisation future, les périmètres d'attente d'approbation de projet d'aménagement global et les périmètres de sursis à statuer, d'autre part, d'outils d'aménagement tels que les ZAC et PAE mais encore, d'outils réglementaires en faveur des projets : le règlement écrit, le zonage et plus spécifiquement les graphiques de détail retranscris aux documents graphiques du règlement - cahier.





En l'occurrence, dans le but de mettre en œuvre les projets urbains, certains graphiques de détails dans les documents graphiques du règlement – cahier, dérogent à la règle et nécessitent, souvent, des modifications mineures au vu de l'évolution naturelle des projets.

La participation des habitants est essentielle pour permettre l'ajustement continu des projets aux besoins nécessairement évolutifs. C'est pour mettre un terme à cet urbanisme dérogatoire et mettre en œuvre un cadre réglementaire plus souple et mieux adapté à l'urbanisme de projet que les OAP sont mises en œuvre dans le cadre de cette révision.

En complément de dispositions règlementaires, les OAP permettent de mieux maîtriser la programmation de logement, de la mixité sociale, de la mixité des fonctions urbaines mais aussi, la prévision des équipements nécessaires à l'évolution du quartier, des transitions de hauteur, des connections avec les quartiers environnants, y compris sur des terrains dont la collectivité n'a pas la maîtrise.

En d'autres termes, les OAP permettent de qualifier tout ce qui n'est pas possible de maîtriser avec le seul règlement et, par conséquent, d'afficher la dynamique de projets dans le PLU et d'affirmer des principes d'aménagement permettant un développement équilibré sur l'ensemble du territoire.

De plus, elles sont un moyen transversal de répondre aux 7 objectifs de la révision générale du PLU de Toulouse métropole – commune de Toulouse :

- la politique de l'habitat,
- l'urbanisme commercial,
- la mixité des fonctions urbaines,
- l'affirmation et le développement des centralités de quartier,
- la mise en valeur du patrimoine bâti ancien,
- la nature dans la ville et les mesures en faveur du développement durable,
- un urbanisme de projet.

De grands projets à l'échelle d'une grande métropole

Grand Projet de Ville (GPV)

Projet global de développement urbain, social et économique au service des habitants, le Grand Projet de Ville (GPV) vise à recomposer les grands ensembles d'habitat social en travaillant sur les causes urbanistiques et les conséquences sociales à l'origine de leur déclassement : forme urbaine enclavée, typologie d'habitat rébarbative, mono-fonctionnalité, déficit de gestion urbaine de proximité, chômage, pauvreté, délinquance, problème d'image, etc.

La résolution des problèmes de fragmentation socio-spatiale et d'exclusion nécessite la mise en cohérence des politiques publiques de l'habitat, des transports, du développement économique etc., en articulant les échelles territoriales (de l'îlot à l'aire métropolitaine) et temporelles (du court au long terme).

C'est parce que les leviers de transformation de la situation de ces quartiers se situent aussi à l'échelle de la Ville, et de la métropole (logement, mobilité, lutte contre les discriminations, etc.) que Toulouse a choisi de conserver l'appellation Grand Projet de Ville.

Ses objectifs :

- renouveler et produire la ville à vivre : la ville conviviale, vivable, accessible à tous en termes de niveaux de loyers, de transports en commun, d'activités économiques, etc.
- redistribuer et mieux répartir : les investissements sur la ville et l'agglomération en termes d'équipements, de logement social, etc.
- préserver et valoriser : l'identité multiculturelle et populaire des quartiers, le patrimoine paysager, etc.

Ses échelles de temps :

- à court terme : enrayer la spirale de dévalorisation par la GUSP (Gestion Urbaine et Sociale de Proximité)
- à moyen terme : redonner l'envie d'habiter et d'investir dans ces quartiers
- à long terme : réinscrire ces quartiers dans la dynamique de développement de la métropole toulousaine.

Le GPV se compose de :

- 3 zones urbaines sensibles (ZUS) :
  - Reynerie/Bellefontaine ;
  - Bagatelle/La Faourette/Papus/Tabar/Bordelongue ;
  - Empalot.

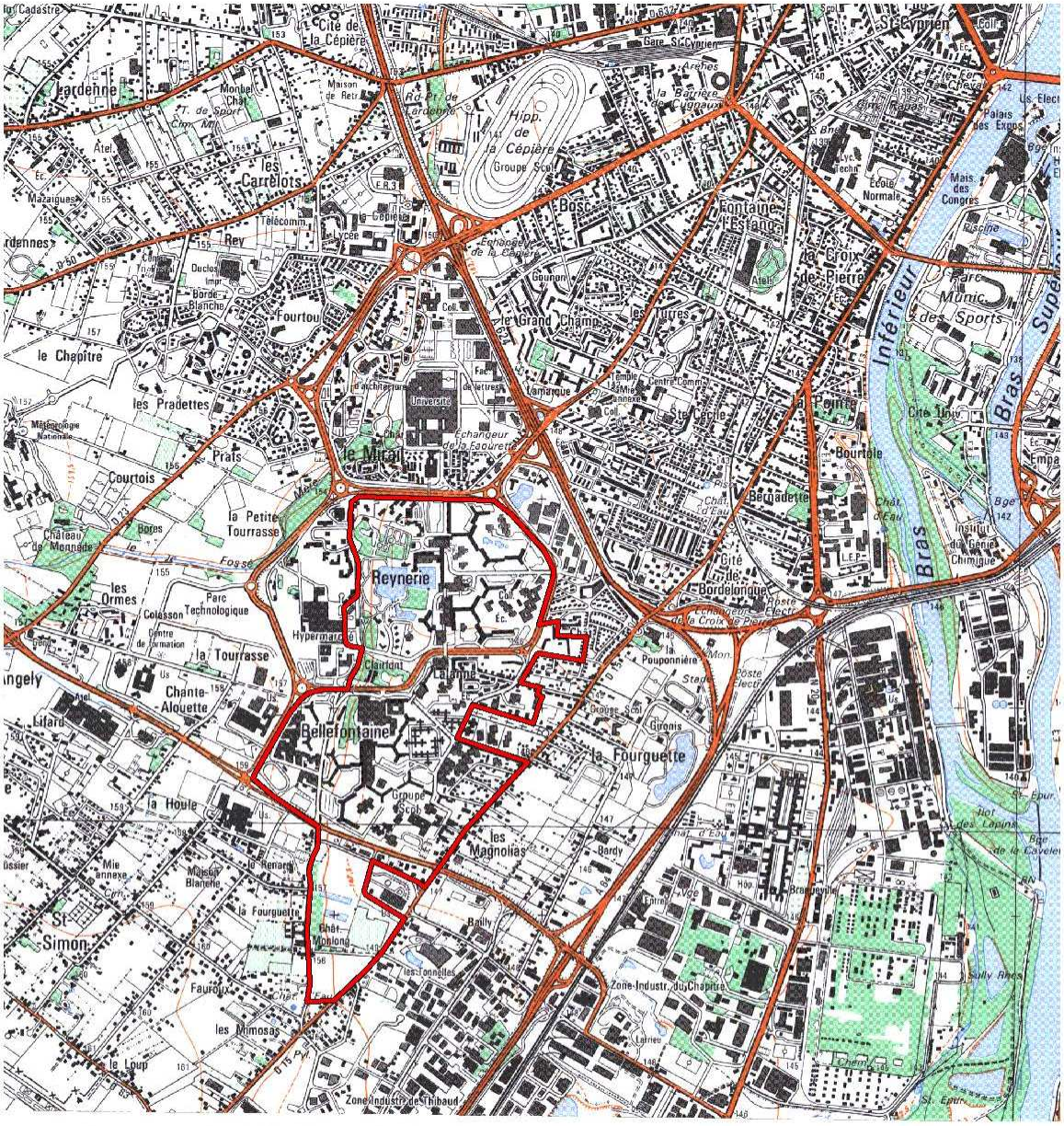
De grands projets à l'échelle d'une grande métropole

Périmètre de la ZUS de Reynerie / Bellefontaine

DELEGATION INTERMINISTERIELLE A LA VILLE
ET AU DEVELOPPEMENT SOCIAL URBAIN
194, avenue du Président Wilson
93217 SAINT DENIS LA PLAINE CEDEX

1° Janvier
1997

ZRU **Carte au 1/25000 visée à l'article 1 du décret n° 96-1157 du 26 Décembre 1996**	**Midi Pyrénées 73 Haute Garonne (31)** *Commune :* **Toulouse.** *ZRU:* **La Reynerie, Bellefontaine.** **N° INSEE: 7301060 N° d'ordre : 159**



La zone concernée est délimitée par un trait de couleur rouge.
Les documents relatifs aux délimitations rue par rue sont annexés à la présente carte.

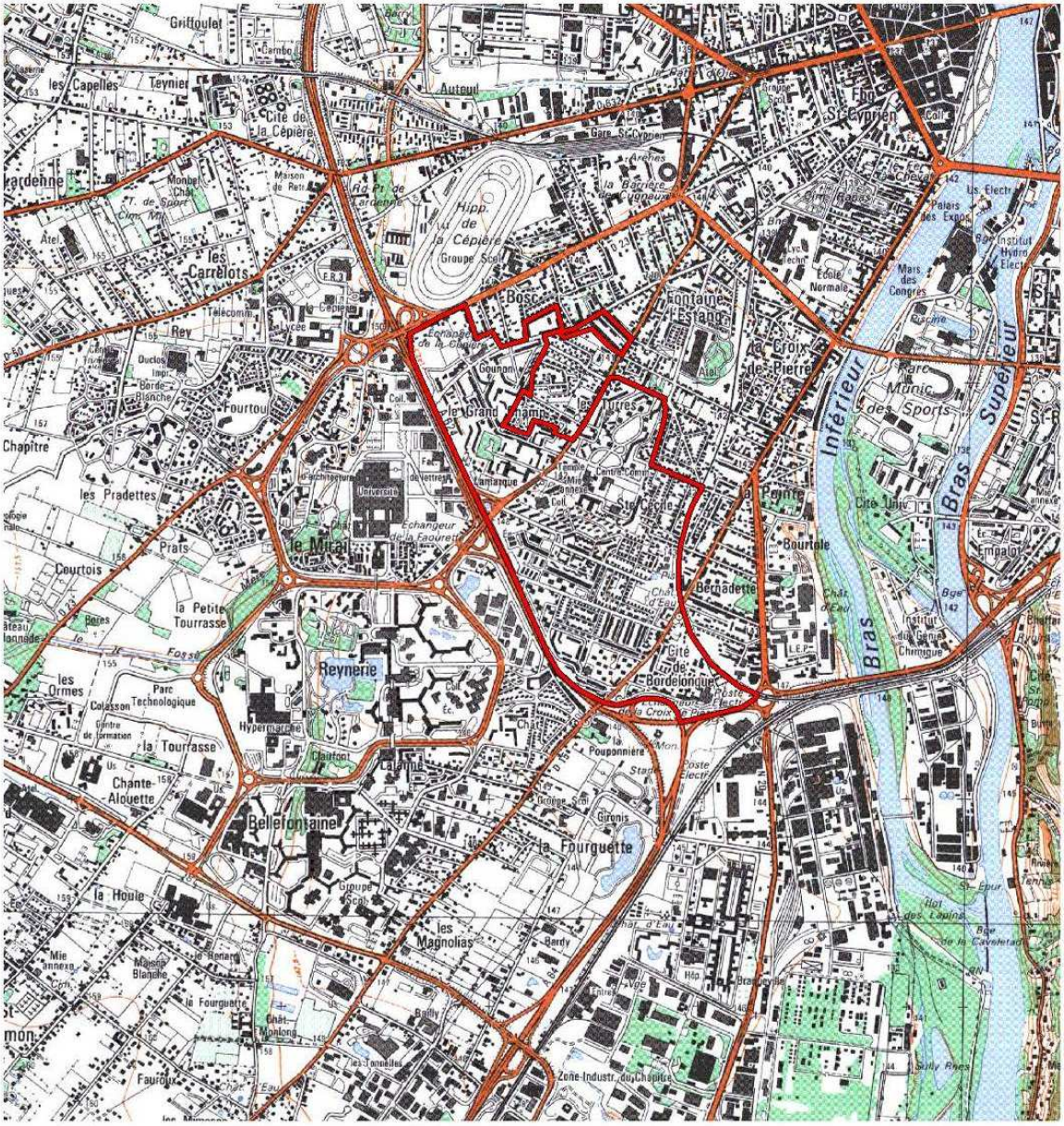
(c) IGN 1/ 25000 Carte(s) : 2143O (89)

Périmètre de la ZUS de Faourette / Bordelongue / Bagatelle

DELEGATION INTERMINISTERIELLE A LA VILLE
ET AU DEVELOPPEMENT SOCIAL URBAIN
194, avenue du Président Wilson
93217 SAINT DENIS LA PLAINE CEDEX

1° Janvier
1997

ZRU **Carte au 1/25000 visée à l'article 1** **du décret n° 96-1157 du 26 Décembre 1996**	**Midi Pyrénées 73** **Haute Garonne (31)** *Commune :* **Toulouse.** *ZRU:* **Faourette, Bordelongue, Bagatelle.** **N° INSEE: 7301050** **N° d'ordre : 158**



La zone concernée est délimitée par un trait de couleur rouge.
Les documents relatifs aux délimitations rue par rue sont annexés à la présente carte.

(c) IGN 1/ 25000 Carte(s) :2143O (89)

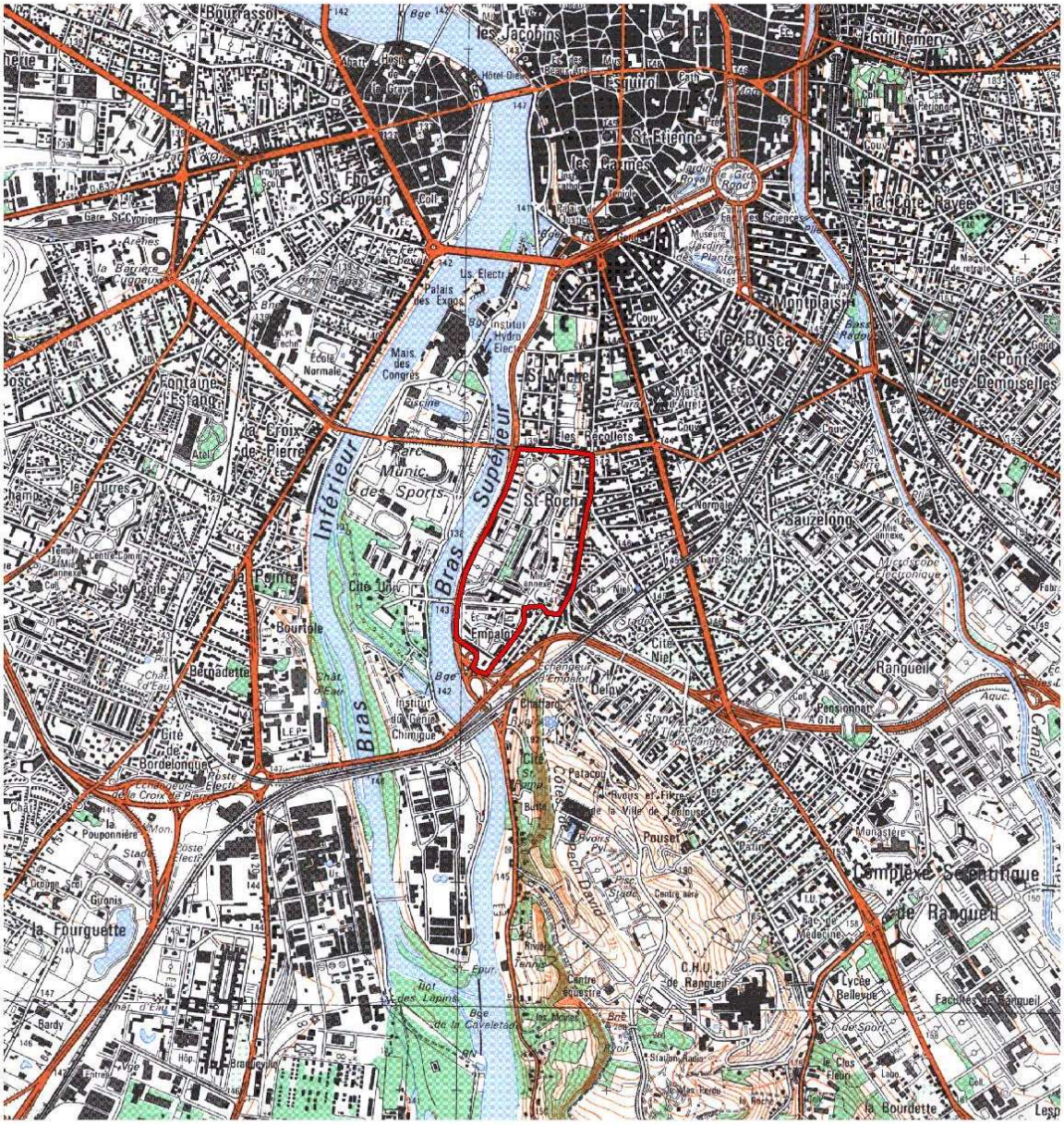
De grands projets à l'échelle d'une grande métropole

Périmètre de la ZUS d'Empalot

DELEGATION INTERMINISTERIELLE A LA VILLE
ET AU DEVELOPPEMENT SOCIAL URBAIN
194, avenue du Président Wilson
93217 SAINT DENIS LA PLAINE CEDEX

1° Janvier
1997

ZRU	Midi Pyrénées 73 Haute Garonne (31)
Carte au 1/25000 visée à l'article 1 du décret n° 96-1157 du 26 Décembre 1996	*Commune :* Toulouse. *ZRU:* Empalot. N° INSEE: 7301040 N° d'ordre : 157



La zone concernée est délimitée par un trait de couleur rouge.
Les documents relatifs aux délimitations rue par rue sont annexés à la présente carte.

(c) IGN 1/ 25000 Carte(s) : 2143O (89)

Le Grand Projet de Ville en chiffres, c'est :

- **3** conventions ANRU pour un montant global de 713 millions d'euros
- **580** hectares (5% de la ville de Toulouse)
- **50 000** habitants (13% de la population toulousaine, dont le tiers des habitants a moins de 20 ans et est fortement touché par le chômage)
- **12 600** logements sociaux (40% du parc social toulousain, 28% de celui de Toulouse métropole)
- **30 000** emplois à proximité
- **1** zone franche urbaine de 660 hectares (2 909 établissements dont 84% d'entreprises, entre 2004 et mi-2010 : 4 942 embauches déclarées dont 33% d'habitants des quartiers ZUS)
- Un tissu associatif particulièrement dense et actif (plus de **150** associations)
- **23 000** étudiants en 2010 à l'Université du Mirail (située hors ZUS)
- La superficie de la Zone Urbaine Sensible de Bellefontaine / Reynerie est de 184 ha.
- Elle concerne une population de 17 737 habitants (source : INSEE 2006), comporte 58% de logements sociaux, un taux de chômage de 33.2% et le revenu fiscal médian est de 6 696 € (Toulouse : 19 006 €).
- La superficie de la Zone Urbaine Sensible de Bagatelle / La Faourette / Papus / Tabar / Bordelongue est de 143 ha.
- Elle concerne une population de 15 311 habitants (source : INSEE 2006), comporte 57% de logements sociaux, un taux de chômage de 23.4% et le revenu fiscal médian est de 8 924 € (Toulouse : 19 006 €).
- La superficie de la Zone Urbaine Sensible d'Empalot est de 41 ha.
- Elle concerne une population de 5 685 habitants (source : INSEE 2006), comporte 86% de logements sociaux, un taux de chômage de 27.3% et le revenu fiscal médian est de 7 758 € (Toulouse : 19 006 €).

Les grands principes du projet de rénovation urbaine de Bellefontaine

De grands projets à l'échelle d'une grande métropole

Les priorités d'aménagement données à ce quartier sont :

- la démolition totale ou partielle de barres de logements pour ouvrir des traversées, est-ouest et nord-sud ;
- la construction d'une offre attractive et diversifiée de logements neufs ;
- la requalification des espaces publics (Petit Bois de Bellefontaine) et des pieds d'immeubles.

En mars 2007, une convention ANRU a été signée pour les quartiers de Reynerie/Bellefontaine. Un avenant a été pris en juin 2011 pour prendre en compte l'évolution du projet. Cette convention permet :

- la reconstruction du centre socio-culturel et sportif Alban Minville et l'aménagement de la place Martin-Luther King ;
- la construction de la Maison commune Emploi Formation / Ecole de la Deuxième Chance ;
- la démolition de 777 logements (Camus, Tourasse, Maurois I, Maurois II, Cité Jardin, Concorde) ;
- la réhabilitation de 1 216 logements (Camus, Titien-Goya, Braque, Gauguin, Tourasse, Tintoret) ;
- la construction de 206 logements (locatif social et privé, accession sociale à la propriété) ;
- la résidentialisation de 1 120 logements (Camus, Tourasse, Pergaud, Titein-Goya, tintoret) ;
- la création de rues et cheminements pitéons-cycles (Maurois, Camus) ;
- le retraitement du Bois de Bellefontaine.

Les grands principes du projet de rénovation urbaine de Reynerie

Les priorités d'aménagement données à ce quartier sont :

- ouvrir le quartier, en créant notamment un mail nord-sud pour le relier à l'université ;
- réaménager la rue Kiev et la place Abbal pour une nouvelle centralité urbaine ;
- implanter des équipements structurants tels que la Maison de l'image, des arts visuels et numériques ;
- diversifier l'offre de logements (accession à la propriété et locatif) ;
- favoriser les modes de déplacements doux et réorganiser les voiries.

La convention ANRU signée en mars 2007 pour les quartiers de Reynerie/Bellefontaine, puis faisant l'objet d'un avenant en juin 2011 permet :

- la démolition de 900 logements (Satie, Petit d'Indy et Grand Varèse, Midifac) depuis les années 2000 ;
- la restructuration du gymnase COSEC ;
- la construction de la médiathèque inter-quartiers (Lizop) ;
- la construction d'un groupe scolaire et d'un équipement petit enfance (Jean-Gilles)
- la démolition de 148 logements (Poulenc, Glück) ;
- la réhabilitation de 137 logements (Petit Varèse) ;
- la construction de la Maison de l'image, des arts visuels et numérique (place Abbal) ;
- la construction de 800 logements (365 en accession sociale à la propriété, 289 en locatif privé et 165 en locatif social) ;
- la construction de l'UTAMS (Unité Territoriale d'Action Médico-Sociale), place Abbal ;
- l'aménagement d'une liaison université-quartier, avec circulation douce et animée (Mail bordé d'activités en pied d'immeuble, traversée de l'avenue de Tabar).

Les grands principes du projet de rénovation urbaine de Bagatelle / La Faourette / Papus / Tabar / Bordelongue

Historique :

Le projet de renouvellement urbain de la ZUS Bagatelle La Faourette Papus Tabar Bordelongue a démarré dans les années 1990 avec l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté Desbals le long de la rue du même nom.

A l'interface entre le quartier de Bagatelle et de la Faourette, le projet mis en œuvre sur la ZAC Desbals a conduit à la création d'une centralité forte le long d'un axe majeur de la Ville : l'avenue Henri Desbals. Les quelques 250 logements démolis laissent aujourd'hui place à un cœur de quartier regroupant commerces, services, activités et logements mixtes.

Le projet urbain se poursuit depuis les années 2000 sur l'ensemble de la ZUS, et plus particulièrement sur le secteur de Bagatelle qui a connu la plus forte évolution.

L'intervention sur la rue du Lot et ses abords ont constitué une première phase structurante du projet de Bagatelle (le réaménagement et prolongement de la rue du Lot jusqu'à la route de St Simon). Elle s'est accompagnée d'une intervention sur les espaces publics majeurs du quartier (place du Morvan, place Ronsard), restructurés ou créés, ainsi que d'un renouvellement du bâti (habitat, équipements) permettant d'offrir des logements aux statuts d'occupation diversifiés et de qualité, et de conforter la présence des équipements publics et services au public au sein du quartier. La majeure partie de ces projets est aujourd'hui soit achevée soit en cours de réalisation.

A partir de 2008, le GPV entre dans la nouvelle dynamique de projet à l'échelle de la ville de Toulouse, traduite dans la Fabrique Toulousaine.

Une nouvelle équipe d'urbanistes conseils est désignée mi 2010 pour accompagner la collectivité dans la définition et la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain Bagatelle La Faourette Papus Tabar Bordelongue, et traiter l'insertion de ce territoire avec les quartiers environnants.

L'évolution du territoire Bagatelle La Faourette Papus Tabar Bordelongue est ainsi repositionnée à l'échelle de la rive gauche de la Garonne, et appréhendée également à long terme à travers l'élaboration d'un nouveau schéma directeur, en cours d'élaboration et dont les premières orientations ont été présentées en commission de quartier fin 2011. Pour redonner une cohérence territoriale aux quartiers Bagatelle-La Faourette-Papus-Tabar-Bordelongue, il est ainsi proposé de :

- Organiser le territoire autour de centres-quartiers intenses et actifs, lieux de vie à conforter ou à créer autour d'espaces publics majeurs, au sein desquels s'organise une offre d'équipements, de commerces et de services (Ronsard, Anthonioz de Gaulle, Papus, Merlettes).
- Constituer une offre continue d'activités le long de la rocade permettant tout à la fois d'offrir une offre d'emploi aux habitants du quartier, d'y générer une mixité d'usage, de protéger les résidences et les équipements des nuisances de la rocade et d'offrir une vitrine du quartier de qualité sur le périphérique.
- Renouveler le quartier par un réseau vert et de créer du lien avec les sites majeurs périphériques au quartier, et notamment l'Université du Mirail, les berges de la Garonne et le pôle d'échanges intermodal des Arènes.

Sur Bagatelle, l'évolution à long terme du quartier s'inscrit en continuité de la première phase du projet, et s'articule autour des principes d'aménagement suivants :

- Conforter la centralité en cours de constitution autour de la nouvelle place située à l'angle des rues Vestrepain et Lot,
- Structurer le cœur de quartier autour d'un espace vert de grande ampleur, reliant le petit Bois de Bagatelle à la place de la Gironde,
- Accompagner l'évolution du front de rocade en zone d'activités et compléter le maillage viaire du secteur,
- Offrir une mixité de statut d'occupation des logements (au travers des reconstructions et de la consolidation du parc privé existant).

Projet de rénovation urbaine d'Empalot

Contexte

Quartier populaire proche du centre-ville, Empalot a été construit à la faveur d'un endiguement de la Garonne. S'il bénéficie d'une situation géographique d'exception, sur la rive droite du fleuve, au pied du coteau de Pech-David - départ des Pyrénées -, le quartier tire peu parti de ses atouts : il est coupé du fleuve et limité au Nord par le boulevard des Récollets, à l'Ouest par la Garonne et au Sud par la rocade.

D'une superficie d'environ 52 hectares, Empalot compte 4 secteurs :

De grands projets à l'échelle d'une grande métropole

- Au Nord, Daste autour de son jardin rond
- Au Nord-Est, le Calvaire qui jouxte le quartier Saint-Michel
- Au centre, le coeur d'Empalot, avec les grandes barres de logements le long de l'avenue Jean Moulin où se trouvent la majorité des équipements publics et des commerces
- Au Sud, la Poudrerie, autour de la place des Cormorans.

Le lancement d'un projet urbain ambitieux

Dès juillet 2008, la Ville sollicitait les avis des habitants au sein d'ateliers urbains sur différents thèmes. Ce dialogue citoyen a nourri l'élaboration du cahier des charges pour le concours d'urbanisme lancé en mai 2009. En décembre 2009, le projet de l'équipe Germe&JAM fut désigné lauréat, et présenté en réunion publique aux habitants en février 2010. Par la suite le travail de mise au point du schéma directeur s'est poursuivi, ponctué d'ateliers de concertation menés en 2011, et s'est achevé par la présentation du projet et ses 5 grands principes.

Les 5 grands principes du projet

Un nouveau coeur de quartier

Objectif : Aménager un cœur de quartier mixant commerces, habitat et services en vis-à-vis du parvis des équipements publics existants.

À la croisée des axes Est-Ouest (Niel / Ramier) et Nord-Sud (Daste /Poudrerie), ce coeur de quartier comprendra :

- une nouvelle place publique, le long de l'avenue Jean-Moulin.
- un nouveau pôle commercial, après démolition des immeubles 24 et 25 prolongé vers le métro d'une galerie ouverte sur la nouvelle place, abritant commerces et services publics.
- une centaine de nouveaux logements au-dessus du pôle commercial, en 3 ou 4 immeubles d'habitation.

Empalot mieux relié aux quartiers environnants

Objectif : Favoriser, au sein du quartier, les accès et la circulation d'Est en Ouest et du Nord au Sud, et mieux relier Empalot aux faubourgs adjacents (Saint-Agne / Saint-Michel), à la future plaine de sports et de loisirs de l'île du Ramier comme au nouveau quartier Niel.

Ce principe se traduit notamment par plusieurs opérations :

- La restructuration de l'avenue Jean-Moulin, reliant les secteurs Calvaire et Poudrerie
- L'aménagement de l'esplanade Pierre Garrigues (mail), coulée verte entre les jardins Daste et Poudrerie, bordé de nouveaux logements et équipements
- Les berges de la Garonne qui seront réaménagées proposeront deux ambiances : une promenade urbaine, au niveau de l'avenue Tassigny et une promenade, au niveau des berges, aménagée au sein du milieu naturel du fleuve.
- La création d'une nouvelle liaison Est-Ouest reliant St Agne /Niel à Empalot et prolongée vers l'île du Ramier avec une nouvelle passerelle

De nouveaux logements, variés et attractifs

Objectif : Renouveler l'offre immobilière pour satisfaire divers publics et répondre à leurs attentes

Les programmes de construction permettront de diversifier à la fois les formes d'habitat (maison de ville, habitat intermédiaire, petit et grand collectif), les types de logements (du T1 au T5 duplex), les statuts d'occupation des logements (locatif public, locatif privé, accession à la propriété) et une diversité de formes bâties selon les secteurs géographiques.

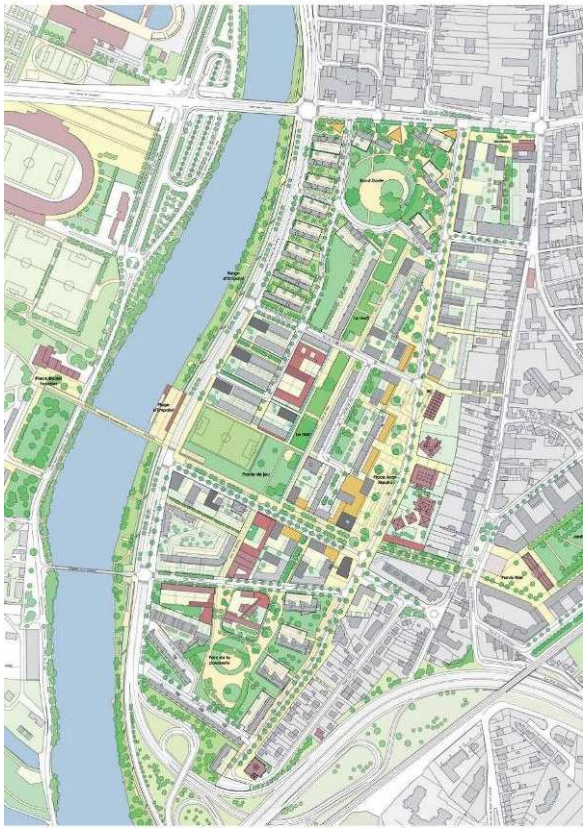
Des équipements publics refaits à neuf

Objectif : Renforcer le service public de proximité, améliorer les conditions d'accueil des usagers et favoriser les liens avec les quartiers voisins en renouvelant les équipements.

Le programme concerne la réhabilitation du centre social, la construction d'un nouvel équipement public de quartier, au croisement du Mail et de la future liaison Est-Ouest, la réhabilitation et extension du gymnase de la MJC, la construction d'un nouveau groupe scolaire mixte, en remplacement des écoles Daste et Jean-Moulin ainsi que la création d'une prairie de jeux, espace multifonctionnel (dont un terrain de football de compétition), ouvrant la perspective sur la Garonne et l'île du Ramier

De grands projets à l'échelle d'une grande métropole

SCHÉMA DIRECTEUR EMPALOT



Un habitat existant rénové

Objectif : Rénover les logements et parties communes, réaménager les espaces publics et les pieds d'immeuble pour améliorer les conditions d'habitat et le cadre de vie.

Avec l'aménagement des espaces extérieurs des secteurs résidentiels, le projet propose d'embellir, sécuriser et améliorer le fonctionnement des pieds d'immeuble et de réaménager les espaces publics Dans les immeubles voués à la démolition à moyen ou long terme, un programme de travaux de maintenance ou de réhabilitation est envisagé. Chaque intervention sera ajustée en fonction de la durée de conservation des immeubles en question.

Projet de réaménagement des espaces publics du centre-ville

L'ambition du projet

L'octogone

Afin de redonner de la lisibilité, de la cohérence et de l'attractivité au centre-ville de Toulouse, le centre ville va faire l'objet d'un grand projet de réaménagement des espaces publics. Ce dernier repose sur un schéma directeur conçu par l'architecte-urbaniste Joan Busquets.

Le schéma directeur fixe les grands principes d'aménagement qui permettront au centre ville d'être un lieu fort d'identification. Revaloriser et hiérarchiser les espaces du centre ancien, concevoir et planifier l'articulation entre les modes de déplacements doux et les transports publics collectifs font partie de ces grands principes.

Un formidable potentiel

Le projet repose sur le postulat que le centre-ville de Toulouse a d'ores et déjà tous les atouts pour réussir son évolution et qu'il jouit d'un splendide patrimoine bâti, cohérent et homogène. S'appuyant sur ces acquis, le projet propose d'instaurer des mécanismes urbanistiques permettant de mieux utiliser les espaces publics et de créer de meilleurs partages entre les différents usages.

De grands projets à l'échelle d'une grande métropole

L'Eau à Toulouse, entre Garonne et Canal du Midi

Les aménagements existants permettant d'accéder à la Garonne et au Canal du midi ne sont pas suffisants pour les usagers et ne permettent pas d'en tirer tout le potentiel ludique, en particulier sur les berges. Un des axes forts du projet est donc de remettre la Garonne et le Canal du Midi au centre de l'espace urbain pour faciliter et diversifier leurs fonctions au bénéfice des habitants.

Mobilité, déplacements et stationnement

Le schéma directeur propose un meilleur partage de l'espace public entre les différents flux : vélos, piétons, voitures, métro et bus. La priorité sera donnée aux modes de déplacements doux (piétons et vélos), sans que cela soit au détriment d'un accès efficace, y compris en voiture (grâce aux parkings de proximité), aux activités implantées en centre-ville.

Volet commercial

Le centre-ville de Toulouse, au coeur de l'aire urbaine, concentre les 6 grandes dimensions fonctionnelles qui en assurent l'attractivité et le rayonnement : fonctions commerciales, culturelles, touristiques, résidentielles et administratives.

L'ambition politique forte inscrite pour le centre ville est de maintenir les équilibres entre ces 6 grandes fonctions. L'équipe de Joan Busquets a ainsi en charge de concevoir un schéma directeur qui redonne de la lisibilité, de la cohérence et de l'attractivité au centre-ville.

Au regard de l'ambition et des moyens consacrés par la collectivité au Projet Urbain Toulouse Centre sur les prochaines années, il est primordial de mettre en place les outils permettant de développer et de dynamiser la fonction commerciale.

L'Octogone des boulevards

Les boulevards principaux qui entourent le centre-ville de Toulouse forment un octogone. C'est là une des structures urbaines majeures sur laquelle s'appuie le projet de Joan Busquets. L'Octogone doit être présenté comme une entité continue, le long de laquelle toute interruption dans le tracé ou tout morcellement dans l'aménagement seront estompés. Avec la même intention, la ceinture verte formée par l'Octogone sera conservée et renforcée. Un tracé rigoureux des espaces dévolus à chaque flux, des revêtements de sol simples et cohérents et des essences végétales uniques contribueront à créer une identité forte pour ces artères. L'aménagement favorisera également l'accueil et le confort de tous les usagers : piétons promeneurs, cyclistes, transports en commun et véhicules ordinaires.

Le patrimoine végétal

La Garonne, le Canal du Midi et les anciens remparts ont modelé un paysage associant l'eau, les bâtiments et les arbres. A ce titre, les alignements de platanes centenaires tout le long des grands axes (boulevards, Canal, Garonne) sont un marqueur fort de l'identité paysagère toulousaine. Il s'agit donc de respecter la lisibilité de l'existant tout en renforçant la présence, la qualité et la beauté de la structure végétale de Toulouse grâce à de légères interventions (nouvelles plantations, amélioration des voies…).

Des opérations pilotes pour tester le schéma directeur

Des actions pilotes sont menées afin de mettre en œuvre les orientations issues du schéma directeur couvrant les 635 hectares du centre-ville. Ces actions découlent de l'étude prospective et programmatique du schéma directeur.

- Tisser des liens plus fluides entre la ville et la Garonne, donner plus de place aux cheminements piétons, notamment en supprimant les trottoirs, les potelets et en privilégiant un plateau unique agrémenté de plantations ponctuelles.

  >> Opérations pilotes sur les rues Pargaminières et Romiguières. Travaux d'embellissement sur les rues Gambetta et Suau.

- Valoriser l'Axe Garonne au travers d'un projet de création d'un "arc culturel" sur les berges du fleuve.

  >> Opérations pilotes : Place Saint Pierre (parties haute et basse) et Port Viguerie. Il s'agit de réduire la place de la voiture au profit des modes doux et de créer de nouveaux aménagements urbains permettant d'orienter la ville vers le fleuve. Des terrasses en gradins seront créées sur les parties basses ainsi qu'un embarcadère pour assurer une liaison en période estivale entre Saint Cyprien (Port Viguerie) et la rive droite.

Créer des continuités cyclables notamment le long de la Garonne.

- **Accompagner la création de grands équipements publics.**

  >> Opération pilote : Amélioration du traitement paysager et fonctionnel des espaces publics aux abords du nouveau bâtiment de l'École d'Économie de Toulouse et création d'une nouvelle passerelle modes doux au-dessus du Canal de Brienne.

- **Modifier les accès à la Place du Capitole en la rendant** piétonne sur trois côtés et en accompagnant l'aménagement de la rue Alsace-Lorraine.
- **Amener plus de clarté dans les faubourgs** en valorisant les liaisons existantes.

  >> Opération pilote : liaison entre la Place Dupuy et la Rue Bayard.

- **Revaloriser les grands boulevards formant un octogone**. Il s'agit de mettre en valeur leur potentiel végétal, d'accorder plus de place aux piétons et aux vélos en retraitant notamment les contre-allées, ou encore de mieux gérer la circulation des transports en commun.

  >> Opération pilote : embellissement des boulevards de Strasbourg et de Lazare Carnot.

- **Mettre en valeur les canaux et autres « axes verts ».**

  >> Opération pilote : Amélioration du traitement paysager des allées de Barcelone et développement des modes de déplacements doux.

Projet du Grand Parc Garonne

L'ambition du Grand Parc Garonne

L'eau et la nature sont des composantes majeures du projet urbain de l'agglomération toulousaine et représentent des éléments d'équilibre pour une métropole en pleine croissance, dans une logique de développement durable.

Dans ce contexte, la Garonne constitue la colonne vertébrale des espaces de nature et de respiration de l'agglomération. Le fleuve, longtemps déprécié par l'urbanisation au cours du XXème siècle, nécessite désormais préservation, reconnaissance et valorisation.

Aujourd'hui, les territoires de Garonne à reconquérir doivent permettre de créer le « grand parc » qui manque à la métropole. En effet, Toulouse et son agglomération ne possèdent pas aujourd'hui de parc urbain ou naturel d'envergure. Cette reconquête des bords de Garonne est l'occasion de revaloriser le patrimoine architectural, naturel et paysager mais aussi de permettre le développement d'un art de vivre en appui sur les dynamiques créatives de la métropole.

La réappropriation du fleuve constituera un vecteur de cohésion et de mixité sociale. Le Grand Parc Garonne doit ainsi opérer la réconciliation de la ville avec son fleuve.

Créer le Grand Parc Garonne

Du fait de son attractivité, l'agglomération toulousaine a connu un développement spectaculaire sur les quarante dernières années, si bien que la nature semble désormais lointaine du coeur urbain même si la ville de Toulouse est ponctuée par des espaces verts de qualité, dont la mise en valeure est en cours. Le recours à l'automobile est néanmoins souvent nécessaire pour accéder à de grands espaces naturels ou de loisirs, tels que la forêt de Bouconne ou les bases de loisirs des Quinze Sols et de Sesquières.

Créer un parc longitudinal de 3 500 hectares sur une distance d'une quarantaine de kilomètres, c'est avant tout offrir aux habitants de l'agglomération toulousaine une autre façon de vivre leur région et leur identité. C'est l'opportunité de découvrir et de comprendre les racines du territoire et de proposer une autre lecture de la Garonne et de son influence à l'échelle locale, régionale et nationale.

Le Grand Parc Garonne donnera à voir et à ressentir le fleuve tout au long de ses berges, offrant ainsi un véritable espace de respiration aux amoureux de la nature, du sport, ou de la culture. Lieu de référence pour tous les publics, le Grand Parc Garonne offrira de multiples usages : balades familiales ou sportives sur de nouveaux itinéraires « modes doux » accessibles à tous, observation de la nature en amont et en aval du fleuve, pratiques sportives et ludiques, découverte du patrimoine culturel et bâti… Des interventions créatives, de l'art à l'architecture jusqu'à la culture scientifique et technique, jalonneront ce grand territoire et l'inscriront dans la modernité, projeté vers le futur.

De grands projets à l'échelle d'une grande métropole

Un Plan Guide pour une vision cohérente sur le long terme

Le Plan Guide propose une vision globale et des orientations d'aménagements et d'usages sur le long terme. Conscient qu'au fil du temps, les modes de penser la ville et le paysage vont évoluer, ce document n'a pas pour objectif de figer des modalités d'aménagement mais de définir une cohérence d'usages sur l'ensemble du linéaire du fleuve dans sa traversée de l'agglomération toulousaine à horizon 2030.

Ne constituant pas un nouveau document règlementaire, ce Plan Guide a pour but d'apporter des éléments de cohérence générale sur le territoire de la Garonne : il donne des préconisations en terme d'aménagement, de paysage, d'environnement et d'urbanisme, en intégrant les aspects socio-économiques.

Le Plan Guide est conçu en cohérence avec les orientations définies dans les documents d'urbanisme et les plans règlementaires tels que le SCOT, les PLU et PPRi dans une vision au long cours. Il s'articule avec les démarches stratégiques engagées par Toulouse métropole, telles que le Plan Climat ou encore le projet urbain Toulouse Centre.

Des opérations pilotes à mener à court terme

Parallèlement à l'élaboration du Plan Guide, des opérations « pilotes » ont été identifiées comme des éléments fonctionnels à mettre en œuvre à court terme pour initier la création du Grand Parc Garonne dans la cohérence de la programmation générale.

Véritables premières « pierres à l'édifice », ces opérations ont pour objectifs :

- L'établissement de continuités modes doux longitudinales et transversales, pour offrir de nouveaux itinéraires de loisirs et de détente à tous les habitants de l'agglomération ;
- La valorisation du patrimoine fluvial naturel et bâti, permettant le renforcement du corridor écologique et la découverte de lieux emblématiques de l'histoire toulousaine ;
- Le renforcement des usages en lien avec l'eau : navigation, sports nautiques… ;
- L'ouverture de nouveaux espaces de loisirs et de convivialité.

Un grand projet partenarial

Le rayon d'action du Plan Guide s'étend sur sept communes qui contribuent à sa réalisation: Toulouse, Blagnac, Beauzelle, Fenouillet, Seilh, Gagnac-sur-Garonne et Saint-Jory.

Le Plan Guide vise à fédérer les différents acteurs du territoire de Toulouse métropole autour d'une stratégie commune de réappropriation de la Garonne. Cette stratégie se différencie selon les séquences du fleuve, en s'appuyant sur le caractère changeant de la Garonne, aux spécificités paysagères, culturelles et économiques qui ont façonné le territoire depuis l'Antiquité.

L'élaboration du Plan Guide, débutée en octobre 2010, a été menée en étroite collaboration avec les services de l'Etat et de nombreux partenaires institutionnels et associatifs. Sur la base des propositions de l'équipe de concepteurs (groupement Agence TER), la définition du projet a ainsi nécessité divers échanges pour définir les orientations stratégiques et assurer la convergence des objectifs sur les différentes séquences du fleuve. Les comités partenariaux ont ainsi constitué le creuset de l'élaboration du Plan Guide.

Au delà des limites administratives de la communauté urbaine, le Grand Parc Garonne s'inscrit dans une approche spatiale et temporelle très large, à l'échelle du département de la Haute-Garonne et de la région Midi-Pyrénées, mais également à l'échelle de tout le bassin versant de la Garonne, depuis les Pyrénées jusqu'à l'océan Atlantique. La mise en oeuvre des opérations pilotes s'inscrira par conséquent dans une logique de cohérence avec les objectifs du « Plan Garonne » porté par l'Etat et les régions Aquitaine et Midi-Pyrénées, mais aussi du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne, piloté par l'Agence de l'Eau.

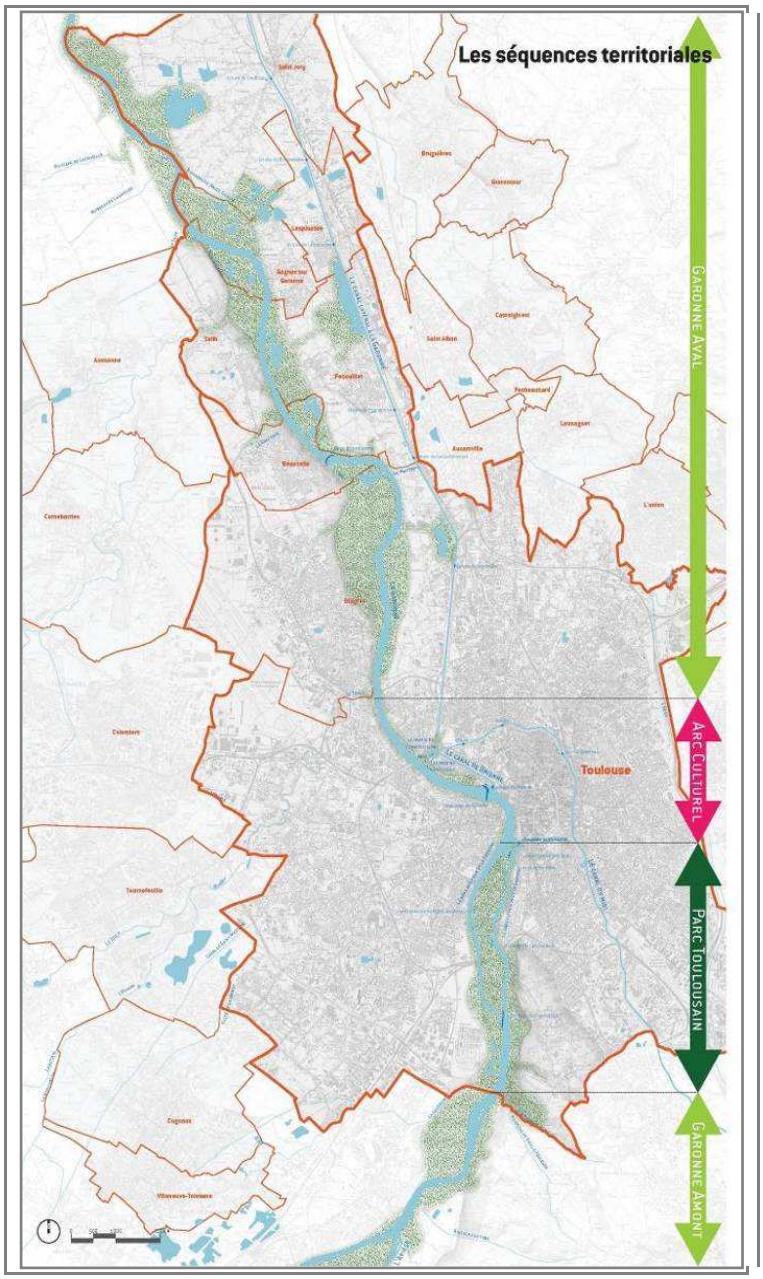
La diversité des thématiques développées dans le cadre Plan Guide, mais également la multiplicité des actions induites en matière d'aménagement et de gestion du fleuve, concernent un large panel d'acteurs : Etat, institutions publiques, collectivités, associations professionnelles, usagers… C'est la raison pour laquelle le Plan Guide constituera sur la durée un repère commun à l'ensemble des acteurs impliqués dans de la vie, la gestion et l'aménagement de la Garonne.

Partager des valeurs

La préservation, la restauration et la valorisation de la Garonne depuis sa zone de confluence avec l'Ariège jusqu'au nord de l'agglomération, sont des ambitions partagées devant permettre aux habitants de se réapproprier ces espaces dans une logique de développement durable.

Au travers du Plan Guide, document de référence pour les années à venir qui définit les valeurs fondatrices du Grand Parc Garonne, Toulouse métropole et ses partenaires s'engagent à favoriser toute action visant à :

- préserver, restaurer et valoriser les espaces permettant le fonctionnement naturel des milieux et la sauvegarde de la biodiversité ;
- améliorer les conditions d'accessibilité au fleuve et établir de nouvelles continuités modes doux, en tenant compte de la sensibilité des milieux ;
- proposer des aménagements et usages qualitatifs, visant à une réappropriation collective de la Garonne, patrimoine vivant de l'agglomération toulousaine.



Le Grand Projet Garonne et les quatre séquences territoriales qui le composent

Arc Culturel – La Grave

Parc Toulousain – Empalot –Poudrerie

Garonne Amont - Pech David (Sud)

De grands projets à l'échelle d'une grande métropole

ZAC Garonne

La ZAC Garonne, créée en 2001 pour accueillir en priorité de l'activité économique sur la commune de Toulouse, bénéficie encore d'un foncier disponible à la commercialisation, de près de 14 ha situé en partie Sud, au contact du périphérique et de la liaison de l'aéroport.

La communauté urbaine développe parallèlement un projet ambitieux de valorisation du corridor naturel et patrimonial du fleuve, dans le cadre du projet de « Grand Parc Garonne ». La plaine de Ginestous, située en bordure Ouest de la ZAC Garonne, doit accueillir à court terme des aménagements de requalification naturelle et récréative, accessible par modes doux aux habitants des quartiers environnants.

Organisation d'une « entrée urbaine »

Afin d'assurer une bonne articulation entre la commercialisation du secteur Sud de la ZAC Garonne et les projets de valorisation de Toulouse métropole, l'organisation d'une « entrée urbaine » identifiable et qualitative s'impose.

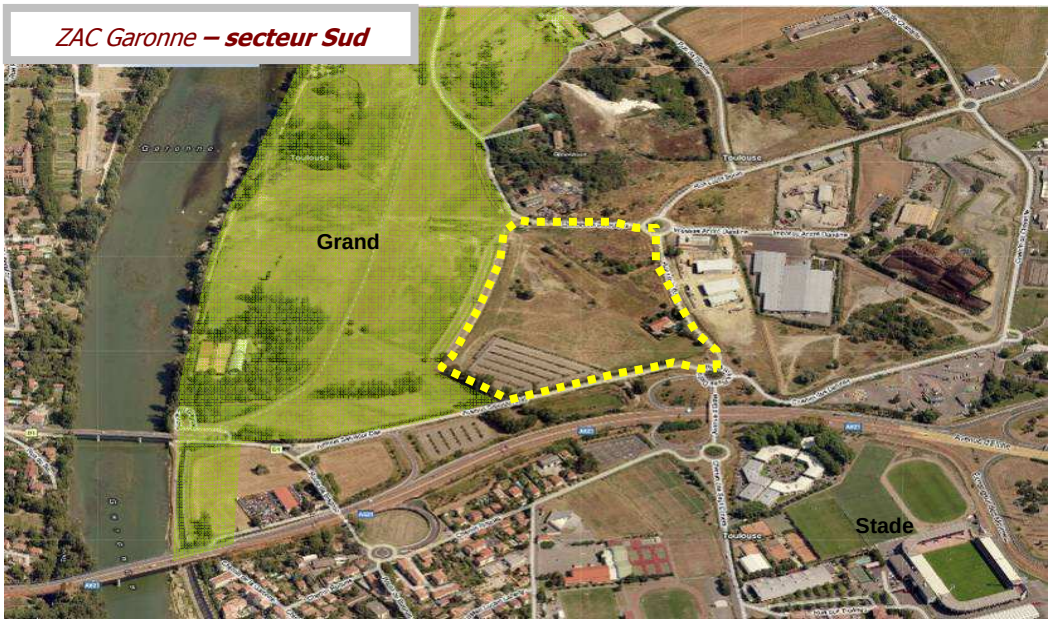
Ainsi, cette évolution de programme de l'îlots A de la ZAC Garonne est de nature à assurer une cohérence avec le projet de valorisation des berges de la Garonne, mais également à développer des liens avec le stade Ernest Wallon à proximité immédiate.

Il s'agit en conséquence de créer un pôle économique à vocation mixte autour de la thématique du sport de loisirs et de la détente, regroupant commerces, hôtels, pôle de restauration et bureaux.

Volet commercial

Au regard du projet urbain et des objectifs de la collectivité visant à l'amélioration sur les prochaines années de l'entrée Sud de la ZAC Garonne, il est primordial de mettre en place les outils permettant de développer et de dynamiser la fonction commerciale sur ce secteur. En entrée de ZAC, à proximité du périphérique, rue Louis Bonin, il est envisagé l'implantation d'un hôtel, de restaurants et de surfaces commerciales, en articulation avec le Grand Parc Garonne.

ZAC Garonne ***– secteur Sud***



Toulouse Euro-Sud-Ouest

La métropole toulousaine (et plus particulièrement le secteur Matabiau-marengo) se prépare à l'arrivée de la LGV. Ce projet d'urbanisme de très grande envergure s'appelle désormais Toulouse Euro-Sud-Ouest. Il prévoit la création d'un véritable pôle multimodal sur le site actuel de la gare Matabiau, qui articulera les dessertes locales, régionales, nationales et européennes. Il dynamisera le centre-ville avec de l'habitat et de l'activité économique. Le cœur de l'agglomération se trouvera ainsi transformé et agrandi.

Cette opération majeure va métamorphoser la métropole toulousaine. Grâce à ce projet ambitieux, la ville va enfin se doter d'un centre à la dimension d'une métropole européenne.

4.2.2 Le règlement écrit

Les principales caractéristiques des zones

Ces tableaux se veulent une synthèse des règles spécifiques pour chacune des zones dans un but pédagogique. Ils ne sont pas exhaustifs. S'ajoutent l'application des règles communes décrites en amont du règlement, les éléments de la règle représentés aux documents grahiques du règlement, les servitudes et annexes.

ZONE URBAINE CENTRE (UC)	
PLU antérieur ⟶	**PLU Révisé**
2 ZONES UA1 et UA2 Dont certaines composées d'espaces constructibles « A » sans dimension patrimoniale qui sont à retranscrire en secteurs Surface : 482 ha	**1 ZONE UC avec 12 secteurs** Surface : 488 ha
Principales caractéristiques réglementaires : **Pour rappel :** L'ancienne zone UA1 devient UC1 et correspond au périmètre du secteur sauvegardé. L'ancienne zone UA2 devient UC2. Seuls les secteurs de l'ancienne UA2 recouverts par des espaces constructibles « A » du document graphique du règlement sont retranscrits en 10 secteurs dans le respect des règles déjà présentes au P.L.U. initial.	
Article 1 et 2 : interdictions et conditions particulières	Toutes les destinations qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont autorisées. Celles de l'article 2, ne sont mentionnées que si elles sont conditionnées. **Sont interdits:** Les exploitations agricoles et forestières dans chaque secteur de la zone UC. **Sont autorisés sous conditions :** Le commerce est autorisé sous condition de taille (indice « c » représenté au document graphique) Pour les commerces et l'artisanat situés dans les linéaires « artisanaux et commerciaux » représentés aux documents graphiques du règlement, les règles y afférentes s'appliquent prioritairement. La part de logement social en locatif ou accession à la propriété relève de seuils spécifiques selon le secteur géographique et la taille de l'opération d'habitat.
Article 6 : Implantation / voies et emprises publiques	La zone UC impose une implantation des constructions à l'alignement de la voie ou emprise publique existante ou projetée ou emplacement réservé.
Article 7 : Implantation / limites séparatives	La bande de constructibilité de 17m ne s'applique pas en zone UC et toute construction doit être implantée d'une limite séparative à l'autre.
Article 9 : Emprise au Sol	L'emprise au sol maximale autorisée en UC1 est de 80%. L'emprise au sol maximale autorisée en UC2 – UC 7 – UC8 et UC 12 est de 70%. Ce seuil peut être dépassé sur les unités < à 200m² en UC1 – UC2 – UC7 – UC8 et UC12. Il n'existe pas d'autre cas de possibilités de majoration de cette emprise au sol autorisée. L'emprise au sol maximale autorisée en UC3 – UC4 - UC5 – UC 6 – UC 9 – UC10 et UC 11 est de 100%.

Les principales caractéristiques des zones

Article 10 : Hauteur	En UC1, la hauteur de la construction se réfère à l'héberge la plus haute du bâtiment voisin. De UC2 à UC12, les hauteurs absolues varient entre des maxima allant de 15m à 36m mesurés à l'égout du toit. La hauteur sur voie est égale au 4/3 de la largeur de la voie (Hv = 4/3L) pour chacun des secteurs de cette zone UC.
Article 11 : Aspect extérieur des constructions	L'article 11 des dispositions générales et communes s'applique. Il veille à l'insertion des projets dans la composition des quartiers tout en permettant l'introduction de la diversité architecturale. Ainsi, il propose une meilleure prise en compte des bâtiments existants de qualité à l'occasion de projet d'extension ou de renouvellement urbain et favorise une meilleure intégration urbaine des projets tout en permettant une conception architecturale contemporaine. En UC1, les toitures terrasses sont interdites et dans les autres secteurs, elles sont autorisées à condition de constituer un accompagnement mettant en valeur le projet et le quartier dans lequel il s'inscrit.
Article 12 : Stationnement	Règles stationnement deux roues des Dispositions Communes applicables En zone d'influence des stations TCSP, aucune place automobile n'est exigée. - Pour les Logements sociaux = 0à1 pl/62m² SP - Habitat = 1pl/62m² SP - Pour les autres destinations : Bureau = 1pl/19m² SP - Hôtel - Commerce et Artisanat - Industrie et entrepôt - SPIC = aucune place n'est exigée avec un plafond maximum de 1pl/10m² Surface de Plancher (SP)
Article 13 : Espaces libres	Aucune part d'espace de pleine terre ou libre n'est demandée en UC sauf pour les aires de stationnement où 1 arbre est demandé par tranche de 75m².

ZONE URBAINE FAUBOURG (UF)

PLU antérieur	→ PLU Révisé
1 ZONE UA3 Dont certaines composées d espaces constructibles « A » sans dimension patrimoniale qui sont à retranscrire en secteurs Surface : 611 ha	**1 ZONE UF avec 6 secteurs** Surface : 628 ha

Principales caractéristiques réglementaires :

Pour rappel :

L'ancienne zone UA3 devient UF1.

Les secteurs de l'ancienne zone UA3 recouverts par des espaces constructibles « A » du document graphique du règlement sont retranscrits en 5 secteurs dans le respect des règles déjà présentes au P.L.U. initial.

Article 1 et 2 : interdictions et conditions particulières	Toutes les destinations qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont autorisées. Celles de l'article 2, ne sont mentionnées que si elles sont conditionnées. **Sont interdits:** Les exploitations agricoles et forestières dans chaque secteur de la zone UF. **Sont autorisés sous conditions :** Le commerce est autorisé sous condition de taille (indice « c » représenté au document graphique) Pour les commerces et l'artisanat situés dans les linéaires « artisanaux et commerciaux » représentés aux documents graphiques du règlement, les règles y afférentes s'appliquent prioritairement. La part de logement social en locatif ou accession à la propriété relève de seuils spécifiques selon le secteur géographique et la taille de l'opération d'habitat.
Article 6 : Implantation / voies et emprises publiques	La zone UF impose une implantation des constructions à l'alignement de la voie ou emprise publique existante ou projetée ou emplacement réservé.
Article 7 : Implantation / limites séparatives	La bande de constructibilité de 17m s'applique à l'ensemble des secteurs situés en zone UF. Elle se calcule à compter de la limite à la voie ou emprise publique existante ou projetée s'il y a lieu ou des limites de recul demandées (retrait minimum à la voie, L111-1-4, …) Dans la bande de 17m : toute construction doit être implantée d'une limite séparative latérale à l'autre avec, pour les constructions dont la longueur est < à 17m, une possibilité est donnée de s'implanter avec une distance minimale D≥H/2 avec un minimum de 3m. Sur les autres limites séparatives, il est possible de s'implanter en limites à condition de s'inscrire dans l'héberge d'une construction existante sur cette limite séparative. Pour les autres cas : application une distance minimale D≥H/2 avec minimum de 3m. Au-delà de la bande de 17m : il est possible de s'implanter en limites à condition de s'inscrire dans l'héberge d'une construction existante sur cette limite séparative ou de respecter une distance minimale D≥H/2 avec un minimum de 3m.
Article 9 : Emprise au Sol	En UF1 – UF 2 et UF 3, l'emprise au sol maximale autorisée est de 50% et de 60% pour les parcelles en angle de voies. Ce seuil peut être dépassé sur les unités < à 200m². Il est possible de majorer de 10% cette emprise au sol autorisée dans le cas de réalisation de parkings enterrés. En UF 4 – UF 5 et UF 6, l'emprise au sol maximale autorisée est de 100%.
Article 10 : Hauteur	De UF1 à UF6, les hauteurs absolues varient entre des maxima allant de 14.5m à 29m mesurés à l'égout du toit. La hauteur sur voie est égale au 4/3 de la largeur de la voie (Hv = 4/3 L) pour chacun des secteurs de cette zone UF.

Les principales caractéristiques des zones

Article 11 : Aspect extérieur des constructions	L'article 11 des dispositions générales et communes s'applique. Il veille à l'insertion des projets dans la composition des quartiers tout en permettant l'introduction de la diversité architecturale. Ainsi, il propose une meilleure prise en compte des bâtiments existants de qualité à l'occasion de projet d'extension ou de renouvellement urbain et favorise une meilleure intégration urbaine des projets tout en permettant une conception architecturale contemporaine. Il précise néanmoins les caractéristiques des toitures compte tenu de la valeur patrimoniale de ces secteurs.
Article 12 : Stationnement	Règles stationnement deux roues des Dispositions Communes applicables En zone d'influence des stations TCSP : réduction de 25% des normes exigées. - Pour les logements sociaux = 0à1 pl/62m² SP - Habitat = 1pl/62m² SP - Pour les autres destinations : Hôtel = 1pl/67m² SP - Bureau = 1pl/38m² SP - Industrie et entrepôt = 1pl/97 m² SP - SPIC = 1pl/143 m² SP - Commerce de moins de 190 m² SP = aucune place exigée, au-delà de 190 m² SP et jusqu'à 625 m² SP = 1pl/38m²SP, au-delà de 625m² SP=1pl/29 m² - Artisanat de moins de 194 m²SP = aucune place exigée, au-delà de 194 m² SP et jusqu'à 625 m² SP = 1pl/39m² SP, au-delà de 625m² SP=1pl/29 m² SP - Exploitation agricole = 1pl/146 m² SP, avec un plafond maximum de 1pl/10m² Surface de Plancher (SP)
Article 13 : Espaces libres	En UF 1 – UF 2 et UF 3, 25% de surface de pleine terre si surface minéralisée pour le stationnement est = ou> à 15% de l'unité foncière ou 15% autres cas avec au moins 1 arbre /75m² de la surface de pleine terre et 10% d'espaces libres

ZONE UCQ	
PLU antérieur →	**PLU Révisé**
1 ZONE UA4 Dont certaines composées d'espaces constructibles « A » sans dimension patrimoniale qui sont à retranscrire en secteurs Surface : 93 ha	**1 ZONE UCQ avec 5 secteurs** Surface : 118 ha
Principales caractéristiques réglementaires Zone nouvellement créée, qui correspond à certaines centralités de quartier Certaines anciennes zones UA3 et UA4 deviennent UCQ	
Article 1 et 2 : interdictions et conditions particulières	**Sont interdits:** Les exploitations agricoles ou forestières, entrepôt et industrie. **Sont autorisés sous conditions :** Les travaux d'extension limitée à 10% de la surface de plancher existante pour les bâtiments à usage : - d'exploitation forestière, - entrepôt, - d'industrie. Le commerce est autorisé sous condition de taille (indice « c » représenté au document graphique - DGR) Pour les commerces et l'artisanat situés dans les linéaires « artisanaux et commerciaux » représentés aux documents graphiques du règlement, les règles y afférentes s'appliquent prioritairement. La part de logement social en locatif ou accession à la propriété relève de seuils spécifiques selon le secteur géographique et la taille de l'opération d'habitat.
Article 6 : Implantation / voies et emprises publiques	Les secteurs UCQ1 – UCQ2 dans une bande de 17m imposent une implantation sur la voie ou emprise publique ou emplacement réservé. Les secteur UCQ3 – UCQ4 – UCQ5 demandent une implantation : soit sur la voie ou emprise publique ou emplacement réservé ; soit un retrait de 4 mètres minimum.
Article 7 : Implantation / limites séparatives	La bande de constructibilité de 17m concerne l'ensemble des secteurs. En UCQ1 – UCQ2 toute construction doit être implantée en continuité ou en discontinuité d'une limite séparative latérale à l'autre. Lorsque la longueur de la construction est inférieure à 17m, la partie restante doit respecter une distance minimum de H/2 avec un minimum de 3m ou implantée sur limite si une construction voisine existe. Au delà de la bande des 17m, la construction peut être implanté sur limite séparative à condition de s'inscrire dans la surface verticale définie par la construction voisine. Soit être implantée à une distance minimale de H/2 avec un minimum de 3 m ou implantée sur limite si une construction voisine existe. En UCQ3 – UCQ4 – UCQ5 toute construction peut être implantée : soit à une distance de H/2 avec un minimum de 3m ; soit en limite séparative. Au delà des 17m les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives à condition de s'inscrire dans la surface verticale définie par une construction voisine. Soit en limite séparative si la construction ne dépasse pas 3m et que la longueur cumulée de toutes constructions implantées sur les limites séparatives au delà de la bande des 17m, ne dépasse pas 10m. Soit elle doit respecter les distances minimales d'implantation H/2 avec un minimum de 3m.
Article 9 : Emprise au Sol	L'emprise au sol maximal autorisée est de 50% sauf pour UCQ5 où elle est de 70% et ce seuil peut être dépassé sur les unités foncières < à 200m². Il est possible de majorer de 10% cette emprise au sol autorisée dans le cas de réalisation de parkings enterrés.

Les principales caractéristiques des zones

Article 10 : Hauteur	UCQ1 – UCQ4 : H= 15.5m ; Hv = 4/3 L UCQ2 – UCQ3 : H= 12.5m ; Hv = L UCQ5 : H= 18m ; Hv = L
Article 11 : Aspect extérieur des constructions	L'article 11 des dispositions générales et communes s'applique. Il veille à l'insertion des projets dans la composition des quartiers tout en permettant l'introduction de la diversité architecturale. Ainsi, il propose une meilleure prise en compte des bâtiments existants de qualité à l'occasion de projet d'extension ou de renouvellement urbain et favorise une meilleure intégration urbaine des projets tout en permettant une conception architecturale contemporaine.
Article 12 : Stationnement	Règles stationnement deux roues des Dispositions Communes applicables En zone d'influence des stations TCSP : réduction de 25% des normes exigées. - Pour les logements sociaux = 0 à 1 pl/62m² SP - Habitat = 1pl/62m² SP - Pour les autres destinations : Hôtel = 1pl/67 m² SP - Bureau = 1pl/38 m² SP - Industrie et entrepôt = 1pl/97 m² SP - SPIC = 1pl/143 m² SP - Commerce de moins de 190 m² SP = aucune place exigée, au-delà de 190 m² SP et jusqu'à 625 m² SP = 1pl/38m²SP, au-delà de 625m² SP=1pl/29 m² SP - Artisanat de moins de 194 m² SP = aucune place exigée, au-delà de 194 m² SP et jusqu'à 625 m² SP = 1pl/39m² SP, au-delà de 625m² SP=1pl/29 m² SP - Exploitation agricole = 1pl/146 m² SP, avec un plafond maximum de 1pl/10m² Surface de Plancher (SP)
Article 13 : Espaces libres	En UCQ1 – UCQ2 – UCQ3 – UCQ4 la superficie en pleine terre doit correspondre à au moins 25% de la surface de l'unité foncière si la surface minéralisée liée au stationnement des véhicules est égale ou supérieure à 15% de la surface de l'unité foncière. 15% de la surface de l'unité foncière dans les autres cas. En UCQ5 la superficie en pleine terre doit correspondre à au moins 25% de la surface de l'unité foncière si la surface minéralisée liée au stationnement des véhicules est égale ou supérieure à 15% de la surface de l'unité foncière.

ZONE URBAINE INTENSE (UI)

PLU antérieur	→ PLU Révisé
1 ZONE UB2 Dont certaines composées d espaces constructibles « A » sans dimension patrimoniale qui sont à retranscrire en secteurs Surface : 1218 ha	**1 ZONE UI avec 17 secteurs** Surface : 1166 ha

Principales caractéristiques réglementaires :

Pour rappel :

L'ancienne UB2 devient UI1.

Les secteurs de l'ancienne UB2 recouverts par des espaces constructibles « A » du document graphique du règlement sont retranscrits en 12 secteurs dans le respect des règles déjà présentes au P.L.U. initial

Les 4 autres secteurs traduisent des règles nécessaires à la réalisation des projets de ZAC ou OAP (ZAC Cartoucherie, ZAC de Saint Martin, Empalot GPV, OAP Moulis.

Article 1 et 2 : interdictions et conditions particulières	Toutes les destinations qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont autorisées. Celles de l'article 2, ne sont mentionnées que si elles sont conditionnées. **Sont interdits:** Les exploitations agricoles et forestières dans chaque secteur de la zone UI. **Sont autorisés sous conditions :** Le commerce est autorisé sous condition de taille (indice « c » représenté au document graphique) Pour les commerces et l'artisanat situés dans les linéaires « artisanaux et commerciaux » représentés aux documents graphiques du règlement, les règles y afférentes s'appliquent prioritairement. La part de logement social en locatif ou accession à la propriété relève de seuils spécifiques selon le secteur géographique et la taille de l'opération d'habitat.
Article 6 : Implantation / voies et emprises publiques	L'ensemble des secteurs de la zone UI impose soit une implantation des constructions à la limite de la voie ou emprise publique existante ou projetée ou emplacement réservé, soit avec un retrait minimum de 4m, sauf pour le secteur UI 14 qui impose une implantation en limite ou avec un retrait minimum de 2m.
Article 7 : Implantation / limites séparatives	La bande de constructibilité de 17m ne s'applique pas à l'ensemble des secteurs de la zone UI. Elle existe de UI 4 à UI 12 et en UI 16. Elle se calcule à compter de la limite à la voie ou emprise publique existante ou projetée s'il y a lieu ou des limites de recul demandées ((retrait minimum à la voie, L111-1-4, …) Dans cette bande de 17m, l'implantation en limite séparatives des constructions est possible. Pour les autres cas : application d'une distance minimale respectant D≥H/2 avec un minimum de 3m. Au-delà de la bande de 17m : il est possible de s'implanter en limites à condition de s'inscrire dans l'héberge d'une construction existante sur cette limite séparative ou de respecter une distance minimale D≥H/2 avec un minimum de 3m. Pour les secteurs UI1 – UI 2 – UI 3 – UI 13 – UI 15 et UI 17, la bande de constructibilité de 17m ne s'applique pas. Pour l'ensemble de ces secteurs, il est possible de s'implanter en limites à condition de s'inscrire dans l'héberge d'une construction existante sur cette limite séparative ou de respecter une distance minimale D≥H/2 avec un minimum de 3m. Pour le secteur UI 14 où la bande de constructibilité de 17m ne s'applique pas, il est possible de s'implanter sur l'ensemble des limites séparatives ou de respecter une distance minimale D≥H/2 avec un minimum de 3m.

Les principales caractéristiques des zones

Article 9 : Emprise au Sol	L'emprise au sol maximale autorisée par la zone UI est de 50% sauf, dans trois secteurs, en UI2 où elle atteint 80%, UI 7 et UI 16 où elle atteint 100%.. Ces seuils peuvent être dépassés sur les unités < à 200m² sauf pour les secteurs UI 7 et UI 16. Il est possible de majorer à hauteur de 10% cette emprise au sol autorisé dans le cas de réalisation de parkings enterrés sauf pour les secteurs UI 7 et UI 16.
Article 10 : Hauteur	De UI1 à UI17, les hauteurs absolues varient entre des maxima allant de 11.5m à 30m mesurés à l'égout du toit. La hauteur sur voie est égale à la largeur de la voie (Hv = L) pour tous les secteurs de cette zone UI sauf les sous – secteurs UI 7 et UI .14 où elle n'est pas règlementée.
Article 11 : Aspect extérieur des constructions	L'article 11 des dispositions générales et communes s'applique. Il veille à l'insertion des projets dans la composition des quartiers tout en permettant l'introduction de la diversité architecturale. Ainsi, il propose une meilleure prise en compte des bâtiments existants de qualité à l'occasion de projet d'extension ou de renouvellement urbain et favorise une meilleure intégration urbaine des projets tout en permettant une conception architecturale contemporaine.
Article 12 : Stationnement	Règles stationnement deux roues des Dispositions Communes applicables En zone d'influence des stations TCSP : réduction de 25% des normes exigées. Pour l'ensemble des secteurs de la zone UI sauf en UI 13 : il est demandé au minimum : - Pour les logements sociaux = 0à1 pl/62m² SP - Habitat = 1pl/62m² SP - Pour les autres destinations : Hôtel = 1pl/67 m²SP - Bureau = 1pl/38 m²SP - Industrie et entrepôt = 1pl/97 m²SP - SPIC = 1pl/143 m²SP - Commerce de moins de 190 m² SP = aucune place exigée, au-delà de 190 m² SP et jusqu'à 625 m² SP = 1pl/38m²SP, au-delà de 625m² SP=1pl/29 m² - Artisanat de moins de 194 m²SP = aucune place exigée, au-delà de 194 m² SP et jusqu'à 625 m² SP = 1pl/39m²SP, au-delà de 625m² SP=1pl/29 m² - Exploitation agricole = 1pl/146 m² SP, avec un plafond maximum de 1pl/10m² Surface de Plancher (SP) En UI 13, la règle reprend le PLU initial qui traduit le projet de la ZAC Eco-quartier Cartoucherie : - Pour les logements sociaux = 0 à1 pl/93 m² SP - Habitat := 1pl/93 m² - Pour les autres destinations : Hôtel = 1pl/67m²SP - Bureau = 1pl/100 m²SP - Industrie et entrepôt = 1pl/97 m²SP - SPIC = 1pl/356 m²SP - Commerce de moins de 190 m² SP = aucune place exigée, au-delà de 190 m² SP et jusqu'à 625 m² SP = 1pl/38m²SP, au-delà de 625m² SP=1pl/29 m² - Artisanat de moins de 194 m²SP = aucune place exigée, au-delà de 194 m² SP et jusqu'à 625 m² SP = 1pl/39m²SP, au-delà de 625m² SP=1pl/29 m² - Exploitation agricole = 1pl/146 m² SP, avec un plafond maximum de 1pl/10m² Surface de Plancher (SP)
Article 13 : Espaces libres	Aucune part d'espace de pleine terre ou libre n'est demandée en UI 2 – UI 7 et UI 16. Dans l'ensemble des autres secteurs de cette zone UI, il est exigé 25% de surface de pleine terre si surface minéralisée pour le stationnement est = ou> à 15% de l'unité foncière ou 15% autres cas avec au moins 1 arbre /75m² de la surface de pleine terre et 10% d'espaces libres
Article 14 : COS	Dans le secteur UI8, un COS de 0.5 s'applique. Dans le secteur UI9, un COS de 0.65 s'applique. Dans le secteur UI10, un COS de 0.60 s'applique.

ZONE URBAINE MODEREE (UM)

PLU antérieur	→ PLU Révisé
1 ZONE UB1 Dont certaines composées d espaces constructibles « A » sans dimension patrimoniale qui sont à retranscrire en secteurs Surface : 1428 ha	**1 ZONE UM avec 7 secteurs** Surface : 1072 ha

Principales caractéristiques réglementaires :

Pour rappel :

L'ancienne UB1 devient UM1.

Les secteurs de l'ancienne UB1 recouverts par des espaces constructibles « A » du document graphique du règlement sont retranscrits en 5 secteurs dans le respect des règles déjà présentes au P.L.U. initial

1 autre secteur traduit des règles nécessaires à la réalisation des projets de ZAC ou OAP.

Article 1 et 2 : interdictions et conditions particulières	Toutes les destinations qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont autorisées. Celles de l'article 2, ne sont mentionnées que si elles sont conditionnées. **Sont interdits:** Les exploitations agricoles et forestières dans chaque secteur de la zone UM. **Sont autorisés sous conditions :** Le commerce est autorisé sous condition de taille (indice « c » représenté au document graphique) Pour les commerces et l'artisanat situés dans les linéaires « artisanaux et commerciaux » représentés aux documents graphiques du règlement, les règles y afférentes s'appliquent prioritairement. La part de logement social en locatif ou accession à la propriété relève de seuils spécifiques selon le secteur géographique et la taille de l'opération d'habitat.
Article 6 : Implantation / voies et emprises publiques	La zone UM impose une implantation des constructions à une distance minimale de 4m de la limite de la voie ou emprise publique existante ou projetée ou emplacement réservé.
Article 7 : Implantation / limites séparatives	La bande de constructibilité de 17m concerne l'ensemble des secteurs de la zone UM. Elle se calcule à compter de la limite à la voie ou emprise publique existante ou projetée s'il y a lieu ou des limites de recul demandées (retrait minimum à la voie, L111-1-4, …) Dans la bande des 17m : Pour les secteurs UM1 et UM 2, au-delà de l'application des prospects respectant une distance minimale D≥H/2 avec un minimum de 3m, il est possible, pour une largeur de façade inférieure ou égale à 12m, de s'implanter sur les limites séparatives. Dans les secteurs UM3, UM4, UM5, UM6 et UM7, l'implantation des constructions est possible sur les limites séparatives ou avec une distance minimale respectant D≥H/2 avec un minimum de 3m. Au-delà de la bande de 17m : Pour le secteur UM4, toute construction peut être implantée sur limite séparative ou au retrait autorisé à l'article 7 des dispositions communes. Pour les autres secteurs : l'implantation en limites séparatives est autorisée soit, si elle s'inscrit dans l'héberge de la construction située en limite, soit, avec une Hht =3m sur une longueur <à10m. Sinon, un prospect est exigé selon D=H avec un minimum de 3m.

Les principales caractéristiques des zones

Article 9 : Emprise au Sol	L'emprise au sol maximale autorisée en zone UM est de 50% sauf en UM 7 où elle atteint 70%. Ces seuils peuvent être dépassés sur les unités < à 200m². Il est possible de majorer à hauteur de 10% cette emprise au sol autorisé dans le cas de réalisation de parkings enterrés.
Article 10 : Hauteur	De UM1 à UM7, les hauteurs absolues varient entre des maxima allant de 9.5m à 32m mesurés à l'égout du toit. La hauteur sur voie est égale à la largeur de la voie (Hv = L).
Article 11 : Aspect extérieur des constructions	L'article 11 des dispositions générales et communes s'applique. Il veille à l'insertion des projets dans la composition des quartiers tout en permettant l'introduction de la diversité architecturale. Ainsi, il propose une meilleure prise en compte des bâtiments existants de qualité à l'occasion de projet d'extension ou de renouvellement urbain et favorise une meilleure intégration urbaine des projets tout en permettant une conception architecturale contemporaine.
Article 12 : Stationnement	Règles stationnement deux roues des Dispositions Communes applicables En zone d'influence des stations TCSP : réduction de 25% des normes exigées. - Pour les logements sociaux = 0à1 pl/62 m² SP - Habitat := 1pl/62 m² SP - Pour les autres destinations : Hôtel = 1pl/67 m² SP - Bureau = 1pl/38 m²SP - Industrie et entrepôt = 1pl/97 m²SP - SPIC = 1pl/143 m²SP - Commerce de moins de 190 m² SP = aucune place exigée, au-delà de 190 m² SP et jusqu'à 625 m² SP = 1pl/38 m²SP, au-delà de 625m² SP=1pl/29 m² - Artisanat de moins de 194 m²SP = aucune place exigée, au-delà de 194 m² SP et jusqu'à 625 m² SP = 1pl/39m²SP, au-delà de 625m² SP=1pl/29 m² - Exploitation agricole = 1pl/146 m² SP, avec un plafond maximum de 1pl/10m² Surface de Plancher (SP)
Article 13 : Espaces libres	Dans l'ensemble de la zone sauf en UM 7, il est exigé 25% de surface de pleine terre si surface minéralisée pour le stationnement est = ou> à 15% de l'unité foncière ou 15% autres cas avec au moins 1 arbre /75m² de la surface de pleine terre et 10% d'espaces libres Pour le secteur UM 7, il est exigé 15% de surface de pleine terre au moins et 1 arbre/75m² de la surface de pleine terre et 10% d'espaces libres.

<table>
<tr><th colspan="3">ZONE URBAINE LIMITEE (UL)</th></tr>
<tr><th colspan="2">PLU antérieur</th><th>PLU Révisé</th></tr>
<tr><td colspan="2">2 ZONES : UC1 et UC2
Dont certaines composées d espaces constructibles « A » sans dimension patrimoniale qui sont à retranscrire en secteurs
Surface : 1861 ha</td><td>1 ZONE UL avec 10 secteurs :
Surface : 2211 ha</td></tr>
<tr><td colspan="3">Principales caractéristiques réglementaires :
<u>Pour rappel :</u>
L'ancienne UC2 devient UL2
L'ancienne UC1 devient UL1
Deux secteurs de l'ancienne zone UC1 recouverts par des espaces constructibles « A » du document graphique du règlement deviennent UL3. Ils correspondent aux deux aires de gens du voyage situées au nord de la commune, « Picarel » et « Saint - James» dans le respect des règles déjà présentes au P.L.U. initial.
Un secteur de l'ancienne zone UC2 recouvert par des espaces constructibles « A » du document graphique du règlement correspondant à la ZAC « Reboul » devient UL7 dans le respect des règles déjà présentes au P.L.U. initial.
La nouvelle zone intermédiaire (dont la caractéristique principale est son R+2) est traduite en 5 secteurs UL 4 – 5 – 6 – 8 et 10.
L'évolution de l'hôpital Marchand correspond à un secteur UL9.</td></tr>
<tr><td>Article 1 et 2 : interdictions et conditions particulières</td><td colspan="2">Toutes les destinations qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont autorisées. Celles de l'article 2, ne sont mentionnées que si elles sont conditionnées.
<u>Sont interdits:</u>
Les exploitations agricoles et forestières dans chaque secteur de la zone UL.
En UL1 – UL2 – UL3 – UL4 – UL5 et UL 7, s'ajoutent les hôtel, industrie, et entrepôt.
Toutes les constructions nouvelles quelque soient leurs destinations sont interdites en UL9.
<u>Sont autorisés sous conditions :</u>
En UL 1 – UL2 – UL3 – UL4 – UL 5 et UL 7, en dehors des linéaires commerciaux, seul l'artisanat d'une surface de plancher inférieure à 300m² est autorisé.
Seuls les changements de destination en habitat, hébergement hôtelier, bureaux et SPIC sont autorisés en UL9.
Les extensions sont limitées pour les destinations non autorisées à 10% à compter de la date d'approbation de cette révision générale dans toute la zone UL.
Le commerce est autorisé sous condition de taille (indice « c » représenté au document graphique)
Pour les commerces et l'artisanat situés dans les linéaires « artisanaux et commerciaux » représentés aux documents graphiques du règlement, les règles y afférentes s'appliquent prioritairement.
La part de logement social en locatif ou accession à la propriété relève de seuils spécifiques selon le secteur géographique et la taille de l'opération d'habitat.</td></tr>
<tr><td>Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles</td><td colspan="2">Superficie minimale de 1200m² de l'unité foncière en zone d'assainissement non collectif pour les occupations ou utilisations du sol</td></tr>
</table>

Les principales caractéristiques des zones

Article 6 : Implantation / voies et emprises publiques	Les secteurs UL1 – UL2 – UL3 – UL4 – UL5 – UL6 et UL7 imposent une implantation des constructions à une distance minimale de 4m à la voie ou emprise publique existante ou projetée ou emplacement réservé. Les secteurs UL8 – UL10 imposent soit une implantation des constructions à la limite de la voie ou emprise publique existante ou projetée ou emplacement réservé, soit avec un retrait minimum de 4m. Le secteur UL9 impose soit une implantation des constructions à la limite de la voie ou emprise publique existante ou projetée ou emplacement réservé, soit avec un retrait minimum de 2m.
Article 7 : Implantation / limites séparatives **H = Hauteur absolue maximale** **Hht = Hauteur Hors Tout**	La bande de constructibilité de 17m concerne l'ensemble des secteurs sauf UL 9. Elle se calcule à compter de la limite à la voie ou emprise publique existante ou projetée s'il y a lieu ou des limites de recul demandées ((retrait minimum à la voie, L111-1-4, …) Dans la bande de 17m : La règle d'implantation des constructions peut être établie en fonction de la largeur de façade sauf en UL 1 – UL 3 et UL10. En UL 1 et UL 3, l'implantation des constructions est possible sur les limites séparatives ou avec une distance minimale respectant D≥H/2 avec un minimum de 3m. En UL2 et UL 7, au-delà de l'application des prospects respectant une distance minimale D≥H/2 avec un minimum de 3m, il est possible, pour une largeur de façade inférieure ou égale à 12m, de s'implanter sur les limites séparatives. En UL 4 – UL 5 – UL 6 - UL8, pour les façades inférieure ou égale à 12m, une implantation de limites en limites séparatives est imposée. Pour une façade supérieure à 12m, la construction doit s'implanter sur au moins une des deux limites avec un prospect, pour l'autre limite, dont la distance minimale respecte D≥H/2 avec un minimum de 4m pour les autres. En UL 10, l'implantation des constructions est possible soit sur au moins une des limites séparatives ou avec une distance minimale respecte D≥H/2 avec un minimum de 4m. Au-delà de la bande de 17m, de UL1 à UL8 et pour UL10, l'implantation en limites séparatives est autorisée si elle s'inscrit dans l'héberge de la construction située en limite avec une Hht =3m sur une longueur <à10m. Sinon, un prospect est exigé selon dans le respect d'une distance minimale D≥H avec un minimum de 3m. UL9 permet une implantation en limite séparative ou à une distance minimale qui respecte D≥H/2 avec un minimum de 3m.
Article 9 : Emprise au Sol	L'emprise au sol maximale autorisée est de 50% sauf pour UL3 où elle est de 70% et ce seuil peut être dépassé sur les unités < à 200m². En UL5 – UL 6 – UL8 et UL10, il est possible de majorer à hauteur de 10% cette emprise au sol autorisé dans le cas de réalisation de parkings enterrés. Seule la UL9 n'est pas règlementée.
Article 10 : H = Hauteur absolue maximale	UL 1 – UL 2 – UL3 : H = 6m, ce qui correspond à du R+1. UL 7 : H = 7m, ce qui correspond à la retranscription d'un ancien espace constructible « A ». UL 4 – UL 5 – UL 6 - UL8 et UL10 : H = 8.5m, ce qui correspond à du R+2. UL9 : H = 15m, ce qui correspond au point le plus haut du bâtiment existant. La hauteur sur voie n'est pas règlementée en UL 1 – UL 2 – UL 3 – UL 7 et UL 9. Pour les UL 4 - UL 5 – UL 6 – UL 8 et UL 10, la hauteur sur voie est égale à la largeur de la voie (Hv = L).
Article 11 : Aspect extérieur des constructions	L'article 11 des dispositions générales et communes s'applique. Il veille à l'insertion des projets dans la composition des quartiers tout en permettant l'introduction de la diversité architecturale. Ainsi, il propose une meilleure prise en compte des bâtiments existants de qualité à l'occasion de projet d'extension ou de renouvellement urbain et favorise une meilleure intégration urbaine des projets tout en permettant une conception architecturale contemporaine.

Article 12 : Stationnement	Règles stationnement deux roues des Dispositions Communes applicables En zone d'influence des stations TCSP : réduction de 25% des normes exigées. En UL 1 – UL 2 - UL 3 - UL 4 – UL 5 - UL 7 et UL9 : - Pour les logements sociaux = 0à1 pl/62m² SP - Habitat = 1pl/62m² SP - Pour les autres destinations : Hôtel = 1pl/67 m² SP - Bureau = 1pl/76m² SP - Industrie et entrepôt = 1pl/97m² SP - SPIC = 1pl/143m² SP - Commerce de moins de 190 m² SP = aucune place exigée, au-delà de 190 m² SP et jusqu'à 625 m² SP = 1pl/38 m² SP, au-delà de 625m² SP=1pl/29 m² - Artisanat de moins de 194 m² SP = aucune place exigée, au-delà de 194 m² SP et jusqu'à 625 m² SP = 1pl/39m² SP, au-delà de 625m² SP=1pl/29 m² SP - Exploitation agricole = 1pl/146m² SP, avec un plafond maximum de 1pl/10m² Surface de Plancher (SP) En UL 6 – UL8 et UL 10 : - Pour les logements sociaux = 0à1 pl/62m² SP – Habitat = 1pl//62m² - Pour les autres destinations : Hôtel = 1pl/67m² SP - Bureau = 1pl/38m² SP - Industrie et entrepôt = 1pl/97m² SP - SPIC = 1pl/143m² SP - Commerce de moins de 190 m² SP = aucune place exigée, au-delà de 190 m² SP et jusqu'à 625 m² SP = 1pl/38 m² SP, au-delà de 625m² SP=1pl/29 m² SP - Artisanat de moins de 194 m²SP = aucune place exigée, au-delà de 194 m² SP et jusqu'à 625 m² SP = 1pl/39m²SP, au-delà de 625m² SP=1pl/29 m² SP - Exploitation agricole = 1pl/146m² SP, avec un plafond maximum de 1pl/10m² Surface de Plancher (SP)
Article 13 : Espaces verts	En UL1 – UL2 – et UL7 : au moins 30% de pleine terre aménagée en espace paysager et au moins 1 arbre /75m² de surface de pleine terre En UL4 – UL5 – UL6 – UL8 et UL10 : 25% de surface de pleine terre si surface minéralisée pour le stationnement est = ou> à15% de l'unité foncière ou 15% autres cas avec au moins 1 arbre /75m² de la surface de pleine terre et 10% d'espaces libres En UL 3 : au moins 10% de pleine terre aménagée en espace paysager et au moins 1 arbre /75m² de surface de pleine terre.
Article 14 : COS	En secteur UL2, un COS de 0,2 est maintenu.

Les principales caractéristiques des zones

ZONE URBAINE PROJET (UP)	
PLU antérieur →	**PLU Révisé**
Pas de zone UP Surface : 0 ha	**1 ZONE UP avec 8 secteurs** Surface : 117 ha
Principales caractéristiques réglementaires : **Pour rappel :** Cette zone UP n'est présente que dans certains secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)	
Article 1 et 2 : interdictions et conditions particulières	Toutes les destinations qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont autorisées. Celles de l'article 2, ne sont mentionnées que si elles sont conditionnées. **Sont interdits:** Aucune destination n'est interdite. **Sont autorisés sous conditions :** Le commerce est autorisé sous condition de taille (indice « c » représenté au document graphique) Pour les commerces et l'artisanat situés dans les linéaires « artisanaux et commerciaux » représentés aux documents graphiques du règlement, les règles y afférentes s'appliquent prioritairement. La part de logement social en locatif ou accession à la propriété relève de seuils spécifiques selon le secteur géographique et la taille de l'opération d'habitat.
Article 6 : Implantation / voies et emprises publiques	La zone UP impose soit une implantation des constructions à la limite de la voie ou emprise publique existante ou projetée ou emplacement réservé, soit un retrait un minimum de 2m.
Article 7 : Implantation / limites séparatives	Dans la zone UP, les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit à une distance minimale respectant D≥H/2 avec un minimum de 2m
Article 9 : Emprise au Sol	L'emprise au sol maximale autorisée n'est pas règlementée en zone UP.
Article 10 : Hauteur	De UP 1 à UP 8, les hauteurs absolues varient entre des maxima allant de 20m à 100m mesurés à l'égout du toit.
Article 11 : Aspect extérieur des constructions	L'article 11 des dispositions générales et communes s'applique. Il veille à l'insertion des projets dans la composition des quartiers tout en permettant l'introduction de la diversité architecturale. Ainsi, il propose une meilleure prise en compte des bâtiments existants de qualité à l'occasion de projet d'extension ou de renouvellement urbain et favorise une meilleure intégration urbaine des projets tout en permettant une conception architecturale contemporaine.
Article 12 : Stationnement	Règles stationnement deux roues des Dispositions Communes applicables En zone d'influence des stations TCSP : réduction de 25% des normes exigées. - Pour les logements sociaux = 0 à 1 pl/62 m² SP - Habitat := 1pl/62 m² SP - Pour les autres destinations : Hôtel = 1pl/67 m² SP - Bureau = 1pl/38 m² SP - Industrie et entrepôt = 1pl/97 m² SP - SPIC = 1pl/143 m² SP - Commerce de moins de 190 m² SP = aucune place exigée, au-delà de 190 m² SP et jusqu'à 625 m² SP = 1pl/38 m² SP, au-delà de 625m² SP=1pl/29 m² SP - Artisanat de moins de 194 m²SP = aucune place exigée, au-delà de 194 m² SP et jusqu'à 625 m² SP = 1pl/39m² SP, au-delà de 625m² SP=1pl/29 m² SP - Exploitation agricole = 1pl/146 m² SP, avec un plafond maximum de 1pl/10m² Surface de Plancher (SP)

ZONE URBAINE ECONOMIQUE (UE)

PLU antérieur	→ PLU Révisé
3 ZONES UE Dont certaines composées d espaces constructibles « A » sans dimension patrimoniale qui sont à retranscrire en secteurs Surface : 2554 ha	**1 ZONE UE avec 13 secteurs** Surface : 2650 ha

Principales caractéristiques réglementaires :

L'ancienne zone UE 1 devient la zone UE2.

L'ancienne zone UE 2 devient la zone UE1.

Ces anciennes UE1 et UE2 recouvertes par des espaces constructibles « A » du document graphique du règlement sont retraduites en 9 secteurs dans le respect des règles déjà présentes au P.L.U. initial.

L'ancienne zone UE 3 est scindée en deux secteurs UE11 et UE12**.**

Article 1 et 2 : interdictions et conditions particulières	**Sont interdites :** Dans la zone UE, l'habitat et les exploitations agricoles et forestières sont interdites. En UE 11, l'artisanat et le commerce sont aussi interdits. **Sont autorisés sous conditions :** Les extensions des habitations existantes sont possibles si la SP est <à 20m² ou que la SP totale soit < ou égale à 170m² sans dépasser les 50% de la SP existante. Les extensions sont limitées à 10%, pour les autres destinations non autorisées, à compter de la date d'approbation de cette révision générale.
Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles	Superficie minimale de 1200m² de l'unité foncière en zone d'assainissement non collectif pour les occupations ou utilisations du sol
Article 6 : Implantation / voies et emprises publiques	La zone UE impose une implantation des constructions à une distance minimale de 4m à la voie ou emprise publique ou emplacement réservé. Pour les secteurs UE11 et UE12, une implantation des constructions à la limite des voies ou de l'emprise publique ou ER est admise.
Article 7 : Implantation / limites séparatives	La bande de constructibilité de 17m ne s'applique pas en UE 1 – UE 2 – UE 11 et UE 12. Ainsi, dans ces secteurs, les constructions doivent s'implanter en distance minimale respectant D≥H/2 avec un minimum de 4m ou bien, elles peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives si la partie de la construction s'inscrit dans l'héberge de la construction voisine. De plus en UE1 et UE2, les constructions peuvent s'implanter sur ces limites séparatives à la condition qu'elles ne constituent pas une limite avec une autre zone. Pour les secteurs allant de UE 3 à UE 10 et UE13, la bande de constructibilité de 17m s'applique. Elle se calcule à compter de la limite à la voie ou emprise publique existante ou projetée s'il y a lieu ou des limites de recul demandées (retrait minimum à la voie, L111-1-4, …) L'implantation en limite séparatives des constructions est possible. Pour les autres cas : application d'une distance minimale respectant D≥H/2 avec un minimum de 4m. Au-delà de la bande de 17m : les constructions peuvent s'implanter en respectant une distance minimale respectant D≥H/2 avec un minimum de 4m ou bien, sur une ou plusieurs limites séparatives si la partie de la construction s'inscrit dans l'héberge de la construction voisine ou sur ces limites séparatives si elles ne constituent pas une limite avec une autre zone.

Les principales caractéristiques des zones

Article 9 : Emprise au Sol	L'emprise au sol maximale autorisée n'est pas règlementée en UE 1 - UE 2 – UE6 – UE 7 – UE8 – UE 10 – UE 11 et UE 12. Dans les secteurs UE 3 et UE 4, l'emprise au sol est de 50%. En UE 5, elle est de 35% et en UE13 de 80%, conformément aux règles du P.L.U. initial.
Article 10 : Hauteur	De UE 1 à UE 10, les hauteurs absolues varient entre des maxima allant de 16m à 40m mesurés à l'égout du toit. Les zones UE 11 et UE 12 n'ont pas de hauteur règlementées comme dans le P.L.U. initial. La hauteur sur voie est égale à la largeur de la voie (Hv = L) sauf en UE 11 et UE 12 où elle n'est pas règlementée conformément au P.L.U. initial.
Article 11 : Aspect extérieur des constructions	L'article 11 des dispositions générales et communes s'applique. Il veille à l'insertion des projets dans la composition des quartiers tout en permettant l'introduction de la diversité architecturale.
Article 12 : Stationnement	Règles stationnement deux roues des Dispositions Communes applicables En zone d'influence des stations TCSP : réduction de 25% des normes exigées. - Pour l'habitat = 1pl/62m² SP - Pour les autres destinations : Hôtel = 1pl/67m² SP - Bureau = 1pl/38m² SP - Industrie et entrepôt = 1pl/97m² SP - SPIC = 1pl/143m² SP - Commerce de moins de 190 m² SP = aucune place exigée, au-delà de 190 m² SP et jusqu'à 625 m² SP = 1pl/38 m² SP, au-delà de 625m² SP=1pl/29 m² SP - Artisanat de moins de 194 m²SP = aucune place exigée, au-delà de 194 m² SP et jusqu'à 625 m² SP = 1pl/39m² SP, au-delà de 625m² SP=1pl/29 m² SP - Exploitation agricole = 1pl/146m² SP, avec un plafond maximum de 1pl/10m² Surface de Plancher (SP)
Article 13 : Espaces libres	Dans l'ensemble des secteurs sauf en UE 5 – UE11 - UE 12 et UE13, au moins 20% de pleine terre aménagée en espace paysager et au moins 1 arbre /75m² de surface de pleine terre. En UE 5, il est exigé au moins 30% de pleine terre aménagée en espace paysager et au moins 1 arbre /75m² de surface de pleine terre. Seules UE 11, UE 12 et UE13 ne sont pas règlementées conformément au PLU initial.

ZONE URBAINE D'INTERÊT COLLECTIF (UIC)

PLU antérieur	→ PLU Révisé
1 ZONE UP Surface : 901 ha	**1 ZONE UIC avec 4 secteurs** Surface : 953 ha

Principales caractéristiques réglementaires :

Pour rappel :

L'ancienne UP devient UIC1. Deux secteurs sont créés pour traduire des règles spécifiques pour les sites du Stadium et du stade E Wallon, la cité de l'espace, anciennement classés en zone NL.

Un secteur est créé pour retranscrire les règles d'un espace constructible « A » (Catalan) situé dans l'ancienne zone UP.

Article 1 et 2 : interdictions et conditions particulières	Toutes les destinations sont interdites sauf les Services Publics ou d'Intérêt Collectif. Les extensions sont limitées à 10%, pour les destinations non autorisées, à compter de la date d'approbation de cette révision générale. Seule la destination S.P.I.C. (Services Publics ou d'Intérêt Collectif) est autorisée. Les autres destinations sont permises à la condition de n'être que "l'accessoire" de la destination S.P.IC.. Des projets d'habitat pouvant ne pas relever de cette notion "d'accessoire", sont autorisés à la seule condition d'être des résidences pour étudiants liées aux services publics ou d'intérêt collectif (S.P.I.C) à usage d'enseignement et recherche.
Article 6 : Implantation / voies et emprises publiques	La zone UIC impose soit une implantation des constructions à la limite de la voie ou emprise publique existante ou projetée ou emplacement réservé, soit avec un retrait un retrait minimum de 4m.
Article 7 : Implantation / limites séparatives	Dans la zone UIC, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale respectant D≥H/2 avec un minimum de 3m ou bien, elles peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives si la partie de la construction s'inscrit dans l'héberge de la construction voisine.
Article 9 : Emprise au Sol	L'emprise au sol maximale autorisée n'est pas règlementée en zone UIC 1 et UIC 2. En UIC 3, elle est de 50% et UIC 4 de 100%.
Article 10 : Hauteur	De UIC 1 à UIC 4, les hauteurs absolues varient entre des maxima allant de 18m à 60m mesurés à l'égout du toit.
Article 11 : Aspect extérieur des constructions	L'article 11 des dispositions générales et communes s'applique. Il veille à l'insertion des projets dans la composition des quartiers tout en permettant l'introduction de la diversité architecturale.
Article 12 : Stationnement	Règles stationnement deux roues des Dispositions Communes applicables En zone d'influence des stations TCSP : réduction de 25% des normes exigées. - Pour les logements sociaux = 0à1 pl/62m² SP - Habitat := 1p/62m² SP - Pour les autres destinations : Hôtel = 1pl/67m² SP - Bureau = 1pl/76m² SP - Industrie et entrepôt = 1pl/97m² SP - SPIC = 1pl/143m² SP - Commerce de moins de 190 m² SP = aucune place exigée, au-delà de 190 m² SP et jusqu'à 625 m² SP = 1pl/38 m² SP, au-delà de 625m² SP=1pl/29 m² SP - Artisanat de moins de 194 m² SP = aucune place exigée, au-delà de 194 m² SP et jusqu'à 625 m² SP = 1pl/39m² SP, au-delà de 625m² SP=1pl/29 m² SP - Exploitation agricole = 1pl/146m² SP, avec un plafond maximum de 1pl/10m² Surface de Plancher (SP)
Article 13 : Espaces libres	Il est demandé en UIC 1 – UIC 2 et UIC 3, au moins 10% de pleine terre aménagée en espace paysager.

Les principales caractéristiques des zones

ZONE AU0	
PLU antérieur →	**PLU Révisé**
1 ZONE AU0 Surface : 178 ha	**1 ZONE AU0** Surface : 201 ha
Principales caractéristiques réglementaires : **Pour rappel :** Cette zone AUO est une zone d'urbanisation future fermée.	
Article 1 et 2 : interdictions et conditions particulières	Seules les extensions des SPIC « ouvrages spéciaux » - « transport » et des constructions à usage d'habitation sont autorisées. Pour les habitations, les extensions sont possibles si elles sont inférieures à 20m² de surface de plancher à compter de la date d'approbation de cette révision générale.
Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles	Superficie minimale de 1200m² de l'unité foncière en zone d'assainissement non collectif pour les occupations ou utilisations du sol
Article 6 : Implantation / voies et emprises publiques	Les constructions doivent s'implanter soit en limite de la voie ou emprise publique existante ou projetée ou emplacement réservé, soit avec un retrait minimum de 4m.
Article 7 : Implantation / limites séparatives	Les constructions peuvent être implantées sur limite séparative ou à une distance minimale D≥H/2 avec un minimum de 3m.
Article 9 : Emprise au Sol	Les dispositions générales et communes s'appliquent.
Article 10 : Hauteur	Les dispositions générales et communes s'appliquent.
Article 11 : Aspect extérieur des constructions	L'article 11 des dispositions générales et communes s'applique. Il veille à l'insertion des projets dans la composition des quartiers tout en permettant l'introduction de la diversité architecturale.
Article 12 : Stationnement	Règles stationnement deux roues des Dispositions Communes applicables En zone d'influence des stations TCSP : réduction de 25% des normes exigées. - Pour les logements sociaux = 0 à 1 pl/62m² SP - Habitat := 1pl/62m² SP - Pour les SPIC = 1pl/143m² SP, avec un plafond maximum de 1pl/10m² Surface de Plancher (SP)
Article 13 : Espaces libres	Les dispositions générales et communes s'appliquent. Les dispositions générales et communes s'appliquent.

ZONE A	
PLU antérieur →	**PLU Révisé**
Pas de zone A Surface : 0 ha	**1 zone A** Surface : 188 ha
Principales caractéristiques règlementaires La zone A à vocation agricole est créée dans le cadre de la présente procédure.	
Article 1 et 2 : interdictions et conditions particulières	**Interdits :** Nouvelles occupations et utilisations du sol à destination d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, d'industrie, de commerce, d'artisanat, de bureau, d'habitat et de SPIC à usage de transports, d'enseignement recherche, d'action sociale, de santé et de culture et loisirs. Les extensions et changements de destinations à destination d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, d'industrie, de commerce, d'artisanat, de bureau et de SPIC à usage de transports, d'enseignement recherche, d'action sociale, de santé et de culture et loisirs. **Autorisés sous conditions :** • Installations soumises au régime des installations classées à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier. • Site de production d'énergie photovoltaïque à condition d'être apposé à un bâtiment. • Extensions ou annexes des constructions existantes à usage d'habitation à condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est directement liée à l'activité agricole et de ne pas dépasser 170m² de surface de plancher sur l'unité foncière.
Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles	Superficie minimale de 1200m² de l'unité foncière en zone d'assainissement non collectif pour les occupations ou utilisations du sol à l'exception des SPIC.
Article 6 : Implantation / voies et emprises publiques	Soit à l'alignement des voies ou de la limite d'emplacement réservé Soit en retrait de 4m minimum des voies ou de la limite d'emplacement réservé Respect des zones de recul par rapport aux infrastructures routières ou liées à l'amendement Dupont.
Article 7 : Implantation / limites séparatives	Soit implantation sur limite séparative Soit implantation à une distance des limites séparatives ≥ H/2, minimum 3 mètres.
Article 9 : Emprise au Sol	Pas de coefficient d'emprise au sol.
Article 10 : Hauteur	6 mètres pour les constructions à usage d'habitation. 11,5 mètres pour les occupations et utilisations du sol à destination d'exploitation agricole ou forestière.
Article 11 : Aspect extérieur des constructions	L'article 11 des dispositions générales et communes s'applique. Il veille à l'insertion des projets dans la composition des quartiers tout en permettant l'introduction de la diversité architecturale.
Article 12 : Stationnement	Règles stationnement deux roues des Dispositions Communes applicables En zone d'influence des stations TCSP : réduction de 25% des normes exigées. - Pour les logements sociaux = 0à1 pl/62m² SP - Habitat := 1pl/62m² SP - Pour les SPIC = 143m² SP - Exploitation agricole = 1pl/146m² SP, avec un plafond maximum de 1pl/10m² Surface de Plancher (SP)
Article 13 : Espaces libres	90 % d'espace de pleine terre de la surface de l'unité foncière.

Les principales caractéristiques des zones

<table>
<tr><th colspan="2">ZONE N</th></tr>
<tr><td colspan="2">PLU antérieur ⟶ PLU Révisé</td></tr>
<tr><td>2 zones : N, NL
Surface : 2151 ha</td><td>1 zone N
4 secteurs: NS, NL, NJ, NH
Surface : 2011 ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">Principales caractéristiques règlementaires
Pour rappel :
La zone N est divisée en 4 secteurs : NH, NS, NJ, NL.
L'ancienne zone NL devient un secteur de la zone N.
L'ancienne zone N correspond à la zone NS.</td></tr>
<tr><td>Article 1 et 2 : interdictions et conditions particulières</td><td><u>Interdits :</u>
Nouvelles occupations et utilisations du sol à destination d'exploitation agricole ou forestière, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, d'industrie, d'habitat, de commerce, d'artisanat et de bureau.
• Secteur NS :
Nouvelles occupations et utilisations du sol à destination de SPIC à usage de transports, d'enseignement recherche, d'action sociale, de santé et de culture et loisirs.
Les extensions et changements de destination à destination d'exploitation agricole ou forestière, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, d'industrie, d'habitat, de commerce, d'artisanat, de bureau et SPIC à usage de transport, d'enseignement recherche, d'action sociale, de santé et de culture et loisirs.
• Secteur NH:
Nouvelles occupations et utilisations du sol à destination de SPIC à usage d'enseignement recherche, d'action sociale, de santé et de transport.
Les extensions et changements de destination à destination d'exploitation agricole ou forestière, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, d'industrie, de commerce, d'artisanat, de bureau et de SPIC à usage de transport, d'enseignement recherche, d'action sociale et de santé.
• Secteur NJ:
Nouvelles occupations et utilisations du sol à destination de SPIC à usage d'enseignement recherche, d'action sociale, de santé et de transport.
Les extensions et changements de destination à destination d'exploitation agricole ou forestière, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, d'industrie, d'habitat, de commerce, d'artisanat, de bureau et de SPIC à usage de transport, d'enseignement recherche, d'action sociale et de santé.
• Secteur NL1 et NL2 :
Nouvelles occupations et utilisations du sol à destination de SPIC à usage d'enseignement recherche, d'action sociale et de santé.
Les extensions et changements de destination à destination d'exploitation agricole ou forestière, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, d'industrie, d'habitat, de commerce, d'artisanat, de bureau et de SPIC à usage d'enseignement recherche, d'action sociale et de santé.
• Secteur NL3 :
Nouvelles occupations et utilisations du sol à destination de SPIC à usage de transports, d'enseignement recherche, d'action sociale, de santé et de culture et loisirs.
Les extensions et changements de destination à destination d'exploitation agricole ou forestière, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, d'industrie, d'habitat, de commerce, d'artisanat, de bureau et de SPIC à usage de transport, d'enseignement recherche, d'action sociale, de santé et de culture et loisirs.
<u>Autorisés sous conditions :</u>
Installations soumises au régime des installations classées à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier.
Site de production d'énergie photovoltaïque à condition d'être apposé à un bâtiment.
• Secteur NH :
Extensions des constructions existantes à usage d'habitation à condition de ne pas dépasser 170m² de surface de plancher totale sur l'unité foncière.</td></tr>
</table>

Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles	Superficie minimale de 1200m² de l'unité foncière en zone d'assainissement non collectif pour les occupations ou utilisations du sol à l'exception des SPIC.
Article 6 : Implantation / voies et emprises publiques	Soit à l'alignement des voies ou de la limite d'emplacement réservé. Soit en retrait de 4m minimum des voies ou de la limite d'emplacement réservé. Respect des zones de recul par rapport aux infrastructures routières ou liées à l'amendement Dupont.
Article 7 : Implantation / limites séparatives	• Soit implantation sur limite séparative. • Soit implantation à une distance des limites séparatives ≥ H/2, minimum 3 m.
Article 9 : Emprise au Sol	• **Secteur NS :** - 5% maximum d'emprise au sol des constructions. • **Secteur NJ :** - 10% maximum d'emprise au sol des constructions. • **Secteur NL :** - 15% maximum d'emprise au sol des constructions.
Article 10 : Hauteur	• **Secteur NJ :** - La hauteur de toute construction ne peut excéder 3,5m. • **Secteur NL :** - NL1 : la hauteur de toute construction ne peut excéder 14,5m. - NL2 : la hauteur de toute construction ne peut excéder 39,5m. - NL3 : la hauteur de toute construction ne peut excéder 6m.
Article 11 : Aspect extérieur des constructions	L'article 11 des dispositions générales et communes s'applique. Il veille à l'insertion des projets dans la composition des quartiers tout en permettant l'introduction de la diversité architecturale.
Article 12 : Stationnement	Règles stationnement deux roues des Dispositions Communes applicables En zone d'influence des stations TCSP : réduction de 25% des normes exigées. - Pour Logements sociaux = 0à1 pl/62m² SP - Habitat := 1pl/62m² SP - Pour les SPIC = 1pl/143m² SP, avec un plafond maximum de 1pl/10m² Surface de Plancher (SP)
Article 13 : Espaces verts	• **Secteur NS :** - 90 % d'espace de pleine terre de la surface de l'unité foncière. • **Secteur NJ :** - 80 % d'espace de pleine terre de la surface de l'unité foncière. • **Secteur NL :** - NL1 et NL2 : 70 % d'espace de pleine terre de la surface de l'unité foncière. - NL3 : 30 % d'espace de pleine terre de la surface de l'unité foncière.

Périmètres d'application des dispositions en faveur de la diversité sociale (Servitude L.123-1-5-16 du Code de l'Urbanisme)

Périmètres d'application des dispositions en faveur de la diversité sociale (Servitude L.123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme)

L'article L.123-1-5-16° du code de l'urbanisme permet de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Au PLU de 2006

Au PLU de 2006, le règlement du PLU imposait déjà la réalisation d'un pourcentage minimum de logements sociaux sur l'ensemble des zones urbaines de la ville, décliné en fonction de la surface hors œuvre nette (SHON) d'une opération, comme suit :

Article 2 « dispositions en faveur de la mixité sociale » :

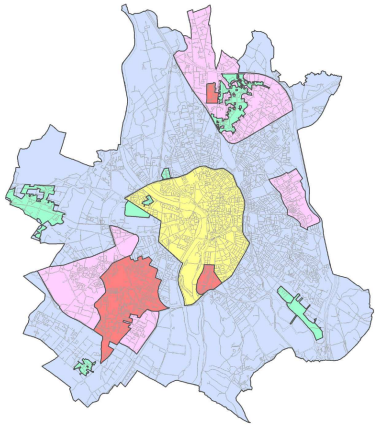
2.1 - Hors Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), lotissements, périmètres de la Zone Urbaine Sensible (ZUS) des Izards et du Grand Projet de Ville (GPV), il est exigé une SHON minimale, affectée aux logements locatifs sociaux sur l'unité foncière pour les opérations de construction, calculée en fonction du tableau ci-après :

SHON à usage d'habitation	% minimum de SHON affectée aux logements locatifs sociaux
< 1000	-
1001 - 2500	20%
2501 - 3000	25%
3001 - 3500	26%
3501 - 4000	27%
4001 - 4500	28%
4501 - 5000	29%
> 5001	30%

2.2 – Dans les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), le programme global des constructions à usage d'habitation doit comporter 30% minimum de la SHON affectée aux logements locatifs sociaux.

Au PLU révisé

Sans remettre en cause l'instauration de cette servitude (au titre de l'article L.123-1-5-16° du code de l'urbanisme), la présente procédure de révision générale du PLU est l'occasion d'affiner cette production de logements sociaux en rééquilibrant la localisation du parc social existant. L'objectif est donc celui de poursuivre la production de logements sociaux sur l'ensemble de la ville afin de prendre en compte les directives du Programme Local de l'Habitat 2010-2015 (PLH), tout en « territorialisant » cette production. Elle permet également d'introduire une obligation de production de logements en accession sociale. Elle permet enfin de produire un pourcentage de logements sociaux plus important sur de très grands fonciers.



Cinq « territoires » ont donc été déterminés pour lesquels la servitude L.123-1-5-16° du code de l'urbanisme est déclinée en fonction de la surface de plancher (SP) du projet.

Habitat

- **T1** - Territoire de renforcement
- **T2** - Territoire en faveur du renouvellement urbain
- **T3** - Territoire en faveur de l'accession sociale
- **T4** - Territoire en maîtrise d'aménagement
- **T5** - Territoire de mixité dans la ville

Périmètres d'application des dispositions en faveur de la diversité sociale (Servitude L.123-1-5-16 du Code de l'Urbanisme)

Pour réaliser cette cartographie, le découpage en « 5 territoires » a été réalisé à partir de la carte de la répartition du logement social présenté dans le diagnostic du PLU révisé. Il suit des équipements urbains marquant une rupture entre deux zones d'habitat (rocade, chemin de fer, 2x2 voies…), et autant que possible le découpage des quartiers de Toulouse.

Cette servitude L.123-1-5-16° du code de l'urbanisme est applicable dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU). Chacun des 5 « territoires » décline, en fonction de la part de logements sociaux actuelle, une règle adaptée aux caractéristiques du tissu social de chaque secteur afin d'améliorer et d'équilibrer le taux global de logements sociaux sur l'ensemble de la ville.

Certains périmètres d'OAP sont localisés à cheval sur plusieurs des 5 « territoires » de la servitude L.123-1-5-16°. Ce pourcentage s'applique en fonction de la surface de plancher d'un permis de construire, excepté en territoire T4 « Territoire à maîtrise d'aménagement » pour lequel un seuil de 0% minimum de logement social est fixé. Dans ce cas, la part de logements sociaux à créer est fixée dans le cadre de l'outil d'aménagement choisi et à l'échelle du projet (texte de l'OAP, Cahier des Clauses Techniques Particulières de la ZAC…). Lorsqu'un périmètre d'OAP s'inscrit en territoire T1, T2, T3 ou T5, le pourcentage de logement social est à appliquer en fonction de la demande de permis de construire et de sa localisation dans chacun des territoires.

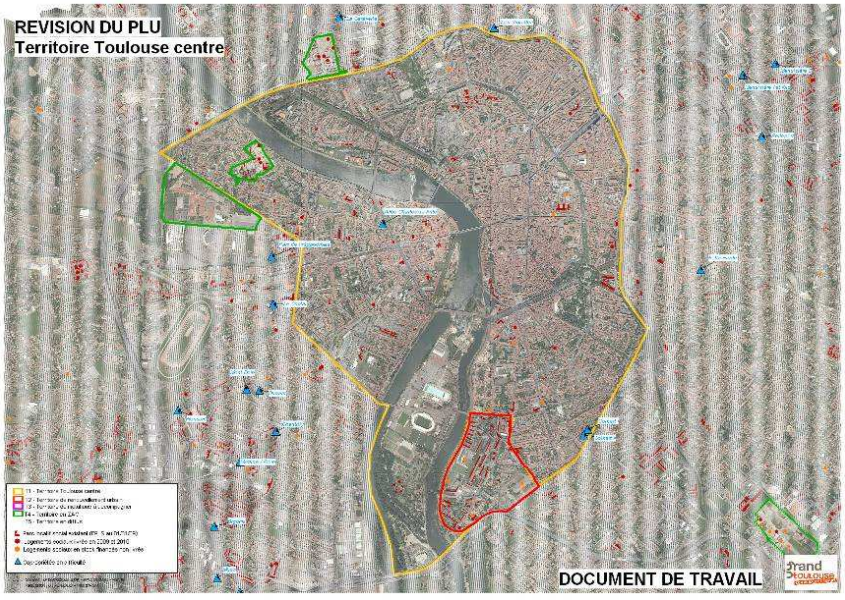
Dans le cas où le périmètre d'OAP couvre un périmètre de ZAC, deux solutions se posent : soit le périmètre de ZAC est inscrit en territoire T4 et c'est donc le cahier des clauses techniques de la ZAC qui fixe un pourcentage de logement social pour l'ensemble du périmètre de ZAC, soit le périmètre de ZAC est inscrit dans un autre « territoire », alors le pourcentage de logement social sera à appliquer au permis de construire.

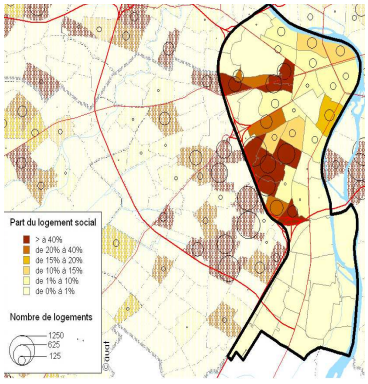
Enfin, cette servitude s'applique aussi bien pour les constructions nouvelles que dans les cas d'extension, surélévation, réhabilitation (lors de toute création de surface de plancher supplémentaire).

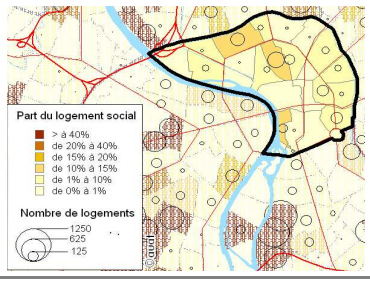
T1 : Territoire de renforcement (jaune)

- **Caractéristique du territoire :** « ville intense » du SCOT, secteur dense (ou à densifier sur le secteur de Fontaine-Bayonne), présence d'équipements publics, de commerces de proximité et de transports collectifs performants. Renouvellement urbain attractif, avec des opérations de taille moyenne (hors zone d'aménagement)
- **Pourcentage de logements locatifs sociaux actuel (parc « HLM »)** : 3% (concentrés notamment dans les parcs « HLM »)

Part du logement social au sein des résidences principales, en 2008 (diagnostic PLH 2010-2015)







- **Objectifs du PLH :** développer la mixité sociale en « ville intense », via le logement locatif social et l'accession sociale
- **Déclinaison dans le règlement du PLU** :

Il est exigé une surface de plancher (SP) minimale, affectée aux logements locatifs sociaux et aux logements en accession sociale, calculée en fonction du nombre de m² affectés à l'usage d'habitation, sur l'ensemble de l'unité foncière, et en fonction du tableau ci-après :

- sur l'unité foncière pour les opérations de construction en diffus

Périmètres d'application des dispositions en faveur de la diversité sociale (Servitude L.123-1-5-16 du Code de l'Urbanisme)

- pour les lotissements cette SP pourra être répartie sur un ou plusieurs lots dans la demande de permis d'aménager ou de déclaration préalable

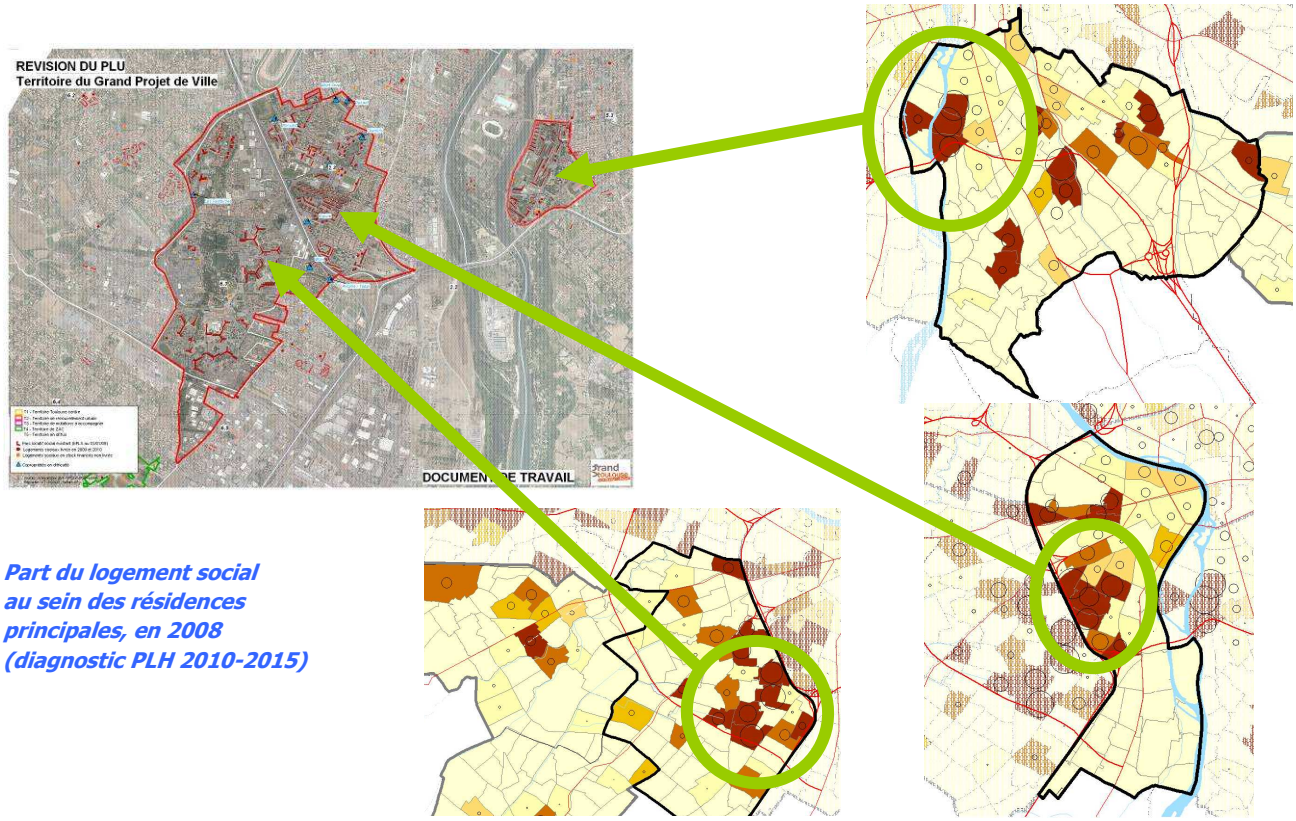
SP à usage d'habitation en m²	% minimum de SP affectée aux logements locatifs sociaux	% minimum de SP affectée aux logements en accession sociale	Total du % minimum de SP affectée aux logements sociaux
< 500	0%	0%	0%
501 – 2 500	25%		25%
2 501 – 3 000	25%	5%	30%
3 001 – 3 500	26%	5%	31%
3 501 – 4 000	27%	5%	32%
4 001 – 4 500	28%	5%	33%
4 501 – 5 000	29%	5%	34%
5 001 – 5 500	30%	5%	35%
5 501 – 6 000	30%	10%	40%
> 6 001	30%	15%	45%

Quand, dans une tranche, le pourcentage affecté est commun aux deux typologies de logements sociaux – accession et locatif, la surface de plancher minimale s'entend quelle que soit la typologie de logements sociaux.

L'objectif est donc, notamment, de renforcer la part de logement locatif social et en accession sociale dans le cœur de ville, et d'abaisser le seuil de déclenchement de la servitude de diversité sociale à 500 m² de surface de plancher au lieu de 1000 m² de SP.

T2 : Territoire en faveur du renouvellement urbain (rouge)

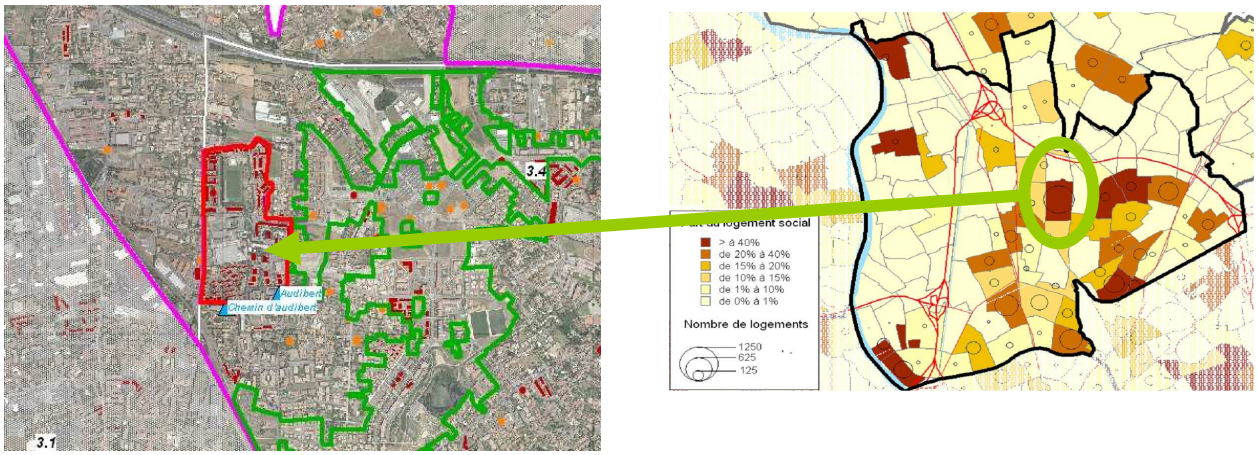
- **Caractéristique du territoire :** « ville intense » du SCOT, secteur en ZUS et de densité intermédiaire, proportion importante de logements sociaux, paupérisation importante des populations, projets urbains définis dans le cadre des conventions ANRU et des ZAC.
- **Pourcentage de logements locatifs sociaux actuel (parc « HLM ») :** 60% sur GPV Mirail, 65% sur GPV Bagatelle Faourette, Bordelongue, 85% sur GPV Empalot, 50% sur les Izards.



Part du logement social au sein des résidences principales, en 2008 (diagnostic PLH 2010-2015)

Périmètres d'application des dispositions en faveur de la diversité sociale (Servitude L.123-1-5-16 du Code de l'Urbanisme)

Les Izards



- **Objectif du PLH :** opérer un rééquilibrage de la mixité en limitant la part de logements aidés dans les opérations de reconstruction/démolition
- **Déclinaison dans le règlement du PLU** : Hors ZAC et hors lotissement, la surface de plancher (SP) minimale affectée aux logements locatifs sociaux et à l'accession sociale est de 0%.

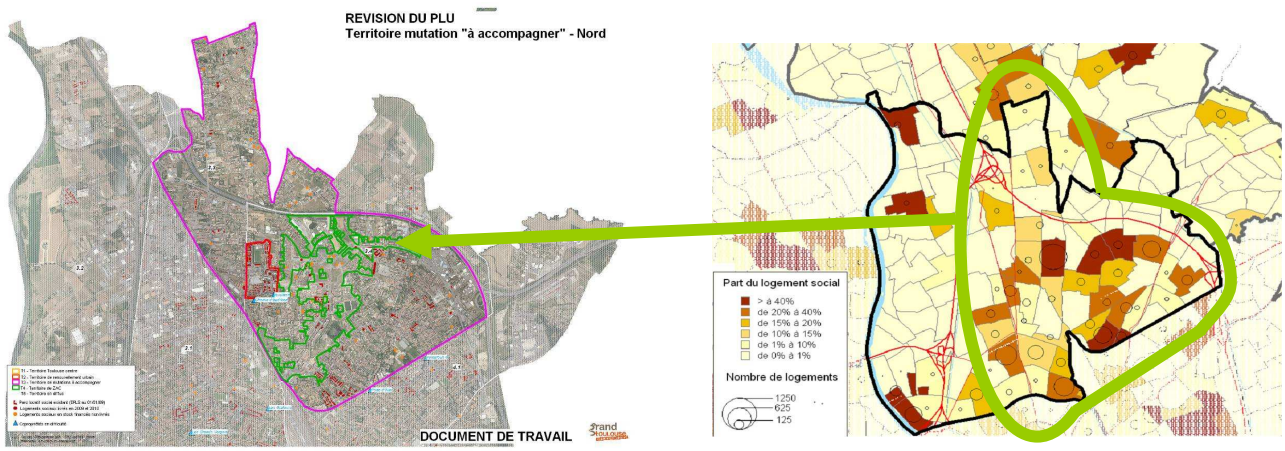
Dans les ZAC et dans les lotissements, le programme global des constructions à usage d'habitation doit comporter 20% minimum de la surface de plancher (SP) minimale affectée au logement locatif social et 15% minimum pour de l'accession sociale, respectant un total de 35% minimum de surface de plancher affectée aux logements sociaux.

L'objectif est donc, dans ce territoire, de retrouver une réelle diversité sociale dans des secteurs de la ville comportant une part de logements locatifs sociaux de plus de 50%. La création de logements privés est donc favorisée – hors opérations de ZAC ou de lotissement.

T3 : Territoire en faveur de l'accession sociale (rose)

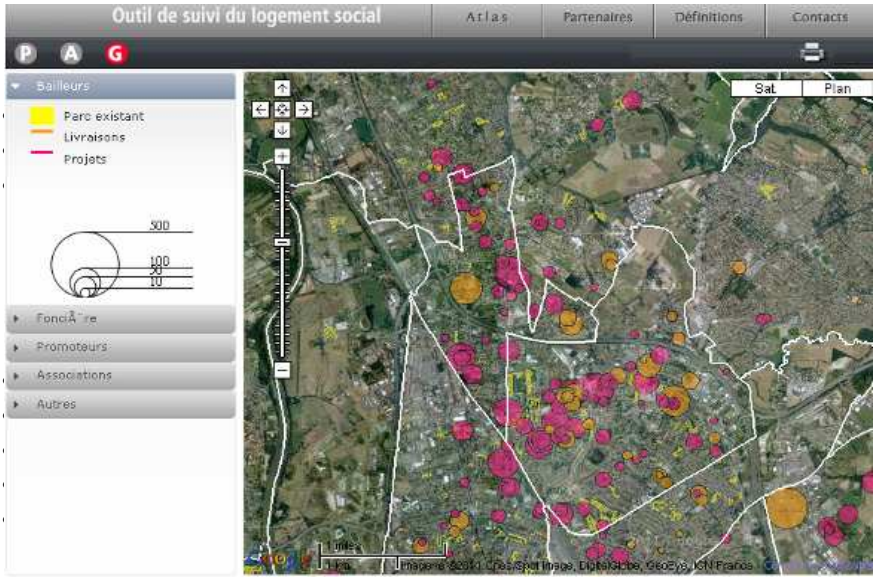
Le Nord

- **Caractéristique de l'existant :** territoire de densité modérée, en forte mutation, avec une mixité sociale non homogène due à la présence ponctuelle de grands ensembles HLM. Certains secteurs présentent un manque d'équipements publics et/ou de transports collectifs performants. Proximité de la ZUS des Izards
- **Pourcentage de logements locatifs sociaux actuel (parc HLM) :** secteur 3 : 16.5%



Part du logement social au sein des résidences principales, en 2008 (diagnostic PLH 2010-2015) :

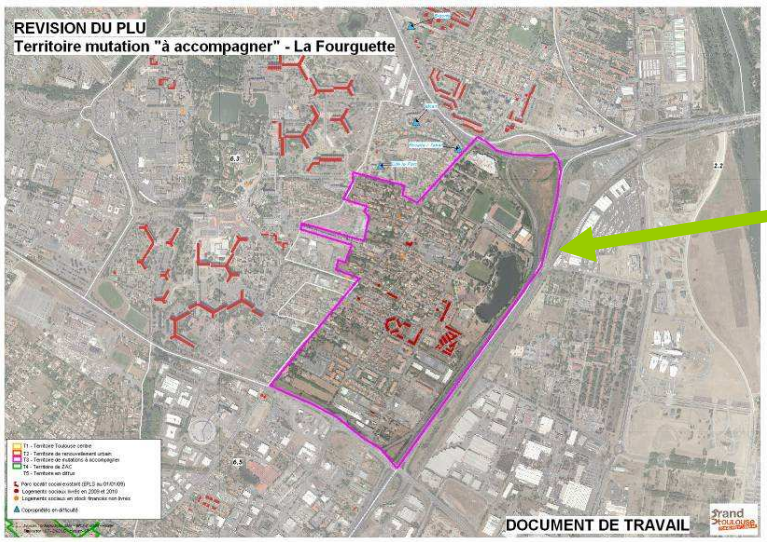
Périmètres d'application des dispositions en faveur de la diversité sociale (Servitude L.123-1-5-16 du Code de l'Urbanisme)



Territoire impacté par une livraison importante de logements sociaux sur certains secteurs :

Lafourguette

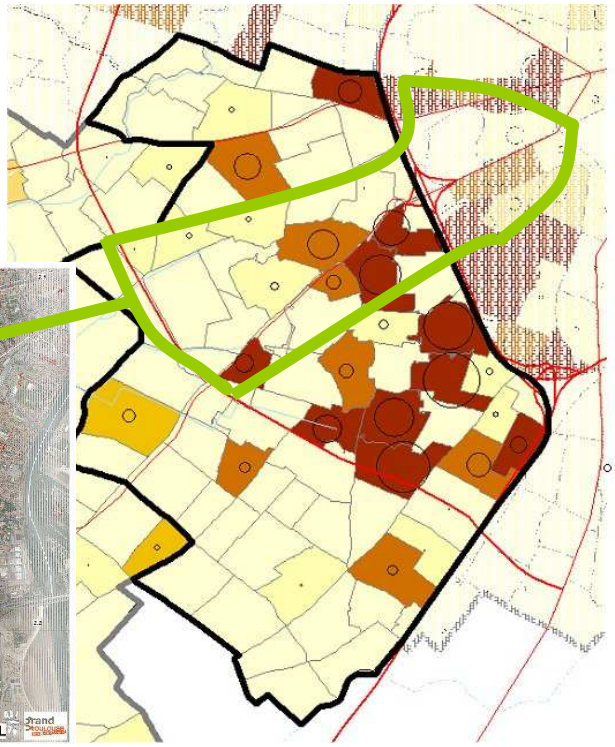
- **Caractéristique de l'existant :** territoire de densité modérée, en forte mutation, avec une mixité sociale non homogène due à la présence ponctuelle de grandes cités HLM. Secteur situé en frange du GPV, marquée par un phénomène de « parcours résidentiel » pour les habitants du Grand Projet de Ville.
- **Pourcentage de logements locatifs sociaux actuel (parc HLM) :** secteur 6 : 36.5%

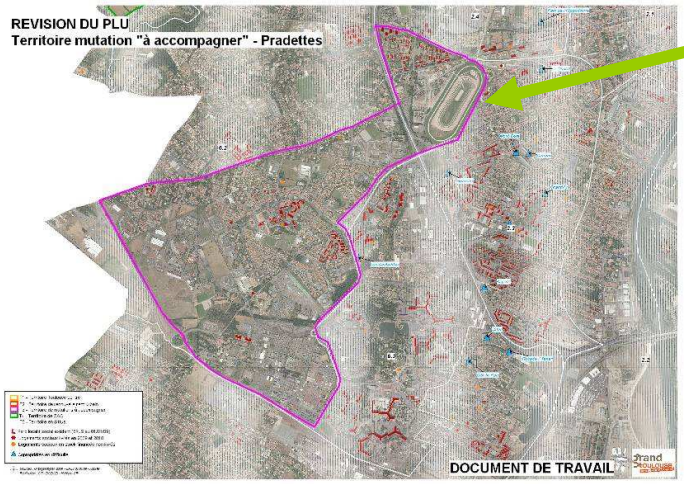


Périmètres d'application des dispositions en faveur de la diversité sociale (Servitude L.123-1-5-16 du Code de l'Urbanisme)

Les Pradettes

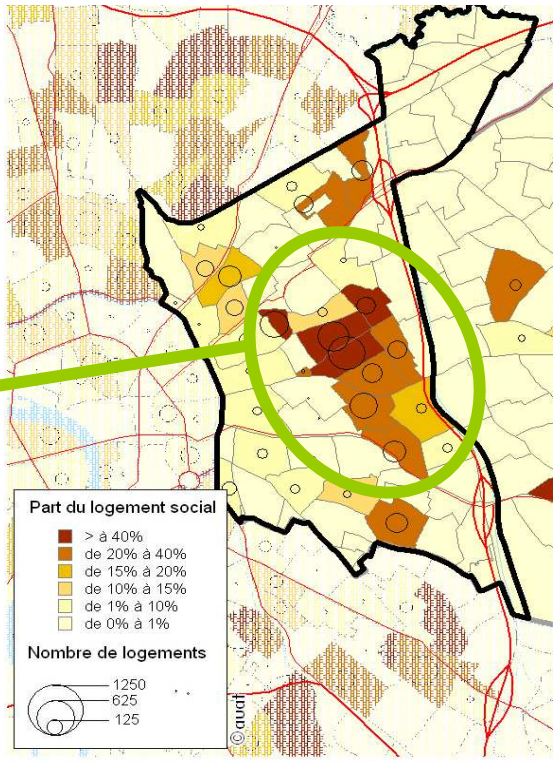
- **Caractéristique de l'existant :** territoire de densité modérée, en forte mutation, avec une mixité sociale non homogène due à la présence ponctuelle de grandes cités HLM. Secteur situé en frange du GPV, marquée par un phénomène de paupérisation.
- **Pourcentage de logements locatifs sociaux actuel (parc HLM) :** secteur 6 : 36.5%

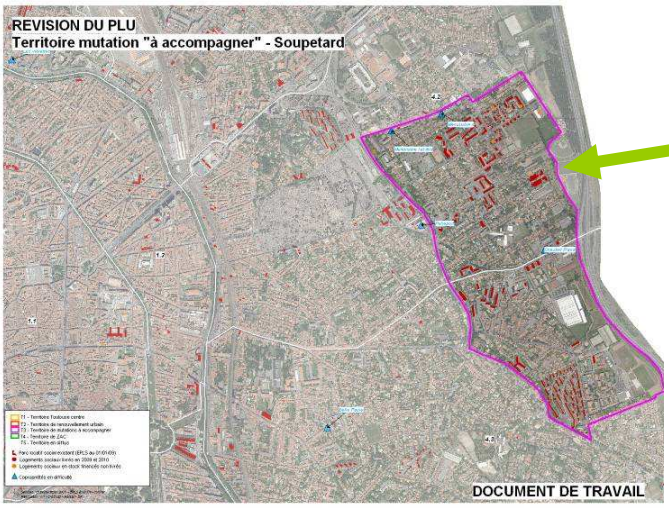




Soupetard

- **Caractéristique de l'existant :** territoire de densité modérée, en forte mutation, avec une mixité sociale non homogène due à la présence ponctuelle de grandes cités HLM. Secteur situé en frange du GPV, marquée par un phénomène de paupérisation.
- **Pourcentage de logements locatifs sociaux (parc HLM) : secteur 4 :** 10.8 % avec une forte concentration sur le secteur de Soupetard





Périmètres d'application des dispositions en faveur de la diversité sociale (Servitude L.123-1-5-16 du Code de l'Urbanisme)

- **Objectif du PLH :** dans la production, et pour chaque opération, apporter un arbitrage entre logement locatif social et accession sociale permettant d'équilibrer la mixité sociale existante.
- **Déclinaison dans le règlement du PLU** : Il est exigé une surface de plancher (SP) minimale, affectée aux logements sociaux, calculée en fonction du nombre de m² affectés à l'usage d'habitation, sur l'ensemble de l'unité foncière, et en fonction du tableau ci-après :
  - sur l'unité foncière pour les opérations de construction en diffus
  - pour les lotissements cette SP pourra être répartie sur un ou plusieurs lots dans la demande de permis d'aménager ou de déclaration préalable

SP à usage d'habitation en m²	Total du % minimum de SP affectée aux logements sociaux
< 1000	0%
1 001 – 2 500	20%
2 501 – 3 000	25%
3 001 – 3 500	26%
3 501 – 4 000	27%
4 001 – 4 500	28%
4 501 – 5 000	29%
> 5 001	30%

Dans ce territoire, l'objectif est de conserver un équilibre entre logement social et logement privé en favorisant la création de logement social en accession à la propriété plutôt que du logement locatif social. Il s'agit parallèlement de maintenir une part de logements sociaux conforme aux objectifs de la loi SRU.

T4 : Territoire en maîtrise d'aménagement (vert)

- **Caractéristique du territoire :** opérations d'aménagement situées (quasi exclusivement) dans des secteurs « ville intense » du SCoT, comportant des transports collectifs performants à proximité.

  Opérations immobilières réalisées ex-nihilo et définies dans le cadre des éléments prescriptifs d'une OAP ou d'une ZAC.
- **Pourcentage de logements locatifs sociaux actuel (parc HLM) :** le PLH 2005-2010 préconisait un minimum de 30% de logements sociaux. Le PLH récemment adopté (2010-2015) préconise un minimum de 50% de logements aidés. Ces éléments sont à retranscrire dans chaque OAP ou ZAC selon sa date de création.
- **Objectif du PLH :** développer la mixité à l'échelle de l'opération d'aménagements : locatif, accession dont parc social (et en limitant les produits investisseurs).
- **Déclinaison dans le règlement du PLU** : La surface de plancher (SP) minimale affectée aux logements locatifs sociaux et à l'accession sociale est de 0%.

L'objectif est donc d'établir une diversité sociale de l'habitat à l'échelle du projet d'aménagement. La part de logement social n'est donc pas indiquée par le règlement de PLU mais par l'outil d'aménagement choisi.

Rappel :

Dans les territoires de projet, l'objectif est bien d'atteindre les objectifs fixés par le PLH, à savoir 50% de logements aidés à l'échelle du projet. Toutefois, les règles de servitudes s'appliquent au permis de construire. Il est donc créé une zone où aucune règle n'est prescrite à l'échelle du règlement du PLU, car, dans les ZAC, la proportion et la qualification des logements sociaux sont détaillées dans les cahiers des clauses techniques des ZAC selon la préconisation du PLH; et dans les OAP, la proportion et la qualification des logements sociaux sont détaillées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Il s'agit d'un minimum de 0% de logements sociaux ; le cahier des clauses techniques d'une ZAC devra être compatible avec le SCoT et le PLH c'est-à-dire atteindre un pourcentage de 50% de logements aidés dont 35% en locatif social et 15% en accession sociale.

T5 : Territoire de mixité dans la ville (bleu)

Cet ensemble couvre le reste du territoire de la commune

- **Caractéristique du territoire :** territoire urbain de moyenne ou faible densité, conservant à la fois une attractivité permettant d'effectuer du renouvellement urbain, et aussi des opportunités foncières (notamment sur la mutation de zones d'activités)
- **Pourcentage de logements locatifs sociaux actuel (parc HLM) :** de 10% à 20% de logements sociaux
- **Objectif PLH :** développer la mixité sociale sur l'ensemble du territoire, et tendre vers le taux SRU de logements sociaux de 20% à l'échelle de la commune.
- **Déclinaison dans le règlement du PLU** : *Il est exigé une surface de plancher (SP) minimale, affectée aux logements locatifs sociaux et aux logements en accession sociale, calculée en fonction du nombre de m² affectés à l'usage d'habitation, sur l'ensemble de l'unité foncière, et en fonction du tableau ci-après :*
    - sur l'unité foncière pour les opérations de construction en diffus
    - pour les lotissements, cette SP pourra être répartie sur un ou plusieurs lots dans la demande de permis d'aménager ou de déclaration préalable

SP à usage d'habitation en m²	% minimum de SP affectée aux logements locatifs sociaux	% minimum de SP affectée aux logements en accession sociale	Total du % minimum de SP affectée aux logements sociaux
< 1 000	0%	0%	0%
1 001 – 2 500	25%		25%
2 501 – 3 000	25%	0%	25%
3 001 – 3 500	26%	0%	26%
3 501 – 4 000	27%	0%	27%
4 001 – 4 500	28%	0%	28%
4 501 – 5 000	29%	0%	29%
5 001 – 5 500	30%	5%	35%
5 501 – 6 000	30%	10%	40%
> 6 001	30%	15%	45%

Quand, dans une tranche, le pourcentage affecté est commun aux deux typologies de logements sociaux – accession et locatif, la surface de plancher minimale s'entend quelle que soit la typologie de logements sociaux.

L'objectif est, dans ce territoire, de tendre vers le taux SRU de logements sociaux, pour les opérations supérieures à 1000 m² de surface de plancher, en promouvant notamment la création de logements locatifs sociaux. Pour les opérations de logements supérieures à 5000 m² de SP, une part de logements en accession sociale est également imposée.

Accueillir les gens du voyage

Le Schéma Départemental pour l'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) a été adopté en 2003. Il est en cours de révision.

Dans le cadre de l'accueil des gens du voyage, sont à distinguer :

- les aires de grand passage (de compétence communautaire) et les aires d'accueil (de compétence communale), qui toutes deux ne sont pas considérées comme destination « habitat ».
- le logement « adapté » pour permettre la sédentarisation des gens du voyage qui le souhaitent. Ce type de logement peut être financé par des subventions de l'Etat, au titre de logement « très social ».

La Collectivité possédant les terrains nécessaires à l'installation de ces équipements, aucun Emplacement Réservé ni servitude pour équipement n'est nécessaire. Par ailleurs, ces équipements étant assimilés à des Services Publics d'Intérêt Collectif, ils sont autorisés dans l'ensemble des zones urbaines « U » du PLU.

Accueillir les gens du voyage

4.2.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation - aménagement

Objectifs généraux

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

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

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

Le respect de la dominante est garanti dès lors que plus de 50% de la surface est dédiée à la vocation visée.

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

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

Trois degrés d'intensification peuvent être distingués : faible, moyen et fort. En raison de la pluralité des contextes urbains, les degrés d'intensification ne correspondent pas aux mêmes formes urbaines dans toutes les OAP. Le principe est que chaque projet admet une forme urbaine dominante, qui va être réduite ou augmentée sur d'autres secteurs de l'OAP, fonction du parti pris d'aménagement de la zone, au regard notamment du tissu environnant, mais toujours dans le respect du règlement et du zonage du PLU.

Des fourchettes de hauteur peuvent compléter, au sein du texte de l'OAP, les principes d'intensification, et affiner les hauteurs réglementaires. Ainsi, le zonage peut déterminer un vaste ensemble homogène (par exemple avec l'instauration d'une zone UP "projet") que le schéma et le texte de l'OAP viendront moduler par des degrés d'intensification différenciés, voire parfois complétées par des fourchettes de hauteur.

Elles peuvent définir des principes d'aménagement et de traitement des espaces qui, intègrent le traitement :

- **des interfaces** en qualifiant :
  - un accès au site,
  - une continuité de liaisons, en faveur, par ailleurs, d'une cohérence des formes urbaines définies dans et hors OAP,
  - un carrefour, défini aux interfaces de l'OAP : sur les franges, avec le tissu environnant comme en cœur, entre secteurs de l'OAP marqués par une intersection,
- **des dessertes**, existantes ou futures, en qualifiant :
  - **une liaison et/ou desserte**, généralement tous modes,
  - **une liaison modes doux**, caractéristique d'un traitement particulier des espaces destinés aux deux-roues non motorisés ainsi que des piétons, en particulier lorsque la liaison modes doux est indépendante de toute liaison et/ou desserte existante ou projetée,

Objectifs généraux

  - **une ligne et/ou station de Transport en Commun en Site Propre (TCSP)** : seules les lignes de surface étant représentées ; les lignes enterrées n'ayant aucune incidence en termes d'orientation,
- **des espaces partagés**, en qualifiant :
  - **un espace à dominante piétonne**, caractéristique d'un espace public où le piéton est l'usager prioritaire de l'espace et dont les aménagements appropriés caractérisent une minéralisation conséquente,
  - **un espace à dominante de loisirs, de sports et/ou de détente**, essentiellement vert, qui retranscrit de la même manière tant des espaces supports d'aménagements légers de détente de type bancs, que de véritables installations sportives tels que des terrains de tennis ou gymnases ; le principal objectif étant de souligner ces usages particuliers sur des espaces et équipements de proximité,
  - **un parking**, qualifiant un espace communément qualifié de la sorte, permettant la réalisation du stationnement en un ensemble cohérent, en surface, enterré, semi-enterré, ou en superstructure de telle sorte qu'est exclu de cette représentation le stationnement linéaire, le long des voies de circulation.

Ces principes d'aménagement et de traitement des espaces peuvent, en outre, intégrer des principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer tels que :

- **un élément bâti d'intérêt patrimonial**, existant à valoriser, identifié par le porteur de projet, la population et/ou la direction des Archives Municipales et dont l'intérêt patrimonial a été confirmé par la collectivité, pouvant aussi bien caractériser une construction qu'une fontaine ou un puits (…),
- **un espace bâti d'intérêt patrimonial**, identifié par le porteur de projet, la population et/ou la direction des Archives Municipales et dont l'intérêt patrimonial a été confirmé par la collectivité, caractérisé par un minimum de deux éléments bâtis d'intérêt patrimonial existants à valoriser,
- **un arbre remarquable**, existant à valoriser, identifié par l'aménageur, la population et/ou la direction des Jardins et Espaces Verts, et dont l'intérêt paysager a été confirmé par la collectivité,
- **un alignement d'arbres remarquables** existant ou projeté, à valoriser ou créer, et dont l'intérêt paysager a été confirmé par la collectivité,
- **un espace naturel ou paysager**, caractérisant d'une part des espaces constitutifs du patrimoine naturel de la ville – majoritairement existants, indépendants ou en lien avec la mise en valeur d'éléments bâtis d'intérêt patrimonial – et, d'autre part, des espaces paysagers existants ou projetés, à valoriser ou créer, dans le but de garantir un cadre de vie agréable,
- **des perspectives paysagères**, permettant d'ouvrir des vues sur des éléments, espaces, secteurs particuliers, et entrants, à part entière, dans les principes de composition urbaine.

D'un point de vue textuel, les OAP peuvent développer :

- des principes et conditions d'aménagement de la zone en spécifiant, autant que nécessaire :
  - **les principes de composition urbaine,** qualifiant chaque orientation et permettant, au mieux, de saisir comment elles s'imbriquent les unes les autres, complétée, lorsqu'elle existe, de la partie graphique
  - **les vocations et les typologies**, définissant à quoi elles correspondent et notamment les degrés d'intensification
  - **les orientations programmatiques**, énonçant voire quantifiant les orientations qui conditionnent l'ouverture de zones à l'urbanisation comme l'exige la législation ou, pour l'ensemble des zones urbaines, celles qui participent à l'aménagement de la zone le nombre de logements
  - les principes de traitement des espaces partagés – liaisons, espace à dominante piétonne, espace de loisirs, détente et/ou sports, espace naturel ou paysager – jusqu'à, par exemple, spécifier une zone 30, des aménagements sécuritaires…
  - les orientations paysagères définissant, a minima, les principes paysagers de la légende et peuvent qualifier des « exigences » particulières pour des secteurs particuliers identifiés (secteur à dominante d'habitat d'intensification moyenne si l'on veut qualifier le traitement des espaces privés)
- **des principes et conditions d'équipement de la zone**, en termes de réseaux et de déplacements, sachant que les conditions d'équipement sont réservées aux zones AU ;
- **un échéancier prévisionnel** réservé à l'aménagement des zones AU.

Nota bene : les traductions règlementaires de ces orientations dans le document de zonage sont décrites et justifiées dans la partie 4.2.4 traduction règlementaire, dans chaque secteur.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Secteur 2

Justification de l'existence de 2 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) contiguës : Pierre Montané et Lombez

Les périmètres des OAP de Lombez et de Pierre Montané sont contigus.

Ils s'inscrivent d'ailleurs dans le plan d'orientation du secteur de Cépière Garonne, qui constitue la ligne directrice du « Grand Secteur », de la Garonne à l'avenue de Lombez, et comprenant notamment la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Bourrassol, la ZAC Cartoucherie, le secteur Zenith / Centre d'Essais en Vol (CEV) et le Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) de Lombez.

Plan d'orientation du secteur Cépière - Garonne

Toutefois, les deux secteurs de Lombez et de Pierre Montané ont des processus de mutation urbaine différents : l'OAP Lombez correspond à un secteur dont la mutation est déjà bien engagée, avec des parcelles acquises par des constructeurs privés. La mutation urbaine va se faire à court et moyen terme, et la Communauté Urbaine a déjà mis en place un PAE pour accompagner cette évolution.

Pour l'OAP Pierre Montané, il s'agit de parcelles détenues par des propriétaires institutionnels : l'Etat, la Ville et une école d'enseignement supérieur (ICAM : Institut Catholique des Arts et Métiers). Ces occupants s'inscrivent dans un temps long. La mutation urbaine sera donc plus longue que pour l'OAP Lombez et s'inscrira également dans des négociations foncières entre institutionnels.

Pour cette raison, une OAP est inscrite pour chacun de ces deux secteurs.

OAP Pierre Montané

Le projet est situé en secteur 2, entre les avenues Raymond Badiou et Grande-Bretagne (au nord), les rues Ella Maillart (à l'ouest) et Roquemaurel (au sud), sur la rive gauche de la Garonne.

Contexte

Ce site est marqué par :

- des emprises foncières de grande taille et étanches
- un bâti majoritairement de faible qualité architecturale et constructive
- une faible occupation des sols

Le secteur « Pierre Montané » présente des possibilités de renouvellement urbain du fait de sa desserte par la ligne de tramway T1 « Aéroconstellation – Arènes », et par sa localisation dans un secteur en mutation, celui de Cepière-Garonne (proximité immédiate de la ZAC de la Cartoucherie).

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Secteur 2

Justification du périmètre

Au nord, à l'ouest et au sud, le périmètre est délimité par des voies et la ligne de tramway T1 « Aéroconstellation – Arènes ». A l'est, il est délimité par un axe qui pourrait préfigurer une future voie entre le parking de l'ICAM et le rond-point de Roquemaurel.

Le périmètre comprend trois grands ensembles : une partie occupée par l'Etat (Centre d'Essais en Vol, Parc automobile de la gendarmerie), par la Ville (stade et gymnase Pierre Montané, service des espaces verts) et par l'ICAM (Institut Catholique des Arts et Métiers, école d'ingénieurs privée).

L'ICAM envisage un schéma directeur immobilier pour renouveler une grande partie de ses installations. Le Centre d'Essais en Vol (CEV) doit être relocalisé à Balma. Ces évolutions foncières laisseraient de fortes possibilités de renouvellement du site, à moyen ou long terme.

Périmètre de l'OAP Pierre Montané sur fond orthophoto 2011

Enjeux et principes d'aménagement

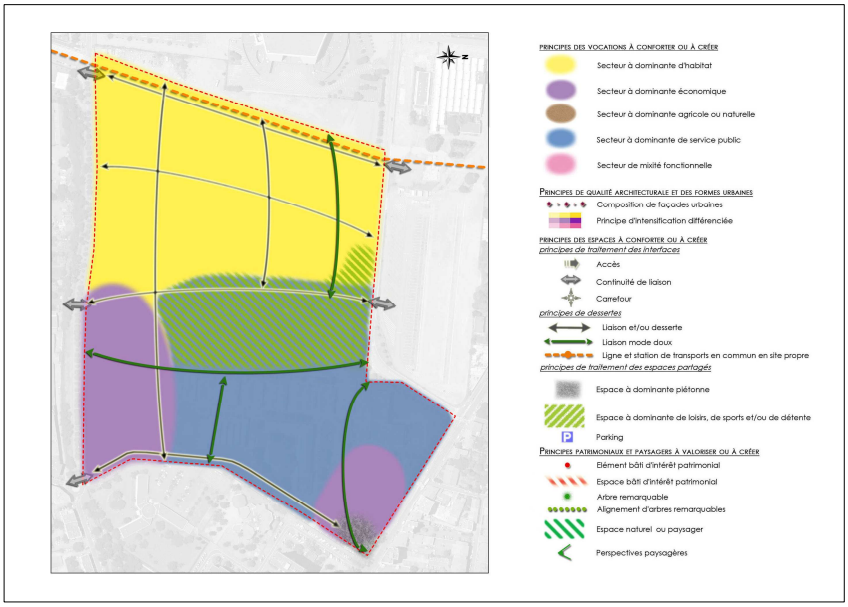


Schéma de l'OAP Pierre Montané

Ces enjeux traduisent les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables suivantes :

- **Intégrer ce secteur à ses abords, dans une logique d'ensemble** : le site est composé de grandes emprises très difficilement franchissables. Le départ du Centre d'Essai en Vol (CEV) et la réorganisation de l'école d'enseignement supérieur (ICAM) pourraient rendre possible une réorganisation complète de cet espace. La logique d'aménagement de ce site est connectée à une réflexion plus vaste et respecte en cela les principes d'aménagement du schéma directeur Cépière – Garonne.
- **Rendre perméable et ouvrir le secteur sur le reste du quartier :** la réalisation d'un maillage irriguant le site accompagnera le développement de ce secteur, par ailleurs très bien desservi en transports en commun grâce au passage de la ligne du tramway par la rue Ella Maillart. Les voies créées en sens nord/sud permettront une meilleure connection aux sites de la Cartoucherie et de Lombez – secteurs en mutation. Les traversées en sens est/ouest viendront désenclaver le pôle sportif et améliorer son accessibilité (et donc sa visibilité) – installations dans le contexte actuel.
- **Densifier la ville aux abords du tramway :** dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ce secteur – situé entre les stations de tramway « Cartoucherie » et « Zénith » - a donc vocation à être intensifié.
- **Créer un quartier et une forme urbaine qui encourage l'usage alternatif à la voiture (transport en commun, vélo, piéton) :** afin de répondre à l'objectif du PADD de « favoriser l'accès [aux] centralités par des modes alternatifs à l'automobile », et dans le contexte du schéma directeur du quadrant Cepière – Garonne, l'objectif d'aménagement du site « Pierre Montané » est de développer les modes doux.
- **Renforcer l'utilisation et l'attractivité de l'équipement sportif (gymnase et stade)** : compte tenu de l'intensification urbaine recherchée aux abords de ces équipements sportifs, et des besoins inhérents à ceux-ci (réalisation de vestiaires…), l'enjeu est d'améliorer l'accès et la visibilité du pôle sportif afin de le rendre plus attractif. Son aménagement devrait également améliorer sa fréquentation.

Une programmation urbaine diversifiée est proposée sur l'ensemble du périmètre : logements, bureaux/services, enseignement, équipements, activités, commerces. La partie Est du périmètre accueillera prioritairement des équipements, services, et des bureaux. Elle autorise un maintien des activités existantes, sans empêcher une évolution vers des activités de type tertiaire (bureaux, services…) ou commerciales, notamment à l'angle de l'avenue de Grande-Bretagne et de la rue Vincent Scotto. La partie Ouest sera essentiellement vouée à de l'habitat. En effet, elle se situe au plus près de la ligne de tramway. La partie centrale conserve son caractère de pôle sportif (stade et gymnase Pierre Montané).

Une intensification de l'habitat sera recherchée, respectant en cela les directives du PADD préconisant une cohérence d'aménagement habitat/transports. Une composition de façade urbaine est souhaitée le long de la rue Ella Maillart et de l'avenue de Grande-Bretagne, avec des transparences vers les espaces publics.

Une attention particulière sera apportée au croisement de la rue Vincent Scotto et de l'avenue de Grande-Bretagne notamment par une évolution de cet espace comme espace partagé à dominante piétonne. En effet, sa fonction actuelle (il s'agit d'un parc de stationnement) ne met ni en valeur l'avenue de Grande-Bretagne ni l'entrée de l'école d'enseignement supérieur (ICAM).

Les accès au site et les liaisons existantes nord/sud reliant la rue Roquemaurel à l'avenue de Grande-Bretagne seront améliorées. Elles contribueront à ouvrir le secteur sur le reste du quartier. Le maillage est/ouest sera renforcé par des circulations douces et participera à préserver le corridor écologique de Roquemaurel, et ce, dans l'esprit des principes d'aménagement du « Grand Secteur » évoqué précédemment.

Les terrains de sport seront mis en valeur avec la réalisation d'équipements complémentaires voire avec l'aménagement de sentes piétonnes ou d'espaces de détente. Un traitement paysager accompagnera ces aménagements et se prolongera le long de l'avenue Raymond Badiou.

OAP Lombez

Le projet est situé en secteur 2, entre les rues Roquemaurel (au nord), Ella Maillart (à l'ouest), l'avenue de Lombez (au sud) et le passage Roquemaurel (à l'est), sur la rive gauche de la Garonne.

Contexte

Le site de « Lombez » présente des possibilités de reconversion notamment par le départ des anciennes entreprises des Tricotages de l'Ariège et du ferrailleur Nadal, libérant ainsi des emprises foncières importantes. Par ailleurs, sa localisation à mi chemin entre la station « Zénith » de la ligne de tramway T1 et du pôle multimodal des Arènes (gare, métro, tramway), ainsi que sa localisation dans le secteur en mutation de Cepière-Garonne (proximité immédiate de la ZAC de la Cartoucherie), confirment un site pouvant muter à court ou moyen terme. Il fait l'objet d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE).

Justification du périmètre

Ce périmètre inclut des terrains qui accueillaient des activités économiques et qui sont susceptibles de muter à court ou moyen terme. Par souci de cohérence, le périmètre comprend l'ensemble de l'îlot, à l'exception d'une petite parcelle spécifique située à l'angle de l'avenue de Lombez et de la rue Ella Maillart. En effet, à cet emplacement est prévue la réalisation du projet de la « Porte de Lombez » : la partie au Sud de l'avenue est déjà réalisée (il s'agit de la résidence hôtelière) et la partie Nord reste à construire. Ce projet urbain possède une traduction spécifique au règlement du PLU à travers le Document Graphique du Règlement.

Le périmètre comprend également :

- des parcelles plus stables qui n'ont pas, à ce jour, montré de signes de mutation ;
- les opérations récentes situées aux extrémités ouest et est de l'îlot, concernées notamment par les orientations à donner sur les espaces publics : liaisons avec le tramway et coulée verte de Roquemaurel principalement.

Périmètre de l'OAP Lombez sur fond orthophoto 2011

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Secteur 2

Enjeux et principes d'aménagement

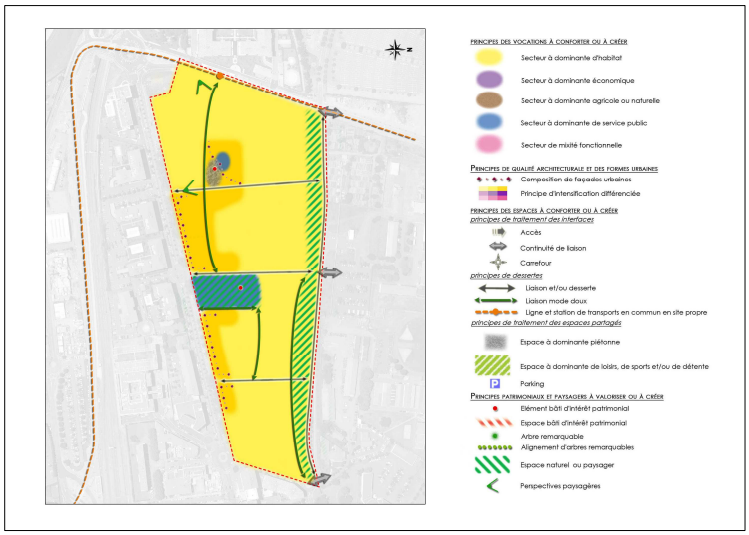


Schéma de l'OAP Lombez

Ces enjeux traduisent les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables suivantes :

- **Intégrer ce secteur à ses abords grâce à une logique d'ensemble** : il s'agit d'un tissu urbain en mutation, composé de grandes emprises infranchissables. Le départ d'anciennes entreprises (Tricotages de l'Ariège et ferrailleur Nadal) occupant le site permet une réflexion et un réaménagement d'ensemble, dans une logique plus vaste : celle du plan d'orientation du secteur Cépière – Garonne. Sa localisation extrêmement favorable à proximité du pôle multimodal des Arènes en fait un site propice à l'accueil de population, dans le droit fil des préconisations du PADD appelant à une « ville solidaire et responsable » c'est-à-dire prévoyant une programmation de logements comportant une diversité de produits, structurée autour des transports en commun
- **Rendre perméable ce secteur : création de liaisons Nord-Sud et de liaisons douces Est-Ouest** : Ces liaisons désenclaveront le site. Par ailleurs, afin de répondre à l'objectif du PADD de « favoriser l'accès [aux] centralités par des modes alternatifs à l'automobile », et dans le contexte du plan d'orientation du secteur Cepière – Garonne, l'objectif d'aménagement du site « Lombez » est de développer les modes doux. En lien avec l'OAP « Pierre Montané», les continuités de liaisons seront favorisées en sens nord/sud. Les modes doux seront développés en sens est/ouest de façon à compléter le maillage doux existant, notamment le réseau de pistes cyclables.
- **Renforcer la coulée verte le long du fossé Roquemaurel** : cet objectif répond à celui du PADD – enjeu majeur pour la Ville de Toulouse – de « pérenniser et développer son patrimoine naturel, vert et bleu, quelle que soit son échelle… ». Le fossé mère de Roquemaurel constitue à ces fins une continuité écologique.
- **Favoriser l'accès aux transports en commun** : la création de liaisons est/ouest incitera à l'utilisation des différents modes de transports en commun avec un accès prévu à la station de tramway « Zenith ». Le fossé de Roquemaurel contribuera, selon l'objectif du PADD (chapitre : « Toulouse Nature »), à une « mise en réseau des espaces verts facilitant [ainsi] les déplacements doux et améliorant le cadre de vie ».
- **Assurer une cohérence urbaine le long de l'avenue de Lombez** : la mutation de ce site mérite une attention particulière au niveau de l'avenue de Lombez puisqu'il s'agit d'un axe structurant du site, axe méritant une intensité urbaine appropriée et un travail de composition urbaine.

L'OAP « Lombez » pose un principe de vocation du site principalement liée à l'habitat dont l'intensité sera recherchée notamment le long de l'avenue de Lombez et en cœur de quartier, (autour du futur espace public qui sera aménagé à hauteur de la cheminée des Tricotages). Les façades, au caractère urbain le long de l'avenue de Lombez et autour de la placette, pourront présenter des interruptions afin d'éviter tout effet de « barre ». La dominante « habitat » du site n'exclut pas la possibilité d'implantation de commerces et services, notamment le long des axes structurants existants (avenue de Lombez) ou à venir (liaison est/ouest menant depuis la station de tramway Zénith vers la future place).

Trois liaisons nord/sud seront créées pour améliorer la desserte du quartier, ainsi que son accessibilité vers le pôle multimodal des Arènes ; celles-ci préfigureront des prolongements à venir vers l'avenue de Grande-Bretagne. Une venelle centrale, est/ouest, maillera en modes doux le secteur, dans le prolongement de la station de tramway Zenith.

La vocation paysagère et écologique de la coulée verte Roquemaurel sera renforcée, avec une liaison en modes doux. A l'est de la future voie centrale nord/sud, un remarquable espace privé arboré sera conservé afin de constituer un « poumon vert » au sein du quartier. Au sein de cet espace arboré, la propriété fera l'objet d'une mesure de protection. Des perspectives visuelles depuis l'avenue de Lombez et la rue Ella Maillart devront être préservées pour une mise en valeur de l'ancienne cheminée des Tricotages, élément industriel d'intérêt patrimonial.

OAP Impasse des Arènes

L'OAP Impasse des Arènes est située à proximité du pôle multimodal des Arènes, entre la rue privée Georges Courteline à l'ouest, la voie ferrée au nord, la rue du Onze Novembre 1918 et la place Emile Mâle à l'Est, et la route de Saint-Simon au sud.

Contexte

Il s'agit d'un secteur stratégique de Toulouse, de par notamment sa situation à proximité de la station multimodale Arènes (en cours de renforcement avec la ligne G), des projets en cours (requalification de la place Emile Mâle, City stade au niveau de l'immeuble « Le Cristal ») ou à venir (lancement d'une étude urbaine sur le secteur des Arènes). Or, grâce au départ de l'entreprise CEGELEC, ce site - actuellement peu perméable - pourrait comporter des traversées est/ouest. Il ne possède pas d'espaces publics confortables, et est largement contraint, au nord du périmètre, par la présence des parkings de rabattement d'un métro – consommateurs d'espace.

Justification du périmètre

Ce périmètre inclut des terrains qui accueillaient des activités économiques (entreprise CEGELEC) à l'est de la voie privée Georges Courteline, et qui sont susceptibles de muter à court terme. Le site bénéficie d'atouts non négligeables comme la proximité immédiate du pôle multimodal des Arènes, la proximité du jardin du Pech et la zone de commerces et de services (exemple : clinique Ambroise Paré). Dans un contexte large d'évolution urbaine du secteur « Toulouse Rive Gauche » (projets de la ZAC de La Cartoucherie, OAP Pierre Montané, OAP Lombez), préalablement à l'étude urbaine qui sera lancée sur le secteur des Arènes, le périmètre est élargi aux parkings de rabattement du métro Arènes, aux terrains accueillant l'immeuble du Cristal jusqu'à la rue du Onze Novembre 1918 et jusqu'à la place Emile Mâle.

Périmètre de l'OAP Impasse des Arènes sur fond orthophoto 2011

Enjeux et principes d'aménagement

Nota bene : cette OAP ne comporte pas de schéma.

Ces enjeux traduisent les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables suivantes :

- **Compléter le maillage de voiries en créant des liaisons nord-sud** : le périmètre « Impasse des Arènes » est peu perméable. Il est composé d'une voie privée (rue Courteline), de l'impasse des Arènes desservant la résidence du Cristal, et de la rue du Onze Novembre 1918 desservant le lycée et les parkings de rabattement du métro. Un maillage complémentaire est nécessaire afin d'assurer le renouvellement du site. Il sera développé prioritairement en sens nord/sud.
- **Développer les circulations douces est-ouest, et entre la place Emile Mâle et la station Arènes** : le développement des circulations douces complètera le maillage de voirie et répond à l'objectif du PADD de limiter les déplacements effectués en véhicule motorisé (cf. partie 3 : « Toulouse, une ville à vivre », chapitre « Toulouse vivante : tisser la trame des proximités »).
- Relier le jardin du Pech à la station Arènes en désenclavant l'arrière du Cristal et en améliorant l'accessibilité du city stade : le maillage du site permettra de connecter les équipements les uns aux autres. Il permet également de renforcer l'intermodalité, ce qui contribue à la structuration et à l'organisation d'un quartier, qui est un autre objectif du PADD (cf. paragraphe « structurer et qualifier des centralités au cœur des quartiers »).
- **Accroître l'intensité urbaine et l'usage du sol à proximité du pôle de transport Arènes** : l'objectif du PADD d'intensifier les secteurs bien desservis en transports en commun, notamment ceux « localisés préférentiellement le long des faubourgs ou des centralités historiques » (cf. partie 1 : « Toulouse, ville solidaire », chapitre « Toulouse responsable : structurée autour des transports en commun ») et de l'objectif d'accroître le nombre global de logements « afin de

permettre à l'ensemble des ménages de se loger en fonction de leur parcours de vie sur la commune de Toulouse (cf. partie 1 : « Toulouse, ville solidaire », chapitre « Toulouse accueillante : offrir des logements aux toulousains et aux nouveaux arrivants ») sont ainsi déclinés dans le projet d'OAP « Impasse des Arènes ».

- **Améliorer la qualité et le confort des espaces publics** : le périmètre de l'OAP manque d'un espace public de qualité, lieu de convivialité et de rencontre. Afin de répondre à cet enjeu du PADD (cf. partie 3 : « Toulouse, une ville à vivre », chapitre « Toulouse vivante : tisser la trame des proximités », paragraphe « préserver et diversifier au sein des quartiers les commerces et les services, notamment publics »), il est prévu la réalisation d'un espace public au sein du site.

Ce site présente donc des possibilités de mutation à court terme pour les terrains « CEGELEC » et à long terme pour les parkings de rabattement du métro. Ce secteur développera un programme mixte de bureaux, d'habitat et d'équipements. Il comportera un programme social (logements ou maison de retraite ou établissement pour personnes âgées dépendantes). Un espace public de type place devra être réalisé au sein du terrain « CEGELEC ». Une transition architecturale entre la résidence Cristal et les secteurs environnants est recherchée. Au niveau des parkings de rabattement, l'usage du sol sera intensifié (parking ou autre usage).

L'OAP prévoit l'ouverture d'une voie publique au sein du terrain « CEGELEC ». Celle-ci viendra se greffer sur l'impasse des Arènes, tout en développant une circulation apaisée (sens unique possible, larges trottoirs…).

Un cheminement reliera le jardin du Pech, le city stade du Cristal et la station Arènes. Il permettra une meilleure interconnexion entre le pôle multimodal et le reste du quartier, notamment par un maillage entre les différents équipements existants. Cet aménagement a également comme objectif une utilisation plus prononcée des modes de déplacements alternatifs à l'automobile.

OAP Oasis

Le périmètre est situé en secteur 2.2 et délimité par la Garonne à l'est, la rue de l'Oasis et la rue Henri Barbusse au sud, l'avenue de Muret à l'ouest et l'impasse Boutinon au nord.

Contexte

Le périmètre d'OAP « Oasis » intègre les terrains ayant accueilli l'entreprise Linde (aujourd'hui propriété de la société « Belin promotion ») et la copropriété Beaulieu au nord, le bâtiment d'EDF-RTE à l'ouest, et les parcelles à l'angle de la rue Henri Barbusse au sud. Les entreprises Linde ont fermé. EDF-RTE envisage un déplacement de son activité. Compte tenu du départ effectif ou envisagé des activités économiques du site, et de sa position favorable en cœur d'agglomération, jouxté par des équipements (école maternelle située impasse Boutinon, centre petite enfance et CCAS rue de l'Ourcq), le secteur « Oasis » présente de fortes probabilités de mutation. D'autre part, les espaces publics contournent le site mais ne le traversent pas (liaison piétons-cycles le long de la Garonne et point d'accès à la Garonne par la place Curvale).

Le périmètre d'OAP est inclus dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRNI).

Enfin, il est situé au sein du Grand Projet « Axe Garonne », qui envisage la réalisation d'une passerelle vers l'île du Ramier.

En 2006, un premier projet d'aménagement proposait la réalisation d'un programme d'habitations dont la densité au sol était plus importante que le parti d'aménagement actuel. Ceci a conduit à l'abandon d'un principe de zonage comportant un graphique de détail au profit de l'instauration d'une OAP. La Collectivité s'est engagée, dans le cadre de la concertation liée à la révision générale du PLU de Toulouse, de réduire cette densité et de proposer un programme comprenant environ 250/300 logements, permettant en outre de garantir la compatibilité du projet avec l'intensification imposée par le SCOT. Ce projet permet également une transition de hauteur entre les franges nord (hauteur maximum de R+13) et sud du site (en limite de la rue de l'Oasis) avec une hauteur maximum de R+5.

Justification du périmètre

Rue
Rue
Rue
Jules
Bournazel
Rue
Rue
Rue

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Secteur 2

- **Un enjeu de valorisation et d'intégration des espaces naturels liés à la Garonne** : le lien avec la Garonne constitue un enjeu particulier (cf. partie 3 du PADD : chapitre « Toulouse nature » : « Rendre la Garonne aux habitants avec le projet de Parc Garonne ») : celui notamment de rendre le fleuve accessible par des liaisons douces, d'aménager ses abords dans le respect de son écosystème. Il s'agit également de maîtriser la construction dans les secteurs à risque d'inondation.

Le site Oasis représente une zone de contact entre un habitat majoritairement individuel au sud, de petits collectifs le long de l'avenue de Muret et de grandes copropriétés le long de la digue de la Garonne. L'aménagement se développe selon trois axes :

- au contact du fleuve, la priorité sera donnée à un aménagement paysager et de détente. Les secteurs présentant des risques en cas de crue seront laissés libres de toute construction. Les vues et les écosystèmes seront préservés, les accès à la berge et vers l'île du Ramier seront renforcés, conformément au SDAGE Adour Garonne ;
- au contact des habitations, une programmation à dominante d'habitat est recherchée. Les transitions avec les quartiers environnants seront assurées par une gradation générale des hauteurs et par une grande qualité architecturale du projet. La hauteur des constructions permettra de dégager d'importantes surfaces au sol assurant ainsi un caractère paysager et de jardin à ce site compris dans le projet « Parc Garonne ». Les aménagements respecteront des perspectives visuelles vers le fleuve et le grand paysage (Pyrénées). Le principe d'espace à dominante naturelle préserve des espaces d'inconstructibilité correspondant aux zones inondables identifiées par le PPRNi. Afin de conforter la dominante naturelle du site en contact avec la Garonne (cf. schéma de l'OAP, aplat de couleur marron des *« Principes des vocations à conforter ou à créer »*), ces espaces devront présenter un caractère naturel ou paysager (cf. schéma de l'OAP, rayures vert foncé des *« principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer »*).
- au contact de l'avenue de Muret, la programmation sera mixte avec le développement de commerces en pied d'immeuble, de bureaux, d'habitations et d'équipements.

Des liaisons publiques viendront mailler le site afin de faciliter les déplacements au sein du quartier. Elles auront également comme objet de favoriser les circulations douces.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Secteur 3

OAP La Salade

Dans le quartier 3.1 « Minimes – Barrière de Paris » de la démocratie locale de Toulouse, le projet d'OAP se situe entre l'avenue de Fronton à l'Ouest et la route de Launaguet à l'Est ; entre la rue Eugène Labiche au Sud et les deux rives de la rue Lionel Terray au Nord. De plus, il est compris dans la zone d'influence de deux stations de métro Ligne B La Vache et Barrière de Paris.

Contexte

Le terrain aujourd'hui en friche accueille le groupe scolaire provisoire Lucie Aubrac, dans l'attente de l'ouverture de l'équipement définitif. Le site est marqué par l'activité maraîchère qui s'y exerçait jadis et par un fossé mère fonctionnel. Il a été peu à peu cerné par une urbanisation hétérogène et discontinue de faubourgs : immeubles collectifs, habitat individuel de densité moyenne et bâtiments d'activité. L'aménagement du terrain dit de « La Salade » fait l'objet d'une étude de conception urbaine, architecturale, paysagère et environnementale menée par une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine pluridisciplinaire ainsi qu'un assistant à maîtrise d'œuvre en matière de développement durable. Dans un contexte national et local d'engagement pour la réduction de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, ce projet a été retenu pour devenir un des deux éco-quartiers pilotes de la ville de Toulouse. Une marge importante y est laissée à l'expérimentation, par exemple sur la mobilité, les espaces partagés, l'éco-construction, l'habitat participatif, la concertation…

Intégré à une véritable démarche de projet, le projet d'écoquartier et la volonté d'encadrement du renouvellement de ses franges justifient la mise en œuvre d'une OAP.

Justification du périmètre

Le périmètre de l'OAP La Salade correspond au site du projet d'écoquartier élargi aux premières franges mutables adjacentes, afin de garantir une meilleure insertion et un meilleur rayonnement du projet dans son environnement.

En premier lieu, sont intégrées les parcelles enceintes par les voiries existantes et constitutives d'un îlot cohérent : l'avenue de Fronton à l'Ouest, la route de Launaguet à l'Est, la rue Lionel Terray au Nord et la rue Eugène Labiche au Sud. En second lieu, une extension du périmètre vise, au Nord, à intégrer les parcelles mutables qui, comme la majorité des premières, sont exclues de l'ensemble de Documents Graphiques du Règlement relatif au renouvellement urbain du secteur.

Périmètre de l'OAP La Salade sur fond orthophoto 2011
***OAP** et écoquartier*

Les Documents Graphiques du Règlement au 29 mars 2012

Ainsi, dans la continuité des espaces constructibles et/ou accompagnant le bâti, avenue de Fronton, sont exclues du périmètre de l'OAP les constructions à vocation d'habitat, desservies par les impasses des Hortensias et des Zinnias et constituées en un ensemble homogène non mutable ainsi que l'opération à angle de l'impasse des Hortensias et de la route de Launaguet, en cours de livraison.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Secteur 3

Enjeux et principes d'aménagement

Schéma de l'OAP La Salade

Inscrit dans la zone d'influence de deux stations de métro, le projet d'écoquartier doit répondre à un objectif de densité, fixée, à l'issue de la concertation, à environ 300 logements sur l'emprise des 3 hectares du terrain dit « La Salade », objet de l'écoquartier. La vocation principale de la zone est, par conséquent, l'habitat.

Pour répondre à cet objectif de densité et garantir l'intégration de l'écoquartier au tissu environnant, un cœur d'îlot intense et une zone de transition de hauteurs sont recherchés, en particulier avec le tissu pavillonnaire constitué, à préserver tout en encourageant l'intensification, en raison de la proximité des stations de métro.

Trois degrés d'intensification sont ainsi définis :

- faible, caractérisé de 6 à 8,5 mètres et correspondant au tissu pavillonnaire existant dont l'intensification peut être envisagée sous forme d'habitat dense individualisé,
- moyen, caractérisé de 6,5 à 16 mètres de manière à favoriser une diversité des formes du bâti au sein de l'écoquartier, en l'occurrence sur une zone de transition élargie aux parcelles privées mutables adjacentes : de l'habitat dense individualisé au petit collectif,
- fort, caractérisé de 12 à 25 mètres, pour une diversité des formes de bâti collectif en cœur d'îlot ainsi qu'aux entrées Ouest et Est du site.

Les abords de l'avenue de Fronton et de la route de Launaguet sont, par ailleurs, en intensification forte, répondant ainsi à un double objectif : d'une part, signaler visuellement les deux principales entrées de l'écoquartier, sur ces deux axes structurants de la ville et d'autre part, permettre la réalisation éventuelle de parkings « silos », privilégiée dans le but de limiter, à la fois, l'accès au cœur d'îlot par les véhicules et l'emprise au sol destinée au stationnement.

De plus, sur l'avenue de Fronton, dans la continuité de la centralité commerciale autour de Barrière de Paris, un secteur de mixité fonctionnelle conforte ce pôle de proximité. Cela permet de mieux répondre aux besoins de la population et de dégager un large espace public, convivial, jusqu'au groupe scolaire et au fossé-mère, caractérisé en élément naturel.

A proximité de deux stations de métro, la desserte est réservée aux modes doux dans l'écoquartier. C'est dans le but d'ouvrir le maillage interne à l'ensemble du quartier que des continuités avec le tissu environnant sont souhaitées à plus ou moins long terme et qu'une liaison modes doux est, par ailleurs, envisagée le long de la rue Lionel Terray existante.

La liaison modes doux Nord-Sud le long du fossé-mère permet de le mettre en valeur, de développer l'espace végétalisé à ses abords et de rendre le parcours modes doux plus agréable, tout en favorisant cette orientation jusqu'aux stations de métro La Vache et Barrière de Paris.

Aussi, la mise en scène d'un bassin jardin participe-t-elle à la mise en valeur du patrimoine naturel du site, tout en favorisant le cycle de l'eau, au cœur du site et des deux axes principaux Nord-Sud et Est-Ouest paysagers.

En termes paysagers, des éléments bâtis d'intérêt patrimonial et des espaces verts qui leur sont associés, aux abords de l'écoquartier, sont identifiés afin de garantir leur prise en compte dans le projet global et encourager leur mise en valeur.

Sur la pointe Nord-Ouest du site, un espace à dominante de loisirs et de détente est précisé au niveau des accès techniques et pompiers aux tunnels de la ligne B du métro, afin d'inciter au traitement paysager des abords de l'ouvrage.

OAP JOB – coeur de quartier

Dans le quartier 3.2 « Sept-Deniers – Ginestous » de la démocratie locale de Toulouse, le projet d'OAP se situe autour de la route de Blagnac et de l'opération JOB ; entre les berges de la Garonne, à l'Ouest ; les rues P. Casals et V. Duruy à l'Est ; le site industriel du 19 – 27 chemin de la Garonne, les rues H. Flourac et J-B. Lulli au Nord ; les rues A. Bartholdi et J. Gayral au Sud.

Contexte

Le quartier des Sept Deniers, dans son ensemble, est actuellement isolé de la ville par des barrières physiques importantes : la Garonne à l'Ouest, le Canal du Midi à l'Est, l'échangeur des Ponts Jumeaux au Sud et le fil d'Ariane au Nord. Si un lien, par la digue de la Garonne, permet de relier le centre historique à pied (45min) et à vélo (15 min), le quartier reste principalement accessible en voiture, par des entrées Nord et Sud peu identifiables. L'offre en espaces publics, faible et peu lisible, renforce la composition en plusieurs polarités distinctes et mono-spécifiques : de centralité – équipements de proximité, sportifs et commerces – et d'habitat ; l'ensemble de ces entités urbaines formant l'identité du quartier.

En termes d'urbanisme, le quartier, majoritairement résidentiel, est marqué par une diversité architecturale homogène à l'îlot qui se juxtapose comme un catalogue. Des potentialités foncières y sont identifiées, tout particulièrement sur un îlot de 4 hectares dans le prolongement Nord de l'îlot Job, occupé par des activités économiques et susceptible de se renouveler à long terme.

Bien qu'inscrit hors zone d'influence d'un Transport en Commun en Site Propre, le site offre aujourd'hui des potentialités de renouvellement qu'il est important d'encadrer, dans le but de garantir, à la fois, l'identité du quartier et le développement d'une centralité permettant de répondre aux besoins de la population existante et à venir. La volonté de création, autour de la récente opération JOB, d'un véritable cœur de quartier justifie la mise en œuvre d'un OAP.

Justification du périmètre

Périmètre de l'OAP JOB cœur de quartier sur fond orthophoto 2011

Le périmètre de l'OAP JOB cœur de quartier correspond à celui de l'étude de programmation et de conception urbaine actuellement menée par la collectivité, élargi à l'issue de la concertation.

L'étude urbaine en cours porte sur un périmètre structuré par la Garonne à l'Ouest, le chemin des Sept-Deniers à l'Est et l'axe de la rue Jean Gayral au Sud. Au Nord, le découpage vise à intégrer les terrains sur lesquels les enjeux de mixité et d'équipements sont à affirmer : les terrains mutables à vocation d'activités, situés au Nord de la rue Bardou et ceux situés au Sud de la rue Jean-Baptiste Lulli de telle sorte que les limites dans le tissu pavillonnaire constitué entre les chemins Garonne et de Garric ne revêtent aucune signification particulière. Dans le cadre de la concertation, ce périmètre est étendu, d'une part, jusqu'aux rues Pablo Cazals et Victor Duruy afin de considérer le chemin des Sept-Deniers côté pair et impair et, d'autre part, jusqu'aux rues Auguste Bartholdi et des Artistes, dans le but d'intégrer la Cité Madrid au cœur de quartier.

Enjeux et principes d'aménagement

Schéma de l'OAP JOB - Cœur de quartier

Pour répondre à cet objectif de cœur de quartier, le projet met en valeur les différentes entités existantes, constitutives du quartier que d'autres orientations vont renforcer.

En raison notamment de l'absence de TCSP, aucune intensification forte du tissu urbain n'est souhaitée. Seulement deux degrés d'intensification sont définis :

- faible, caractérisé de 6 à 8,5 mètres et correspondant au tissu pavillonnaire existant dont l'intensification peut être envisagée, sous forme d'habitat dense individualisé ou diffus ;

- moyen, caractérisé de 6 à 14,5 mètres et correspondant au tissu d'habitat collectif existant ; les 14,5 mètres étant considérés au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues, au regard du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Dans la continuité des ~~les~~ secteurs d'intensification moyenne existants, côté Garonne, une intensification moyenne est affirmée au Nord de l'îlot Job, en cohérence avec un espace stratégique du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation, où un front bâti de type collectif doit participer au renforcement de la digue, comme c'est le cas sur le lotissement d'habitat collectif récemment réalisé.
L'importante emprise mutable de ce lotissement marque la volonté d'une continuité de la typologie du bâti avec une mixité fonctionnelle davantage marquée. La véritable centralité est à renforcer, par de la mixité, le long de la route de Blagnac et à développer autour du carrefour avec les chemins de Garonne et Garric, entre l'îlot des équipements et l'équipement, également élément bâti d'intérêt patrimonial, qu'est le bâtiment Amiral. A proximité de chaque secteur de service public, une offre en stationnement spécifique est précisée, afin, notamment, de réduire son emprise sur l'espace public et de limiter la circulation automobile dans le cœur de quartier.

Au sud de ce secteur, le tissu pavillionnaire existant est conforté par une volonté d'intensification faible, sous la forme d'habitat dense indiviualisé.

En termes de déplacements, un maillage modes doux vient, par conséquent, compléter la trame viaire existante et permet une meilleure desserte de chaque îlot. De par son traitement paysager, ce maillage participe également à la mise en valeur des berges de la Garonne et du fossé des Sept-Deniers – témoins de la qualité environnementale du site – et d'autres espaces verts de loisirs et détente. Dans ce but, des perspectives paysagères, des alignements d'arbres et des éléments et espaces bâtis d'intérêt patrimonial constituent, par ailleurs, des éléments clés et structurants du projet urbain dans son ensemble.

OAP Moulis Croix-Bénite

Dans le quartier 3.3 « Lalande – Grand Selve » de la démocratie locale de Toulouse, le projet d'OAP se situe entre la route de Launaguet et le chemin des Izards, en limite communale de Toulouse avec Launaguet, à hauteur de la rue Virginia Woolf.

Contexte

Le quartier de Moulis Croix-Bénite, situé au Nord de la centralité de Lalande, entre les communes d'Aucamville et de Launaguet, a connu au cours des dernières décennies une urbanisation diffuse et a été peu doté d'équipements publics. La création d'une centralité, nécessaire pour répondre aux besoins de la population, est de plus en plus compromise du fait de nombreuses opérations privées à l'étude ou en cours de réalisation.

Une mutation du quartier est amorcée. Route de Launaguet, à hauteur de la rue Virginia Woolf, des espaces fonciers importants non construits présentent d'autant plus d'intérêt qu'ils se situent à proximité du groupe scolaire et du futur parc dans l'espace boisé et qu'ils font l'objet d'espaces constructibles et accompagnant le bâti des documents graphiques du règlement dérogatoires, avec notamment une hauteur de 18,5 mètres autorisée.

Bien qu'inscrit hors zone d'influence d'un Transport en Commun en Site Propre, le site offre donc aujourd'hui d'importantes potentialités de renouvellement qu'il est important de maîtriser et d'encadrer, dans le but de garantir un projet d'ensemble en cohérence avec le tissu environnant.

En effet, sur ce quartier, conformément aux modifications générales du zonage, les zones UM ou UI hors zone d'influence d'un TCSP voient, dans leur ensemble, leur potentialité d'intensification modérée. La volonté de création d'un cœur de quartier justifie la mise en œuvre d'un OAP.

Justification du périmètre

Le périmètre de l'OAP Moulis Croix-Bénite correspond à la constitution d'un îlot cohérent autour des importantes emprises mutables desservies par la rue Virginia Woolf.

Périmètre de l'OAP
Moulis Croix-Bénite sur fond orthophoto 2011

Entre la route de Launaguet, à l'Ouest et le chemin des Izards, à l'Est, le projet intègre, au Nord, les constructions inscrites de part et d'autre de la rue Edgard Degas dont l'élargissement est projeté et, au Sud, les zones de mixité UB1 et UB2 jusqu'au carrefour avec la route de Launaguet et la rue Sarah Bernhardt.

Enjeux et principes d'aménagement

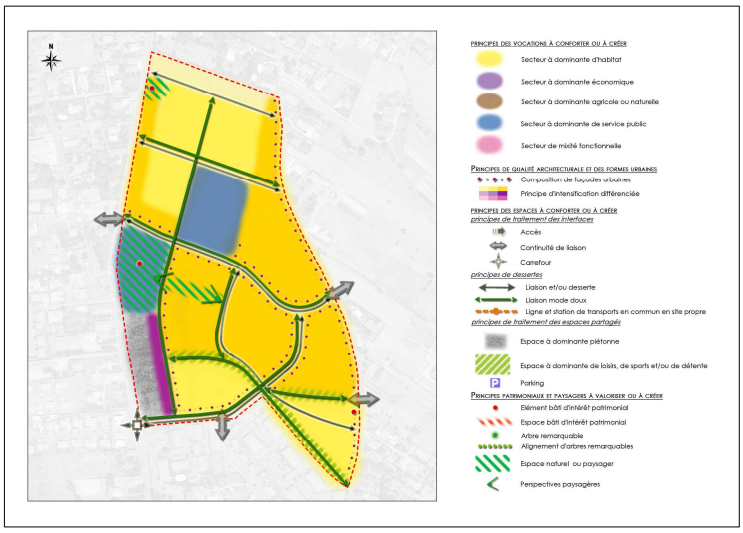


Schéma de l'OAP
Moulis Croix Bénite

Pour répondre à cet objectif de cœur de quartier, le projet définit une dominante d'habitat, conformément à l'urbanisation souhaitée sur la majeure partie du quartier.

Au regard notamment de l'absence de TCSP et dans le but d'offrir à la population présente et à venir un cadre de vie agréable avec notamment des commerces et services de proximité, trois degrés d'intensification sont définis :

- faible, caractérisé de 6 à 8,5 mètres et correspondant au tissu pavillonnaire existant dont l'intensification peut être envisagée,
- moyen, caractérisé de 8,5 à 14,5 mètres de manière à favoriser une diversité des formes de bâti et garantir une véritable transition entre le secteur d'intensification forte et ceux d'intensification faible,
- fort, caractérisé de 8,5 à 17 mètres, pour une diversité des formes de bâti collectif sur l'îlot central intense, ainsi que le long de la route de Launaguet et du chemin des Izards.

Le secteur à dominante service public est reporté au niveau du groupe scolaire et la zone de mixité d'intensification forte marque la volonté d'une centralité et, plus spécifiquement, d'une offre de commerces et services de proximité, aux abords d'un large espace à dominante piétonne.

Cet espace, élément de la centralité, s'inscrit dans la continuité de l'espace naturel boisé existant dont la future ouverture au public renforce l'offre en équipements de proximité tandis qu'une perspective paysagère vise à mieux mettre en valeur l'intérêt naturel et paysager de la continuité boisée en renforcement de la préservation du parc.

D'une manière générale, sur le site, trois bâtis d'intérêt patrimonial ont été identifiés dont un, dans l'ensemble qu'il constitue avec l'espace vert environnant.

La création de liaisons, modes doux et tous modes garantit le renforcement du maillage existant – en complément des rues Egdard Degas et Virginia Woolf – ainsi que la perméabilité du secteur, notamment au regard des terrains non construits à Launaguet, dont l'urbanisation est à prévoir à moyen ou long terme. C'est pourquoi des continuités, de ces liaisons et des formes urbaines à leurs abords, ont été qualifiées.

C'est enfin pour mieux affirmer la centralité et sa transversalité souhaitée avec la commune de Launaguet que des compositions de façades urbaines sont justifiées. Elles structurent ainsi les abords, non seulement, de l'espace public côté route de Launaguet mais aussi, des axes structurants existants – rue Virginia Wollf et chemin des Izards – et souhaités.

OAP Avranches

Le projet est situé sur le territoire Nord, secteur 3, à proximité du quartier de Croix-Daurade. Ses limites comprennent la route d'Albi à l'ouest, la rue Moto-Vidal au nord, et la voie de chemin de fer à l'est.

Contexte

Ce secteur fait l'objet d'un programme immobilier privé, dont la première tranche est réalisée. Un Plan d'Aménagement d'Ensemble (PAE) a été instauré le 6 juillet 2007 par le Conseil Municipal, afin d'encadrer le développement du secteur. Le cœur du site comporte encore de l'espace foncier libre, peu ouvert vers les espaces construits voisins. Le périmètre est contraint par la voie ferrée, par la présence de deux stades et par l'emprise imperméable du groupe scolaire Lapujade. Peu d'espaces verts sont accessibles au public. Ce périmètre comporte néanmoins un espace boisé de qualité. Il est également émaillé de bâtiments dont l'intérêt patrimonial a été repéré.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Secteur 3

Justification du périmètre

Le périmètre de l'OAP « Avranches » comprend le périmètre du Plan d'Aménagement d'Ensemble (PAE) de « Croix Daurade – Avranches ». Les franges de ce PAE sont également intégrées pour assurer une cohérence d'aménagement. Il permet ainsi de représenter le projet dans son ensemble, à l'échelle de l'îlot - compris entre les rues d'Avranches et Moto-Vidal, la route d'Albi et la voie de chemin de fer. Ainsi la création d'un maillage viaire et doux au sein du secteur en mutation, l'aménagement des carrefours et l'aménagement des différentes liaisons douces sont représentés.

Périmètre de l'OAP
Avranches sur fond orthophoto 2011

Enjeux et principes d'aménagement

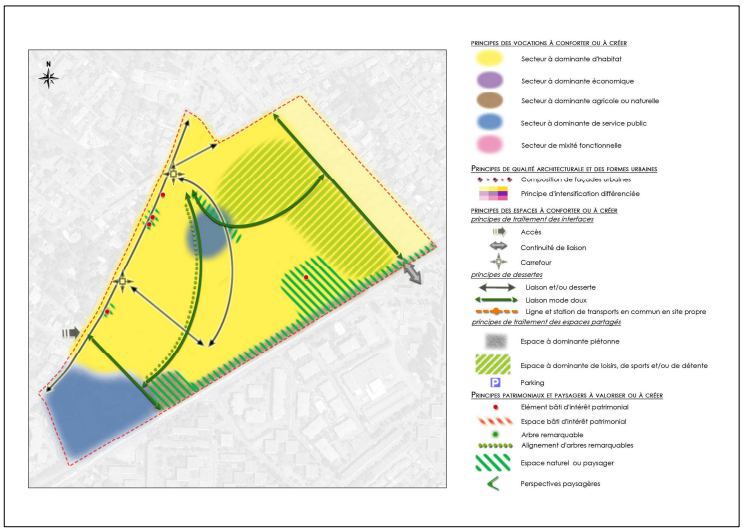


Schéma de l'OAP Avranches

Ces enjeux traduisent les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables suivantes :

- **Affirmer un projet urbain cohérent à proximité des équipements, commerces et services du quartier** de Croix-Daurade : le projet d'OAP Avranches permet de répondre à l'objectif du PADD de « préserver et diversifier au sein des quartiers les commerces et services, notamment publics » (cf. partie 3 : « Toulouse, une ville à vivre ») notamment du fait de sa proximité avec le cœur de quartier de Croix-Daurade, et sa situation en bordure de la route d'Albi ;
- **Valoriser le site qui bénéficie d'éléments patrimoniaux bâtis et naturels de qualité :** dans le cadre plus large d'une démarche expérimentale sur l'ensemble du quartier de Croix-Daurade, un recensement réalisé par le Service des Archives a permis de détecter 5 éléments de patrimoine remarquable en termes architectural ou culturel dont 4 seront protégés au titre des EBP. Ce travail a été réalisé afin de répondre à l'objectif du PADD de « préserver, conserver et mettre en valeur le patrimoine architectural ancien et contemporain » (cf. partie 3 : « Toulouse valorisée : mettre en scène le patrimoine bâti autour des espaces publics requalifiés »).
- **Connecter le secteur au tissu urbain existant et assurer le maillage** : le PADD prévoit, dans son partie 4 : « Toulouse maîtrisée : pour un urbanisme concerté et de projet », de « maîtriser le développement de certains secteurs toulousains ne représentant pas d'enjeux spécifiques pour la commune. Il s'agit de ceux pouvant vraisemblablement faire l'objet d'une mutation à moyen terme et/ou situés en dehors des zones d'influence des transports en commun (TCSP) » (in, « Partager les principes d'aménagement de la collectivité »), ce qui est le cas d'Avranches. En effet, cette OAP a pour but d'assurer un maillage au cœur du site, ainsi que la réalisation d'équipements (crèche…) et d'aménagements nécessaires au bon fonctionnement du quartier, alors même que celui-ci est l'objet d'une mutation réalisée dans un cadre privé.
- **Intensifier autour du faubourg existant : l**e projet d'OAP « Avranches » traduit l'objectif du PADD d'intensifier les secteurs « localisés préférentiellement le long des faubourgs ou des centralités historiques » (cf. partie 1 : « Toulouse, ville solidaire », chapitre « Toulouse responsable : structurée autour des transports en commun »). Il intègre également le

besoin d'accroître le nombre de logements « afin de permettre à l'ensemble des ménages de se loger en fonction de leur parcours de vie sur la commune de Toulouse (cf. partie 1 : « Toulouse, ville solidaire », chapitre « Toulouse accueillante : offrir des logements aux toulousains et aux nouveaux arrivants »). Les équipements nécessaires aux logements (de type crèche ou espaces de loisirs) devront répondre au mieux aux besoins.

- **Donner une image de cœur d'îlot favorisant la vie de quartier**, autour et avec des espaces collectifs de qualité : le PADD préconise (cf. partie 3 : « Toulouse valorisée : mettre en scène le patrimoine bâti autour des espaces publics requalifiés ») que « la valorisation du patrimoine bâti doit se considérer avec la requalification des espaces publics, et notamment du centre-ville et des grands axes structurants historiques qui composent l'ossature de la ville, véritable trame qui irrigue les quartiers et qui permet de créer du lien entre eux ». En ce sens, et compte tenu de la présence d'un patrimoine important de qualité dans le quartier de Croix Daurade, et précisément dans le secteur d'Avranches, l'enjeu de valorisation des espaces publics est donc un axe pivot du projet d'OAP.
- **Favoriser les déplacements doux en complétant le réseau piéton/cycle** relié avec les équipements et transports en commun existants et futurs : un maillage modes doux est prévu au cœur du secteur Avranches. Il assurera, en complément de la voie reliant la rue Simone Boudet à la route d'Albi, une structure au sein de ce secteur actuellement peu ouvert sur l'extérieur. En ce sens, il contribuera au renforcement l'intermodalité, et à l'organisation d'un quartier, autre objectif du PADD (cf. paragraphe « structurer et qualifier des centralités au cœur des quartiers »).
- **Renforcer le pôle sportif Cazal-Lapujade :** l'importance du pôle sportif existant dépasse largement les limites du périmètre de l'OAP « Avranches ». Il a bénéficié récemment d'une restructuration complète. Il nécessite néanmoins un complément d'aménagement avec la réalisation d'équipements publics complémentaires ou associés de type « vestiaires ou « aire de jeux ».

L'OAP « Avranches » est un projet à dominante d'habitat collectif ou d'habitat individuel dense. Les programmes de logements supérieurs à 1000 m² SHON devront intégrer un principe de mixité sociale et comporter entre 20% et 30% minimum de logements sociaux. Les services ou équipements nécessaires à la création d'un lieu de vie agréable devront être assurés. La composition urbaine globale du projet devra offrir des cœurs d'îlot de qualité et offrir des transparences vers l'espace public. Le patrimoine remarquable recensé devra être préservé, ainsi que les jardins associés. Les transitions entre le quartier d'habitat pavillonnaire situé au nord de la rue Moto-Vidal et le cœur du projet devront être douces mais pourront permettre un habitat individuel dense.

Une voie nouvelle connectera la route d'Albi à la rue Simone Boudet. Cet axe est nécessaire au désenclavement du site. Des cheminements doux et des pistes cyclables complèteront le maillage. L'aménagement des carrefours situés route d'Albi devra être finalisé.

La vocation des espaces sportifs sera renforcée pour conforter l'aménagement du pôle sportif et assurer la réalisation d'espaces de loisirs.

L'espace boisé situé à proximité de la voie ferrée, en contact avec le groupe scolaire Lapujade, présente un intérêt paysager non négligeable que la collectivité souhaite mettre en valeur. Il pourra faire l'objet d'un aménagement léger à destination de loisirs mais celui-ci respectera son caractère boisé. L'espace naturel situé le long de la voie de chemin de fer sera protégé. Il présente un intérêt particulier en matière écologique, notamment dans le processus de migration de la micro faune. Les alignements d'arbres existants seront mis en valeur et préservés.

OAP Grand Selve

Le projet est situé sur le territoire Nord, pôle 3, le long du périphérique Est entre Paleficat et Moulis Croix Bénite. Le périmètre de l'OAP « Grand Selve » est délimité par la rue de Fleury à l'Ouest et la rue des Vignes à l'Est.

Contexte

L'ensemble du secteur de Lalande Nord est en mutation. Il s'agit d'un lieu stratégique du renouvellement urbain, et fait l'objet de nombreux projets immobiliers. A cet égard, le périmètre de l'OAP comprend le lotissement « Société Aménagement Terrains Construction » (SATC) et l'opération des Chalets. Il s'agit aujourd'hui d'encadrer et d'accompagner ces nouvelles opérations et le développement du quartier pour répondre aux besoins des habitants présents et à venir.

Les équipements, services, commerces et les espaces publics à l'échelle du quartier Grand Selve sont rares. Le périphérique représente une contrainte importante tant sur le plan des nuisances sonores que sur la frontière physique qu'il représente.

Le quartier accueille depuis peu une nouvelle maison de quartier et un nouveau groupe scolaire, supports d'une future centralité.

Grand Selve est également très proche d'autres sites de projet participant à un projet global de renouvellement urbain.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Secteur 3

Justification du périmètre

Pour assurer une cohérence d'aménagement du projet urbain dans le secteur diffus, et améliorer les liaisons avec le reste du quartier, le périmètre de l'OAP « Grand Selve » intègre les franges susceptibles d'évoluer afin de protéger l'existant et encadrer les futures constructions.

Le périmètre proposé s'étend de la manière suivante :

- jusqu'à la rue des Vignes à l'Est
- au nord : les franges de la rue Pierre Cot
- à l'ouest jusqu'à la rue de Fleury
- au sud : le périphérique.

Périmètre de l'OAP
Grand Selve sur fond orthophoto 2011

Ce périmètre permet de représenter le projet de liaison proposé pour le secteur (liaisons parallèles à la rue des Vignes, liaison nord-sud au Nord du périmètre…).

Sont également représentées les principales mutations en cours dans le secteur : la future place publique et commerciale, la future crèche, l'école primaire, la maison de quartier, les espaces publics… ainsi que les différentes liaisons permettant d'améliorer l'accessibilité du quartier. Ce périmètre permet également d'intégrer les accès vers les quartiers voisins et notamment au sud du périphérique ainsi que l'Emplacement Réservé n°789 pour desservir le secteur Grand-Selve/Paleficat.

Enjeux et principes d'aménagement

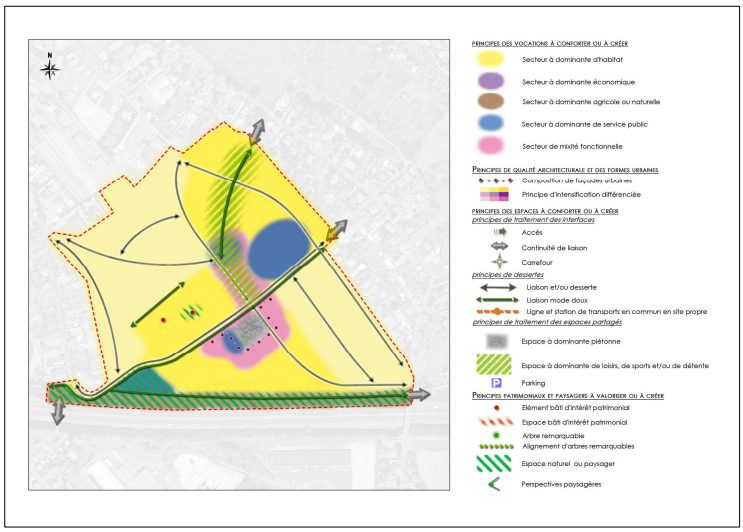


Schéma de l'OAP Grand Selve

Ces enjeux traduisent les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables suivantes :

- **Affirmer un projet urbain cohérent à quelques minutes du terminus du métro ligne B et du quartier Borderouge** : la césure du territoire toulousain produite par le passage du périphérique n'obère pas les possibilités de déplacements doux. Grand Selve est relié au quartier de Borderouge par une passerelle, ce qui permet d'atteindre le terminus du métro en quelques minutes. Cette localisation favorable à proximité du métro induit des possibilités de mutation du foncier à moyen terme compte tenu de sa faible urbanisation actuelle. Il est donc important d'affirmer des principes d'aménagement pour rendre ce quartier agréable et fonctionnel.
- **Conforter la mixité urbaine et fonctionnelle et le lien social par la création d'une centralité associant services, commerces et équipements publics :** cet enjeu traduit l'objectif suivant du PADD (cf. partie 1 : « Toulouse, ville solidaire », chapitre « Toulouse responsable : structurée autour des transports en commun ») : « Le renouvellement urbain permet la recomposition spatiale et fonctionnelle, à une certaine échelle, de quartiers existants, avec une volonté de création de nouveaux espaces publics de qualité, accessibles à tous (seniors ou personnes à mobilité réduite notamment), soulignant éventuellement la place de la nature en ville, voire de nouveaux équipements. Il permet en outre la promotion de nouvelles formes urbaines et d'utilisation économe de l'espace »

- **Développer la mixité sociale par une programmation variée de logements** : le PADD exprime un objectif de production de logements maîtrisé pour la ville de Toulouse. La production de logements doit être répartie de façon équilibrée sur l'ensemble du territoire et satisfaire un objectif de mixité sociale (cf. partie 1 : « Toulouse, ville solidaire », chapitre « Toulouse accueillante : offrir des logements aux toulousains et aux nouveaux arrivants »).
- **Améliorer et compléter le maillage viaire existant, participer à la création d'une liaison transversale inter quartiers entre Moulis Croix-Bénite et Borderouge** : le projet permet de renforcer l'intermodalité, ce qui contribue à la structuration et à l'organisation d'un quartier, autre objectif du PADD (cf. partie 3 : « Toulouse, une ville à vivre », paragraphe « structurer et qualifier des centralités au cœur des quartiers »).
- **Faciliter l'usage des modes de déplacements alternatifs à la voiture par des aménagements en faveur des piétons et des cyclistes** : le développement des circulations douces complètera le maillage de voirie et répond à l'objectif du PADD de limiter les déplacements effectués en véhicule motorisé (cf. partie 3 : « Toulouse, une ville à vivre », chapitre « Toulouse vivante : tisser la trame des proximités »).
- **Intégrer les contraintes acoustiques du périphérique** : la présence du périphérique est une double contrainte pour le secteur de Grand Selve : d'une part, il représente une fracture avec le reste de la ville, et d'autre part, il émet des nuisances sonores. L'enjeu est donc de réduire cette fracture par l'aménagement d'un merlon paysager.
- **Assurer une cohérence d'aménagement du projet urbain dans le secteur diffus, et améliorer les liaisons avec le reste du quartier** : le PADD prévoit, dans sa partie 4 : « Toulouse maîtrisée : pour un urbanisme concerté et de projet », de « maîtriser le développement de certains secteurs toulousains ne représentant pas d'enjeux spécifiques pour la commune. Il s'agit de ceux pouvant vraisemblablement faire l'objet d'une mutation à moyen terme et/ou situés en dehors des zones d'influence des transports en commun (TCSP) » (in, « Partager les principes d'aménagement de la collectivité »), ce qui est le cas de Grand Selve. En effet, cette OAP a pour but d'assurer un maillage inter-quartiers, ainsi que la réalisation de logements et d'équipements au sein d'une nouvelle centralité, alors même que ce secteur fait l'objet d'une mutation réalisée dans un cadre privé.

Il s'agit d'une orientation dont le but est d'affirmer une centralité de quartier autour d'équipements déjà réalisés tels que la maison de quartier et le groupe scolaire. Une place sera réalisée à la jonction des voies et comportera une crèche. Sa localisation n'est pas encore précisée mais elle devra se situer au plus près du cœur de quartier et des équipements existants. Ces espaces favoriseront donc la mixité des fonctions urbaines.

Le reste du quartier sera à dominante d'habitat. Autour de la future place et le long des axes structurants actuels ou projetés, une intensité urbaine sera recherchée avec la volonté d'une composition urbaine soignée. Ceci se traduira par la présence majoritairement d'habitations collectives. Des transitions urbaines favoriseront les coutures avec les quartiers environnants. A l'ouest de la centralité, le tissu sera de type pavillonnaire. Sur sa partie Est, la transition s'appuiera sur des hauteurs intermédiaires, favorables à la réalisation de formes urbaines de type « petit collectif, maisons de ville, habitat en bande ». En effet, il s'agira de marquer la future liaison d'accès au Boulevard Urbain Nord (BUN), connexion inter-quartiers importante. Les espaces publics feront l'objet d'une attention particulière. Le tissu déjà urbanisé, situé à l'Est du périmètre, a vocation à conserver son caractère à dominante d'habitat individuel.

Les éléments bâtis d'intérêt patrimonial seront protégés : il s'agit du château de Grand Selve et de la façade de la chapelle attenante au château.

De nouvelles voies et cheminements doux viendront mailler le site et le connecter aux quartiers voisins. Le long du merlon paysager situé en bordure de périphérique, une piste cyclable sera créée. Les structures « modes doux » pourront supporter un aménagement dédié aux loisirs. L'accès vers la passerelle traversant le périphérique sera valorisé. Outre le trait d'union qu'elle réalise avec le reste de la commune, elle porte un intérêt en terme d'écologie, permettant le passage de la faune. Un espace de loisirs ou de sport sera réalisé au sud-ouest du quartier, et signalera ce point d'entrée proche de la passerelle.

OAP Izards – Trois-Cocus

Dans le quartier 3.4 « Trois Cocus - Borderouge - Croix Daurade – Paleficat » de la démocratie locale de Toulouse, le projet d'OAP se situe entre le périphérique (A62) au Nord et la voie ferrée Toulouse – Bordeaux au Sud, le quartier de Lalande à l'Ouest et le quartier de Borderouge à l'Est. De plus, il est desservi par la station de métro ligne B « Trois Cocus », à proximité des stations « La Vache » et « Borderouge ».

Contexte

Un projet de renouvellement urbain de l'habitat dégradé de plusieurs cités – des Izards, Chamois, Blanche, Raphaël et des Violettes – est porté, par la collectivité et ses partenaires, à proximité d'une zone maraîchère dont le maintien n'est actuellement pas garanti. Au PLU antérieur, le classement des parcelles en zone d'urbanisation future AU0 traduit une

volonté d'urbanisation future. La vocation économique inscrite au PADD de 2006 n'est pas conforme aux nouveaux principes d'aménagement du projet urbain et, notamment, au maintien de cette activité.

Les politiques conjointes de renouvellement et de mise en valeur du patrimoine naturel de la ville, menées par la nouvelle municipalité, déterminent la mise en œuvre d'un projet global sur un territoire cohérent. Au regard des autres objectifs de la révision générale, l'ancien cœur de quartier Trois-Cocus est intégré. Face à la pression foncière observée, il constitue, en effet, un territoire à enjeux, notamment en termes de préservation du patrimoine bâti, limitrophe du territoire expérimental de Croix-Daurade.

A noter que le projet Izards – Trois-Cocus, considéré comme un écoquartier, a notamment été intégré au projet européen MiCuidad, comme site témoin pour considérer et développer un quadruple démarche : nature et agriculture en ville, mobilités durables, intégration des exigences climatiques et concertation.

Justification du périmètre

Le périmètre de l'OAP Izards – Trois-Cocus correspond au projet de renouvellement et de développement urbains, élargi à ses franges dans le but de renforcer la cohérence de l'OAP.

Périmètre de l'OAP
Izards – Trois Cocus sur fond orthophoto 2011

En premier lieu, le projet porté par la collectivité et ses partenaires est développé sur le périmètre d'intervention délimité par le périphérique au Nord, la route de Launaguet à l'Ouest et, au regard des limites de la ZAC de Borderouge, par le chemin des Izards et l'impasse Vitry à l'Est.

En second lieu, afin d'affirmer la prise en compte du tissu urbain environnant et de garantir un territoire de projet cohérent, sont également intégrées les franges Ouest de la route de Launaguet sur une centaine de mètres ainsi que les franges Est du chemin des Izards jusqu'aux limites de la ZAC de Borderouge définies par les rues de la Faisanderie et du Colonel Paillole.

L'inclusion d'une partie de la ZAC en cours d'aménagement est faite dans un souci de cohérence globale. En effet, le découpage en dentelle du périmètre de la ZAC de Borderouge – en particulier sur la rue Rostand – a eu un effet déstabilisant sur les équilibres sociaux des quartiers de Borderouge et des Trois-Cocus : niveau d'équipements publics insuffisant, pas de participation à leur financement, typologies de logement peu adaptée aux besoins… Si la partie « Bouquetins » de la ZAC déjà réalisée a été écartée du périmètre, reste du foncier susceptible de muter sur les îlots Trois Cocus et Micoulaud, le nord de la rue de la Faisanderie et le tronçon Sud de la rue Rostand dont la collectivité souhaite maîtriser le renouvellement.

Le but de cette OAP est bien d'estomper la césure qui existe en particulier entre Borderouge et Trois-Cocus, et de créer du lien entre les différents quartiers, tant en matière de déplacements que d'équipements.

Enjeux et principes d'aménagement

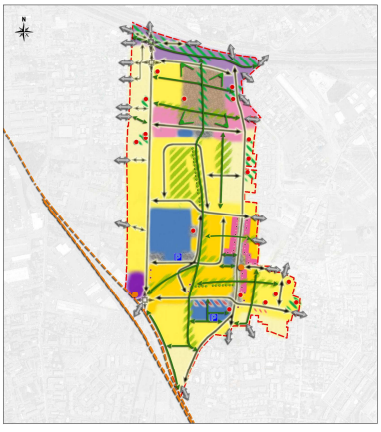


Schéma de l'OAP Izards – Trois Cocus

Afin de répondre au double enjeu de préservation de l'environnement et d'intensification dans les zones d'influence de TCSP, les qualités environnementales et paysagères du site participent à la composition urbaine.

Le corridor écologique le long du périphérique est identifié sur un secteur à dominante économique développé afin de ménager la transition entre cet axe majeur et le secteur à dominante d'habitat. Un alignement d'arbres, Nord-Sud, à hauteur des terrains de sports et les enjeux de biodiversité participe au développement de la colonne vertébrale verte, qui permettra de relier les actuels fragments du territoire. Autour de la zone à vocation agricole, des perspectives paysagères sont dégagées et l'urbanisation des abords est maîtrisée.

La ville intense se développe autour de la station de métro tandis qu'une zone de transition de hauteurs est recherchée, en particulier avec le tissu pavillonnaire constitué à préserver tout en encourageant l'intensification, en raison de la proximité des stations de métro.

Trois degrés d'intensification sont ainsi définis :

- faible, caractérisé de 6 à 8,5 mètres et correspondant au tissu pavillonnaire existant dont l'intensification peut être envisagée, sous forme d'habitat dense individualisé ou diffus ;
- moyen, caractérisé de 6,5 à 14,5 mètres de manière à favoriser une diversité des formes du bâti dense et/ou collectif inhérentes à cette zone de transition
- fort, caractérisé de 6,5 à 25 mètres, pour affirmer une diversité des formes de bâti collectif intense affirmé au niveau de la nouvelle centralité.

Le secteur à dominante service public qualifie des secteurs d'équipements existants, par exemple : le lycée Bayard, l'îlot d'équipements Ernest Renan ou une réserve pour de futurs équipements, à l'interface entre le secteur maraîcher et la Cité Raphaël.

C'est à partir du réseau des sentes et jardins de Borderouge et du projet de colonne vertébrale verte Nord-Sud que le maillage doux du site est constitué, de manière à constituer davantage de transversales Ouest-Est, entre les quartiers et à l'échelle de la ville, telles que de nombreuses continuités affichées avec le territoire hors OAP en témoignent.

Aux abords de la station de métro, dans la continuité du linéaire commercial historique des Trois-Cocus, un secteur de mixité fonctionnelle qualifie la centralité, tandis que ceux situés aux abords du secteur agricole favorisent davantage une mixité de l'habitat avec des activités économiques principalement liées à la nature et l'agriculture.

Enfin, un secteur à dominante économique d'intensification forte est défini aux abords de la halte SNCF actuelle et justifiée par le projet de restructuration de celle-ci, avec l'arrivée de la LGV, tandis que la localisation de parkings traduit la volonté de parkings publics et/ou mutualisés à créer.

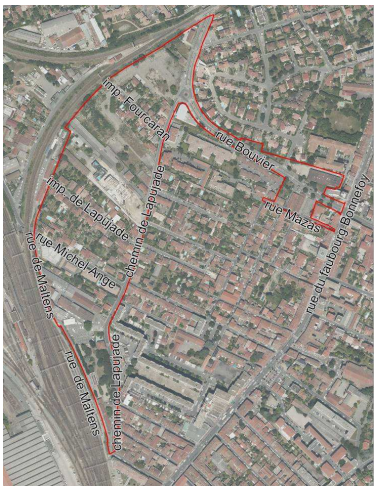
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Secteur 4

OAP Lapujade

Dans le quartier 4.1 « Bonnefoy – Roseraie – Gramont » de la démocratie locale de Toulouse, le projet d'OAP se situe entre la voie ferrée à l'Ouest, la rue du Docteur Bouvier au Nord et la rue du Faubourg Bonnefoy à l'Est.

Contexte

Aux abords du périmètre du projet urbain de Toulouse EuroSudOuest, le secteur de Lapujade offre des capacités de renouvellement urbain, à court et moyen terme.



La programmation générale de l'OAP Lapujade va permettre de répondre aux enjeux de renouvellement urbain, tout en assurant un développement maîtrisé, notamment au regard du bâti existant.

L'objectif est de créer un quartier vivant et diversifié, ouvert sur la Ville, offrant une diversité d'habitat, au sein d'un environnement paysager agréable et d'espaces publics de qualité et accueillants.

Justification du périmètre

Le périmètre de l'OAP correspond, en premier lieu, à la partie du secteur Lapujade, comprise entre, à l'Ouest, la voie ferrée « Toulouse-Albi » et à l'Est, le chemin Lapujade et, en second lieu, à l'îlot Mazas/Bouvier : îlot composé de deux secteurs, d'une superficie d'environ 5 000 m², situés de part et d'autre de la rue Bouvier. La rue Mazas et la rue Bouvier, jusqu'à la rue du Faubourg Bonnefoy, font parties intégrantes de l'OAP.

Périmètre de l'OAP Lapujade sur fond orthophoto 2011

Enjeux et principes d'aménagement

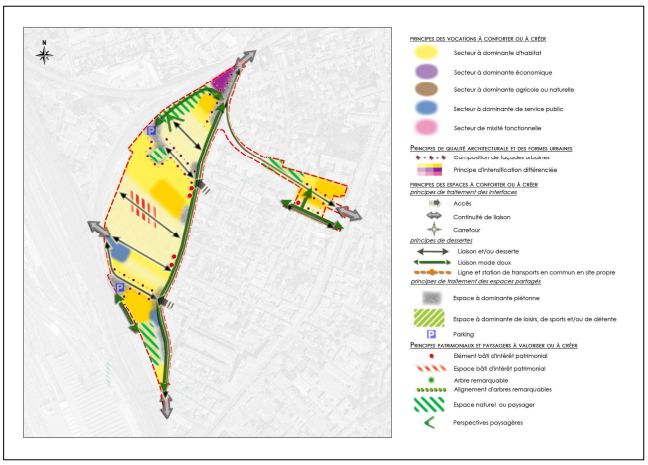


Schéma de l'OAP Lapujade

Afin de garantir une cohérence urbaine et architecturale, en lien avec le tissu urbain existant, le bâti sera développé à partir des espaces publics existants ou aménagés, sur la base d'un traitement architectural proposant une diversité des formes urbaines, de façades et de matériaux. De même, un épannelage sera recherché (hauteurs différenciées de 3 à 14.50 m) afin d'assurer au mieux les transitions avec les habitations existantes et de proposer une image urbaine contemporaine, prolongeant l'histoire urbaine du Faubourg Bonnefoy.

Trois degrés d'intensification sont définis :

- faible, caractérisé de 3 à 6 mètres et correspondant au tissu pavillonnaire existant,
- moyen, caractérisé de 3 à 8,5 mètres de manière à favoriser une diversité des formes de bâti de transition,
- fort, caractérisé de 3 à 14,5 mètres, pour une diversité des formes de bâti de type collectif.

Dans le but de favoriser une mixité sociale et fonctionnelle, une offre de logements diversifiée est développée de manière à répondre à l'ensemble des parcours résidentiels, en accueillant, en complément de ceux existants, des équipements publics répondant aux besoins de la population. Il est, de plus, prévu l'implantation d'activités (services, commerce, artisanat), soit en rez-de-chaussée ou à l'intérieur (professions libérales) des futures constructions, soit dans un programme dédié (pointe nord de l'îlot), assurant ainsi une mixité Emploi/Habitat, caractéristique de l'urbanisme de faubourg.

L'affirmation d'une continuité paysagère détermine l'aménagement d'espaces verts de proximité (square, jardins partagés, cheminement doux…), la végétalisation des espaces de stationnement projetés, la valorisation des espaces verts existants (jardin Lapujade) et le déploiement, sur toute la longueur du chemin Lapujade, d'une bande active paysagère. L'ensemble de ces aménagements concourra à la valorisation du quartier encourageant, ainsi, les propriétaires riverains à participer à son verdissement.

La requalification des espaces publics, éléments de la dynamique urbaine et sociale du quartier vise, ici, à notamment éviter la réalisation de résidences fermées, peu propices aux rencontres et aux échanges. L'organisation actuelle des rues sera donc complétée, de manière à assurer un adressage et une desserte des nouvelles constructions, à partir de l'espace public. De même, les délaissés de terrain, rue Bouvier notamment, feront l'objet d'un traitement, sous forme d'espaces verts de proximité. Enfin, en lien direct avec l'espace public, les espaces extérieurs (balcons, terrasses…), feront l'objet d'un traitement qualitatif.

L'aménagement des axes routiers et la réalisation d'un maillage du quartier par des liaisons de circulation douce permettent d'améliorer les conditions de circulation. C'est ainsi, par exemple, que la rue Mazas sera transformée en zone de rencontre et les voies nouvelles en zone 30. Quant au chemin Lapujade, il sera requalifié, pour conforter sa fonction d'axe central de vie du quartier : la voie sera transformée en zone 30 et la bande active sera déployée sur les emprises mutables de cette voie, afin de recevoir des aménagements urbains (mobilier, vélo station…) ou paysagers.

OAP Plana

Dans le quartier 4.2 « Jolimont – Soupetard – Bonhoure » de la démocratie locale de Toulouse, le projet d'OAP se situe entre la rue Louis Plana à l'Ouest, la zone verte des Argoulets à l'Est.

Contexte

C'est à partir d'un diagnostic de quartier et suite au séminaire de projet participatif en date du 1er octobre 2011 que des axes de réflexions se sont dégagés et ont servi de base à une OAP, sur un périmètre sur lequel ont été identifiés plusieurs enjeux urbains à court terme.

L'objectif est de maîtriser le processus de mutation et de renouvellement urbain de l'habitat et de l'activité, que la rue Louis Plana, axe structurant du quartier, n'est plus en mesure de supporter. Le processus de mutation engagé sur le périmètre de l'OAP est une opportunité permettant de revoir l'organisation urbaine (espaces publics, commerces). Afin d'encadrer, au mieux, le développement urbain du quartier, des études de circulation doivent permettre de limiter les flux de transit au bénéfice des modes doux et d'optimiser la desserte locale ainsi que les circulations internes. Au préalable, il est notamment nécessaire de structurer l'offre commerciale existante sur la rue Louis Plana par la création d'une centralité de quartier. Il est également nécessaire d'ouvrir et de mettre en relation la zone verte des Argoulets avec le quartier.

Aux abords de cette importante zone de loisirs, l'OAP Plana, si elle caractérise un cadre de vie de qualité pour les habitants du quartier, est considérée comme un outil d'intérêt général de structuration des quartiers périphériques et est, par conséquent, intégrée à l'échelle de la ville.

Justification du périmètre

Le périmètre de l'OAP correspond, aux abords de la rue Louis Plana et de la place Soupetard, à un îlot cohérent constitué d'emprises mutables, d'entités structurantes à l'échelle du quartier ainsi que du tissu environnant qu'il s'agit de conforter et valoriser. Il s'inscrit aux croisements de deux axes urbains légitimes à l'échelle du quartier, que sont la rue Louis Plana (densité du quartier) et l'avenue de l'Hers (accès au parc des Argoulets).

Périmètre de l'OAP Plana sur fond orthophoto 2011

En premier lieu, sont intégrés les terrains mutables, entre la rue Dinetard et l'avenue de l'Hers ainsi que les terrains de sport, au sud de l'avenue de l'Hers ; le zonage caractéristique d'une zone urbaine dense de mixité, offrant des potentialités de constructibilité importante. En second lieu, la place Soupetard est rattachée dans le but d'affirmer la centralité de quartier que les équipements structurants de proximité – le centre culturel de Soupetard au nord

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Secteur 4

de la rue Louis Plana et, au sud de l'impasse Miguel Villabella, le boulodrome et la maison des seniors – permettent de renforcer. Au nord, l'îlot entre les rues Louis Plana, Heredia, de Nantes et l'avenue de la Juncasse est entièrement englobé tandis qu'au sud, le périmètre s'étend jusqu'aux jardins partagés, dans la continuité du tissu d'habitat collectif constitué.

Enjeux et principes d'aménagement

Schéma de l'OAP Plana

Pour assurer une intensification à la fois cohérente avec les capacités de desserte du secteur, situé hors zone d'influence d'une station de TCSP, et respectueuse du tissu environnant, la constructibilité est considérablement réduite par des formes urbaines diversifiées.

Trois degrés d'intensification sont définis, correspondant aux hauteurs :

- faible, caractérisé de 6 à 8,5 mètres, correspondant au tissu pavillonnaire existant rue de Dinetard notamment et souhaité, au Nord de l'avenue de l'Hers, sur un tissu actuellement constitué en R+1 et R+3
- modéré, caractérisé de 11,5 à 12,5 mètres de manière à favoriser l'implantation de commerces et services de proximité structurant la centralité ainsi qu'une graduation des hauteurs aux abords de la rue Louis Plana et de l'espace de loisirs conforté, avec des hauteurs maximales correspondantes à du R+3
- intense, caractérisé de 11,5 à 14,5 mètres, correspondant aux constructions récemment réalisées ou en projet aux abords de la zone verte des Argoulets.

En termes de desserte, une étude de circulation/déplacements et une étude urbaine de requalification des espaces publics, sont lancées pour un rendu prévu fin 2012.

Pour la mise en œuvre des principes de composition urbaine de cette OAP, compte tenu de l'accélération récente des nouvelles constructions de logements sur ce quartier et sur le périmètre de l'OAP, une urbanisation progressive sera privilégiée.

Une dominante d'habitat est définie sur la majorité de l'OAP et deux secteurs à dominante de service public confortent, en réponse aux besoins des habitants, les équipements existants tels que le centre culturel, le boulodrome et la maison des seniors.

Afin de créer une véritable centralité de quartier, un secteur de mixité fonctionnelle est défini aux abords de l'espace à dominante piétonne, dégagé autour de l'actuelle place de Soupetard et structuré par une composition de façades urbaines. Cette composition de façades urbaines permettra de caractériser la centralité, notamment par l'implantation de commerces et/ou services de proximité, en rez-de-chaussée de constructions d'habitat collectif.

L'espace public de la place Soupetard, prolongé jusqu'à la rue Louis Plana, sera aménagé en zone de rencontre avec des caractéristiques qu'une étude menée sur les espaces publics précisera.

Une zone de transition est recherchée avec le tissu pavillonnaire existant et à conforter, pour faire face à la centralité structurante avec des hauteurs modérées.

trois espaces à dominante de loisirs sont définis, sur environ 5,3 hectares. Cela représente, sur la superficie globale de 19,8 hectares de l'OAP, la mise en valeur de 2,7 hectares en plus de terrains de sport et de loisirs existants, en complément de ceux, publics, classés en NL au règlement. Cette orientation permet de maintenir une offre en équipements sportifs et de loisirs (le terrain de rugby, les terrains de tennis, le gymnase, le terrain de pelote et un terrain de sport), en relation avec la zone verte des Argoulets.

Afin de garantir un cadre de vie de qualité et le respect des constructions existantes sur le secteur, deux espaces naturels ou paysagers sont retranscrits – l'un, à créer, au Sud de la rue Dinetard, en frange de l'habitat pavillonnaire existant et l'autre, le long de la continuité paysagère existante à conforter – ainsi qu'un alignement d'arbres remarquables, existant, rue Louis Plana.

Enfin, une perspective paysagère vise à garantir la visibilité de la zone verte depuis l'espace à dominante piétonne et favoriser le lien entre ces espaces publics de vocations différentes.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Secteur 5

Justification de l'existence de 2 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) contiguës : Montaudran et Campus Rangueil

Les OAP Campus Rangueil et Montaudran ne forment pas un ensemble unique bien que juxtaposées afin de rendre lisible la cohérence d'ensemble du complexe scientifique de Rangueil et mettre en exergue la cohérence urbanisme/déplacement de Montaudran.

OAP Montaudran

Dans le quartier 5.1 « Pont des Demoiselles - Montaudran – La Terrasse » de la démocratie locale de Toulouse, le projet d'OAP se situe sur le site de l'ancien aérodrome technique de Montaudran, entre le périphérique à l'Ouest et au Sud jusqu'à la route de Revel, la voie ferrée Toulouse-Narbonne à l'Est et à hauteur de l'avenue des Herbettes au Nord.

Contexte

Autour de la piste de 1,9 km de long qui a vu décoller l'aéronautique à Toulouse, Montaudran Aérospace constitue un vaste projet très ambitieux pour bâtir l'un des plus grands sites européens dédié à l'aéronautique et au spatial du XXIe siècle, un pôle d'excellence à vocation internationale. Vitrine du pôle de compétivité Aerospace Valley conçue en un ensemble d'espaces par l'urbaniste, Grand Prix de l'Urbanisme 2008, David Mangin, le projet constitue un lieu de haute technologie ainsi qu'un lieu de vie, avec la naissance d'un véritable quartier nouveau.

Justification du périmètre

Le périmètre de l'OAP Montaudran correspond au périmètre du projet élargi aux terrains « vitrine » enserrés entre l'avenue Didier Daurat et le périphérique ainsi qu'à des continuités à enjeux en termes de desserte et de connexion aux environs.

Périmètre de l'OAP
Montaudran sur fond orthophoto 2011

Enjeux et principes d'aménagement

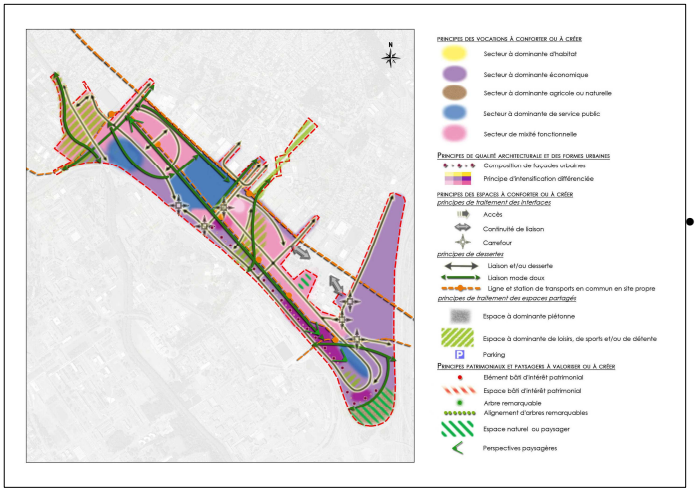


Schéma de l'OAP Montaudran

Ces enjeux traduisent les orientations suivantes du Projet d'aménagement et de Développement Durables suivantes :

- **Participer à la transformation urbaine de l'agglomération en affirmant un campus urbain européen :** Partie 2 « Toulouse, innovante et dynamique », chapitre « Toulouse, ville de la connaissance ». Le projet d'OAP permettra de « développer des synergies entre les territoires porteurs des pôles de compétitivité grâce à l'aménagement de Montaudran Aerospace ».

- **Inscrire le développement toulousain à l'échelle européenne :** partie 1 « Toulouse, ville solidaire », chapitre « Toulouse responsable : … structurée autour des transports en commun », paragraphe « la poursuite ou l'engagement de certains quartiers ». Certains de ces quartiers sont appelés à jouer un rôle d'envergure métropolitaine. L'OAP Montaudran permettra l'aménagement d'une friche urbaine vaste.
- **Cohérence urbanisme / déplacements :** partie 1 « Toulouse, ville solidaire », chapitre « Toulouse responsable : … structurée autour des transports en commun », paragraphes « une urbanisation en lien avec les transports en commun » et « l'intensification de certains quartiers ».
- **Lien et mixité sociale :** partie 1 « Toulouse, ville solidaire », chapitre « Toulouse diverse : une offre de logement visant à lutter contre toutes les situations d'exclusion », paragraphe « une diversité qualitative du logement »
- **Diversification des fonctions urbaines :** partie 3 « Toulouse, une ville à vivre », chapitre « Toulouse vivante : tisser la trame des proximités », paragraphe : *« structurer et qualifier des centralités au cœur des quartiers »*. Cet enjeu traduit plus précisément la volonté de la Ville de *« Promouvoir la diversité fonctionnelle, la mixité sociale et la conception d'espaces publics prodigués dans les nouvelles opérations d'urbanisme et dans les opérations existantes monofonctionnelles. »*
- **Développement de nouveaux secteurs d'emploi :** partie 1 « Toulouse, ville solidaire », chapitre « Toulouse responsable, une urbanisation mixte », paragraphe « une valorisation foncière et immobilière des zones d'activités existantes »
- **Gestion des temps de vie :** partie 3 « Toulouse, une ville à vivre », chapitre « Toulouse vivante : tisser la trame des proximités », paragraphe : « préserver et diversifier au sein des quartiers les commerces et services, notamment publics ».
- **Approche paysagère et participation à l'intégration de la biodiversité :** partie 3 « Toulouse, une ville à vivre », chapitre « Toulouse nature », paragraphe « Affirmer la présence d'espaces végétalisés existants ou à restaurer en milieu urbanisé, ainsi que l'aménagement de liaisons vertes.
- **Limitation de l'impact carbone et climatique :** partie 3 « Toulouse, une ville à vivre », chapitre« Toulouse valorisée : mettre en scène le patrimoine bâti autour des espaces publics requalifiés », paragraphe « garantir un cadre bâti, notamment un habitat, de qualité ». Cet enjeu traduit plus particulièrement la volonté de la commune de « l'utilisation de méthodes ou matériaux favorisant le développement durable et l'économie d'énergie seront préférentiellement utilisées pour les constructions nouvelles, quelle que soit leur destination. »
- **Gestion de l'environnement acoustique :** partie 3 « Toulouse, une ville à vivre », chapitre « Toulouse valorisée : mettre en scène le patrimoine bâti autour des espaces publics requalifiés », paragraphe « garantir un cadre bâti, notamment un habitat, de qualité ». Cet enjeu traduit plus particulièrement le fait que « La ville entend s'engager à construire « durable » , afin de mieux enraciner ses habitants et leurs enfants mais aussi savoir accueillir dans une ville de qualité les nouveaux toulousains. »
- **Gestion du cycle de l'eau :** partie 3 « Toulouse, une ville à vivre », chapitre « Toulouse nature », paragraphe « Mettre en oeuvre, à travers la préservation des espaces naturels, un maillage vert et bleu, présent jusqu'au cœur de la ville ».

Enjeux urbains :

La synergie de l'opération projetée avec le Campus Scientifique de Rangueil a pour effet de participer à la transformation urbaine de l'agglomération en affirmant un campus urbain européen en raison de son importance et des activités et établissements accueillis. Des liens importants sont tissés entre les 2 entités au moyen des infrastructures de déplacements et par la complémentarité des programmes et établissements existants ou à venir de part et d'autre du périphérique (A 620)

Les activités projetées sur le site de Toulouse Montaudran Aerospace, telles que les établissements de recherche, d'enseignement, au sein l'Institut de Recherche Technologique (IRT), la Maison de la Formation, la Plateforme Fahrenheit et les autres activités liées à l'Aéronautique et Systèmes Embarqués (AESE) ainsi que l'Espace Clément Ader, le centre de Calcul de Météo France, sont de nature à inscrire le développement toulousain à l'échelle européenne.

La Cohérence urbanisme / déplacements se traduit par la corrélation entre le projet et les infrastructures de transports présentes et à venir, notamment celles alternatives à la voiture, à proximité des programmes accueillant les activités et des lieux d'habitation.

Concernant les transports en commun, les propositions du projet comprennent un TCSP sur l'ancienne piste connecté au Nord à la station Rangueil de la ligne B de métro et au Sud à la LMSE, elle-même connectée à la station Ramonville de la

ligne B de métro. De plus, un bus en site propre sur le Chemin Carrosse est prévu depuis l'avenue Gonin jusqu'à la piste au minimum. Enfin, la halte ferroviaire est restructurée afin d'améliorer sa visibilité, son accessibilité et sa desserte intermodale.

Ce territoire accueille des infrastructures de déplacements en modes doux (piétons et cyclistes) en lien avec le Complexe Scientifique existant et les quartiers habités au Nord du Chemin Carrosse ainsi qu'à l'Est de la voie ferrée.

Concernant l'usage de la voiture, une stratégie est menée afin d'améliorer les conditions de circulation :

- actions d'amélioration des connexions du territoire à la voie rapide urbaine,
- création de voies interquartiers (LMSE) et l'amélioration d'itinéraires interquartiers existants (passage inférieur chemin Carrosse sous la voie ferrée), mise en relation par la liaison Lespinet-Méditerranée des quartiers existants de Montaudran et Pont des Demoiselles avec le Complexe Scientifique
- création de trois connexions du système de desserte automobile de Toulouse Montaudran Aérospace avec l'avenue Didier Daurat au Sud et deux connexions avec le chemin Carrosse au Nord.

Enjeux sociaux :

Afin de favoriser le lien et la mixité sociale, des « lieux de vie » majeurs, sous forme de centralités, sont créés au sein du projet urbain :

- au nord, la Place Centrale, qui rassemble à ses abords : des équipements, des commerces, des services, à proximité des programmes de logements. Elle bénéficie d'importants espaces publics complémentaires à proximité, sportifs, de loisirs, d'agrément et culturels comme l'Espace Mémoire et la Halle d'exposition d'équipements de spectacles de rue.
- Au sud, le Forum, au coeur du quartier économique compte des établissements dédiés à la recherche, l'enseignement, mais également des logements dédiés aux chercheurs et étudiants. Cette mixité permettra des échanges et une convivialité accrue pour ce secteur.

Autour de ces deux centralités se développe le projet urbain, offrant toutes les composantes d'un quartier de ville et propice à une meilleure gestion des temps de vie. En effet, de par sa composition urbaine, sa programmation et ses infrastructures de déplacements, le projet est conçu de manière à favoriser le confort et la qualité de vie des habitants et usagers du site (chercheurs, étudiants, employés)

La diversification des fonctions urbaines se traduit par la programmation du projet comprenant des logements pour les familles, les chercheurs, les étudiants, des activités, du tertiaire, des établissements de recherche, d'enseignement mais aussi des services, des commerces, des équipements. Les équipements publics répondront aux besoins des habitants actuels et futurs, mais aussi au rayonnement métropolitain, avec notamment dans le périmètre de la Z.A.C. Toulouse Montaudran Aérospace ou à proximité immédiate :

- un groupe scolaire pour la globalité du site de l'ancien aérodrome,
- une crèche de 40 places en complément de celle de la ZAC St-Exupéry-Montaudran,
- des installations sportives,
- un Etablissement Hospitalier pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) de 80 places,
- des équipements de quartier (salle polyvalente, salle de réunion),
- des équipements culturels pour la valorisation de la Mémoire de la ligne de l'Aéropostale ;
- l'accueil d'équipements de spectacles de rue, équipement culturel de rayonnement métropolitain.

Les activités accueillies sur le site de Toulouse Montaudran Aerospace, telles que les établissements de recherche, d'enseignement, l'Institut de Recherche Technologique (IRT), la Maison de la Formation, la Plateforme Fahrenheit et autres activités liées à l'Aéronautique et Systèmes Embarqués (AESE) ainsi que l' Espace Clément Ader, le centre de Calcul de Météo France, contribueront au développement de nouveaux secteurs d'emploi.

Enjeux environnementaux :

Concernant l'approche paysagère et la participation à l'intégration de la biodiversité, le projet urbain propose une structure généreuse d'espaces publics identifiés. En premier lieu, la piste constitue le lien visuel, d'agrément, l'itinéraire de déplacement alternatif à la voiture individuelle, structurant l'ensemble du projet ainsi que celui de la ZAC Saint Exupéry Montaudran au Nord. La piste formera une esplanade dont l'axe constituera la principale perspective mais aussi un espace ouvert sur des parvis plantés qui alterneront de part et d'autre de l'axe.

Deux centralités se développeront au nord et au sud, autour respectivement de la place commerciale et du forum. Ces espaces publics actifs seront complétés par des espaces d'agrément tels que ceux de l'espace Mémoire qui comptera plusieurs hectares d'espaces ouverts et ceux du parc humide au sud. Ce dernier a aussi pour objectif de limiter le rejet aux réseaux, il contribue donc à la gestion du cycle de l'eau.

Transversalement à la piste, une coulée verte sera développée de manière à relier en modes doux les quartiers d'habitat existant à l'Est, les équipements sportifs existants de Montaudran et le Canal du Midi, via un itinéraire piéton, cycles le long du CREPS et de l'ENAC et le long du boulevard Roche. Cette coulée verte et les cheminements associés intègrent les passerelles au-dessus de la voie ferrée et au-dessus de l'A620.

Les formes des îlots maintiendront des percées paysagères valorisant les plantations existantes et des ouvertures visuelles sur les espaces non bâtis.

Globalement, le projet urbain propose des formes urbaines très variées en corrélation avec la variété de la programmation. Les épannelages varieront de bâtiments de 2 à 3 étages pour les logements individuels de ville, à des immeubles de 6 à 7 étages pour les collectifs donnant sur les espaces publics. Les hauteurs proposées traduisent un développement ambitieux pour la métropole toulousaine.

Le développement du projet urbain permet de lutter contre l'étalement urbain tout en préservant de l'espace au sol pour le végétal et contribue à la limitation de l'impact carbone et climatique. Les formes urbaines offrent donc des opportunités de développer des démarches environnementales audacieuses et sont le corollaire de l'aménagement d'espaces ouverts généreux pour partie végétalisés.

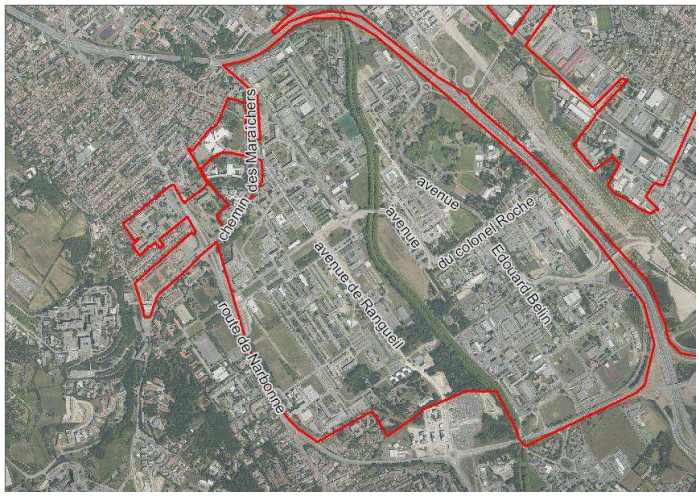
Au sud, au contact du transport en commun, de la LMSE et autour du parc humide, les activités économiques tertiaires, de recherche, d'enseignement supérieur et de services pourront bénéficier de bâtiments s'élevant jusqu'à 100 m de hauteur. Ces tours pourront constituer des signaux urbains perceptibles depuis les voies rapides A61 et A620, notamment lors de l'entrée dans l'agglomération toulousaine.

Elles s'inscrivent aussi à l'échelle du piéton dans la perspective de la piste et répondent aussi à une recherche de cohérence entre l'urbanisme et les transports en commun. Plus largement, elles contribuent à une démarche environnementale où le coeur des îlots de logements bénéficiera d'espaces publics d'agrément participant à la gestion du cycle de l'eau et à un rafraîchissement localisé de l'air.

En matière de gestion de l'environnement acoustique, les formes urbaines des activités économiques le long des infrastructures bruyantes (périphérique, voie ferrée) auront un rôle d'écran et limiteront ainsi l'impact acoustique sur les espaces publics piétons et l'habitat plus en retrait.

OAP Campus Rangueil

Dans le quartier 5.2 « Rangueil – Sauzelong – Pech David – Pouvourville » de la démocratie locale de Toulouse, le projet d'OAP se situe entre la rue Henri Sahuque, le chemin de la Pélude et le périphérique au Nord, les limites communales au Sud, la route de Narbonne à l'Ouest et le périphérique à l'Est.



Contexte

Périmètre de l'OAP
Campus Rangueil sur fond orthophoto 2011

L'Université de Toulouse fait partie des 12 campus sélectionnés, par le Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche, en 2008-2009, dans le cadre de l'Opération nationale d'aménagement immobilier Plan Campus. En complément des actions engagées par l'État et les collectivités sur le campus universitaire du Mirail, le projet Toulouse Campus – à horizon 2017 – concerne le Grand Sud-Est toulousain ainsi que le centre-ville historique. Dans le Grand Sud-Est toulousain, un pôle d'excellence scientifique international se compose de Montaudran Aerospace, de l'agriopole d'Auzeville-Tolosane et du complexe scientifique de Rangueil.

Justification du périmètre

Le périmètre de l'OAP Campus Rangueil correspond à l'ensemble du complexe scientifique qui comprend de nombreux établissements d'enseignement supérieur (UPS, ISAE, ENAC, INSA, Facultés de Médecine, de Pharmacie et de Chirurgie Dentaire, IUT, CREPS, …), de recherche (ONERA, LAAS, …) ainsi que des logements historiquement développés sur le site et ses abords.

Il correspond à l'ensemble des parcelles classées, jusqu'alors en UP et, désormais, en UIC caractérisant des secteurs de service public et d'intérêt collectif, à l'exception de celles du CHU Rangueil et du lycée Bellevue.

Enjeux et principes d'aménagement

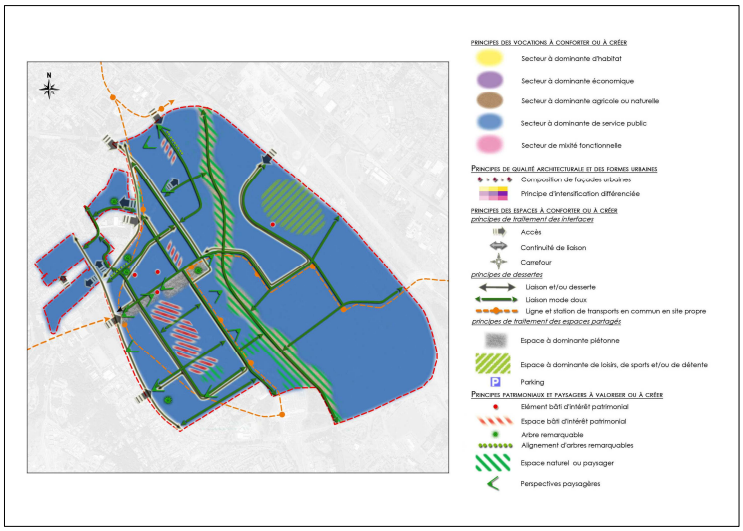


Schéma de l'OAP Campus Rangueil

Le complexe scientifique de Rangueil qui accueille déjà 100 laboratoires de recherche, 34000 étudiants et 2500 doctorants s'inscrit dans la dynamique d'un pôle d'excellence scientifique international. Ainsi, le campus de l'Université Paul Sabatier accueillera l'Institut de biologie systémique, la maison de la réussite en licence, un centre de biologie intégrative, la maison des étudiants et des personnels, un bâtiment insertion professionnelle ainsi qu'un bâtiment des langues associé à un espace de conférence mutualisé.

Les composantes de physique et chimie, matériaux, procédés seront réorganisées. L'Institut National des Sciences Appliquées de Toulouse bénéficiera de la mise aux normes/extensions de l'ensemble des laboratoires ***MB3***. L'Institut Supérieur de l'Aéronautique et de l'Espace s'enrichira d'une soufflerie aéroacoustique Enfin, les anciens bâtiments de l'***ENSIACET*** seront restructurés pour devenir un établissement fédérateur de l'Université de Toulouse : la Maison de la Recherche et de la Valorisation.

Le projet Toulouse Campus dans son ensemble s'articule autour de 2 principaux enjeux que sont la mise aux **standards internationaux** des campus ainsi qu'une meilleure **intégration dans la Cité**, notamment par l'amélioration de la vie étudiante et le renforcement des liens économiques.

Conçu à l'époque du tout automobile, le campus bénéficie aujourd'hui d'une desserte en Transports en Commun en Site Propre permettant de mieux faciliter l'intermodalité et l'usage des modes de déplacements alternatifs à la voiture par des aménagements en faveur des piétons et des cyclistes. La requalification et l'aménagement des espaces publics s'inscrivent dans le cadre de la mise en valeur un cadre de vie de qualité et du renforcement des liaisons entre le campus, la ville et le Canal du Midi.

Sur le site, l'intervention sur le paysage vise à prendre en compte la gestion des eaux, la biodiversité, la qualité de vie ainsi que les grandes perspectives, y compris sur le canal du Midi et tous les espaces de nature qu'il convient de valoriser.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Secteur 6

OAP Saint-Martin – Rives du Touch

Dans le quartier 6.1 « Arènes Romaines – Saint-Martin du Touch » de la démocratie locale de Toulouse, le projet d'OAP se situe autour de la halte ferroviaire de la Ligne C « Saint-Martin du Touch » , entre la rocade arc-en-ciel à l'Ouest et les Rives du Touch à l'Est.

Contexte

En cohérence avec le SCOT, la ZAC communautaire Saint-Martin du Touch, à vocation jusqu'alors essentiellement économique, doit désormais, notamment en raison de la proximité de la halte ferroviaire, permettre l'accueil de nouveaux habitants. En effet, des terrains constituant des réserves foncières de la ville de Toulouse présentent un fort potentiel de développement qu'il s'agit d'assurer. Une étude urbaine a été engagée et l'OAP permet de définir les premiers principes essentiels de composition urbaine.

En accompagnement de ce développement, l'aménagement d'un parc paysager est, par ailleurs, recherché sur les rives du Touch, le long du cours d'eau pour déterminer une cohérence d'ensemble.

Justification du périmètre

Le périmètre de l'OAP Saint-Martin – Rives du Touch correspond au projet global d'aménagement d'un quartier de mixité fonctionnelle dont le parc urbain fait partie intégrante.

Périmètre de l'OAP Saint-Martin-Rives du Touch sur fond orthophoto 2011

Les réserves foncières de la ville ainsi que les rives du Touch constituent le cœur du projet et sont inscrits en conséquence dans le périmètre de l'OAP. Entre le chemin de Tournefeuille et les berges du Touch, un ensemble de parcelles non aménagées sont par ailleurs intégrées. En effet, leur développement, prévu au PLU actuel, ne doit pas être engagé indépendamment du quartier de mixité mais participer au projet d'ensemble et assurer la préservation des espaces naturels qui les composent. Dans cette logique, le périmètre est étendu, au Nord, jusqu'aux terrains destinés à accueillir un équipement public, en renforcement de ceux existants.

Enjeux et principes d'aménagement

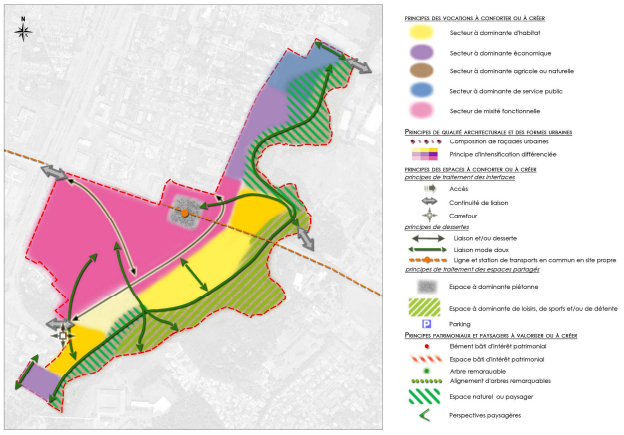


Schéma de l'OAP Saint Martin – Rives du Touch

Inscrit dans la zone d'influence du pôle gare, le projet doit répondre à un objectif d'accueil de population. La vocation de la zone est, par conséquent, à dominante d'habitat. Les secteurs de logements individuels et collectifs, existants et projetés, à proximité du Touch, sont identifiés en tant que tels. Les importantes emprises à urbaniser sont, elles, définies de mixité fonctionnelle dans le but d'affirmer l'implantation des équipements, commerces et services de proximité qui seront nécessaires, en réponse aux besoins de la population nouvelle ainsi qu'à la constitution d'un cœur de quartier.

De plus, sur ces terrains initialement destinés à accueillir des activités économiques, des projets d'activités, dynamisés par la desserte de la rocade Arc-en-Ciel, ne doivent pas être écartés.

C'est pourquoi la vocation économique est confortée aux extrémités Nord et Sud du site, à l'exception des terrains contigus au gymnase récemment construit.

Au vu des formes urbaines existantes dans le périmètre de l'OAP et dans le but de garantir l'accueil de nouveaux habitants, trois degrés d'intensification sont définis :

- faible, caractérisé de 0 à 8,5 mètres et correspondant au tissu pavillonnaire existant dont l'intensification peut être envisagée,
- moyen, caractérisé de 8,5 à 15,5 mètres et correspondant au tissu d'habitat collectif existant,
- fort, caractérisé de 8,5 à 30 mètres pour les secteurs restant à urbaniser afin de garantir l'intensification tout en favorisant une diversité des formes urbaines, d'éventuelles émergences et de meilleures transitions avec le tissu environnant.

Aux abords du pôle gare, un large espace à dominante piétonne caractérise la centralité tandis que sur les rives du Touch, la mise en valeur d'un espace de loisirs et de détente est intégrée à l'espace naturel de manière à assurer, à la fois, la préservation de l'espace naturel constitué aux abords du Touch et l'aménagement du parc.

En termes de déplacements, une liaison modes doux Nord-Sud structurante est définie sur les berges du Touch, parallèle au chemin de Tournefeuille. Des transversales déterminent l'amélioration de la desserte et des continuités urbaines garantissent l'ouverture du site aux secteurs alentours et qualifient notamment des franchissements du Touch. Au niveau du secteur de mixité fonctionnelle, peu de principes de liaisons sont véritablement définis ; l'aménagement de la desserte sur cet îlot restant à préciser.

OAP Bordeblanche

Le projet est situé dans le pôle Sud-Ouest (6) du secteur (6.2) de la ville de Toulouse, entre les quartiers des Pradettes et de Lardenne, de part et d'autre de l'imprimerie de « La Dépêche du Midi ». L'OAP « Bordeblanche » est délimitée par le chemin du Ramelet-Moundi au nord, l'avenue Jean Baylet au sud et le chemin de Bordeblanche au sud.

Contexte

Le secteur est constitué par de grandes emprises peu perméables :

- une friche industrielle qui accueillait le centre de « Tri Postal » (2.83 ha) à l'ouest du chemin de Bordeblanche
- 5 ha de foncier vierge appartenant à la Ville de Toulouse, entre le chemin de Bordeblanche et La Dépêche du Midi
- 1.3 ha de foncier mutable au nord
- du tissu pavillonnaire majoritairement le long du chemin de Ramelet Moundi, ainsi que du petit collectif concentré autour de la place des Pradettes

La partie sud du site fait partie de la ZAC des Pradettes, dont le projet est déjà réalisé. Le périmètre d'OAP se superpose à celui du Plan d'Aménagement d'Ensemble (PAE) de Bordeblanche instauré le 21 avril 2011.

Justification du périmètre

Périmètre de l'OAP Bordeblanche sur fond orthophoto 2011

Le périmètre de l'OAP est constitué par l'ensemble des terrains à bâtir existant autour du chemin de Bordeblanche :

- les propriétés de la Ville situées de part et d'autre de La Dépêche du Midi (environ 5 ha au total), auxquelles s'ajoute le terrain destiné à l'opération ANRU Patrimoine Languedocienne
- la propriété de la Poste (ex Tri-Postal, environ 3 ha)
- le terrain d'assiette du projet Vinci (environ 1,3 ha)

Sont également intégrées à ce périmètre les voies structurantes ou de desserte existantes : chemin de Bordeblanche, avenue Jean Baylet et chemin du Ramelet Moundi notamment.

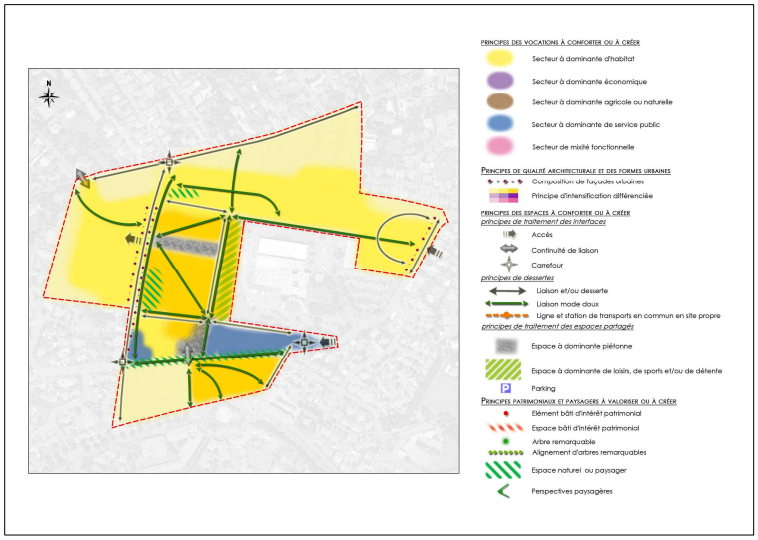
Enfin, dans un souci de cohérence d'ensemble, ont été raccrochés à ce périmètre des secteurs bâtis existants. Il s'agit en effet de réaliser une

couture entre l'urbanisation nouvelle et le tissu existant, en permettant notamment les échanges grâce aux maillages de circulations douces, mais aussi bien sûr dans le respect de la volumétrie de ces secteurs existants, avec lesquels la transition devra être harmonieuse :

- au sud, l'ensemble bâti bordant la place des Pradettes
- au nord, le tissu pavillonnaire bordant le chemin de Ramelet-Moundi.

Enjeux et principes d'aménagement

Schéma de l'OAP Bordeblanche



Ces enjeux traduisent les orientations suivantes du Projet d'aménagement et de Développement Durables suivantes :

- **Relier les noyaux centraux de Lardenne et des Pradettes grâce à un réseau de pistes cyclables tout en implantant une nouvelle zone d'habitation assurant une transition douce avec le bâti existant** : la présence d'activités économiques ou industrielles occasionne souvent des fractures dans l'espace et le paysage urbains du fait d'une emprise de grande taille, souvent infranchissable. Quand ces activités cessent ou sont relocalisées, la reconversion du site ou le renouvellement urbain permettent de repenser l'aménagement d'un territoire.

L'objectif de l'OAP « Bordeblanche » est ici double :

- relier deux centralités au travers d'un site, à l'heure actuelle, peu maillé
- accueillir une population nouvelle et intensifier l'usage du sol, dans le respect des tissus environnants.

- **L'urbanisation de ce site répond à l'enjeu du PADD de :** « […] rechercher le lien avec les différents types de tissus existants, en améliorant les transitions de hauteur et d'intensité urbaine. Leurs formes urbaines favoriseront la diversité des tissus, qui pourront être composés d'habitat individuel groupé ou en bandes, d'habitat intermédiaire et d'habitat collectif. » (cf. partie 4 : « Toulouse maîtrisée : pour un urbanisme de projet concerté, chapitre « Partager les principes d'aménagement de la collectivité »).
- **Mise en valeur d'un élément de patrimoine industriel identitaire pour le quartier (l'ex Tri Postal)** : l'aménagement d'un site, constituant aujourd'hui une friche industrielle, ne signifie pas l'oubli d'un territoire porteur d'une Histoire : celle du passé industriel de la Ville. Pour cette raison, le projet urbain prend en compte ce patrimoine : le bâtiment du Tri Postal sera reconverti pour accueillir une population nouvelle.
- **Renforcer les équipements publics autour de la bibliothèque existante et d'un nouvel espace public** : la programmation de logements et le désenclavement du site seront accompagnés par les équipements et ouvrages nécessaires pour atteindre ces objectifs, et ce, conformément à l'objectif du PADD : « Dans les opérations de renouvellement urbain ou les nouveaux quartiers, le niveau d'équipement devra être cohérent avec le projet urbain tant au niveau de la programmation que de la réalisation de l'opération ». (cf. partie 3 : « Toulouse, une ville à vivre », chapitre « Préserver et diversifier au sein des quartiers les commerces et les services, notamment publics »).
- **Proposer une offre de logements diversifiés, d'architecture contemporaine et à faible consommation énergétique** : l'OAP « Bordeblanche » répond à l'enjeu du PADD de « garantir un cadre bâti, notamment un habitat, de qualité » (cf. partie 3 : « Toulouse, une ville à vivre »), et notamment celui de promouvoir « l'utilisation de méthodes ou matériaux favorisant le développement durable et l'économie d'énergie […] pour les constructions nouvelles, quelle que soit leur destination ».

L'aménagement de ce secteur sera principalement dévolu à la réalisation d'habitat. L'intensité urbaine recherchée sera localisée au cœur du projet, et viendra progressivement se détendre pour une accroche urbaine douce aux franges du périmètre, respectant les volumes des zones résidentielles limitrophes. Le chemin de Bordeblanche viendra structurer l'îlot : un front bâti sera aménagé le long de cette voie, avec préférentiellement une implantation des bâtiments à l'alignement. Une composition urbaine de front de rue est également souhaitée le long de l'avenue Jean Baylet pour respecter une certaine homogénéité

d'implantation avec le reste de la voie située hors du périmètre. Ce projet, majoritairement composé de logements, prévoit la réalisation de divers équipements, dont une crèche ; un parc et une place centrale seront proposés pour favoriser le lien social.

L'OAP « Bordeblanche » développe un réseau important de voies « modes doux » en sens nord/sud, permettant de mailler davantage le tissu mais également de relier les équipements existants (bibliothèque) ou à venir (crèche, équipement sportif…) entre eux. La place des circulations douces sera d'autant plus importante pour limiter les circulations de véhicules motorisés dans ce secteur. Néanmoins, les accès entre le quartier des Lardennes et celui des Pradettes seront développés, notamment par la requalification du chemin de Bordeblanche, la création d'une voie nouvelle entre La Dépêche du Midi et la bibliothèque, et par le traitement du giratoire situé avenue Jean Baylet. Les autres carrefours feront l'objet d'un aménagement

Une place importante est donnée à l'aspect paysager et architectural du projet. Le bâtiment du Tri Postal sera conservé mais reconverti en lieu d'habitation. Les deux bâtiments identitaires du secteur (l'ex Tri Postal et La Dépêche du Midi) pourront faire l'objet d'une mise en perspective par un aménagement paysager entre ces deux entités. Le patrimoine paysager sera préservé, notamment les haies, le bosquet (le long du chemin de Bordeblanche) et les arbres centenaires (au nord du site) repérés. Une marge d'isolement paysager, complétée si besoin par un équipement sportif, sera créée entre ce nouveau secteur d'habitat et La Dépêche du Midi.

OAP Guilhermy

L'OAP « Guilhermy » est située dans le pôle sud-ouest, en secteur 6. Le secteur de Guilhermy est localisé principalement dans le secteur 6.4 mais également sur le secteur 6.2 au nord du périmètre. Il est délimité par la Rocade Arc-en-Ciel au nord, le canal de Saint-Martory et la base de loisirs de La Ramée à l'ouest, la route de Saint-Simon à l'est, et le chemin de Licard au sud.

Contexte

Le quartier de Guilhermy est constitué d'un secteur d'habitat déjà occupé par un tissu résidentiel (56 ha) et d'une zone plus faiblement urbanisée en contact direct avec la base de loisirs de la Ramée (46 ha). Quelques entreprises sont implantées à proximité immédiate de la rocade.

L'ensemble est caractérisé par une faiblesse d'équipements et d'espaces publics. Celle-ci est compensée partiellement par la proximité de la base de loisirs de la Ramée, la présence d'espaces verts non aménagés. Ce secteur est dans son ensemble relativement enclavé.

Ce site est concerné directement par plusieurs projets d'infrastructures dont celui de transport en commun dit de la Voie du Canal Saint-Martory (VCSM). Plusieurs stations doivent desservir l'ensemble de ce secteur. Il y a donc un enjeu de cohérence urbanisme et transport sur Guilhermy. A ce titre, des études urbaines sont actuellement en cours sur un périmètre intercommunal (Toulouse, Cugnaux, Villeneuve Tolosane). Le périmètre d'OAP comprend également la zone d'influence du projet de Bus en Site Propre de la VCSM.

Ce périmètre fait également l'objet de :

- un périmètre L.111-10 instauré par Toulouse métropole
- 5 emplacements réservés pour l'amélioration de la desserte du secteur
- 1 Plan d'Aménagement d'Ensemble (PAE) « Guilhermy » instauré en 1992
- une bande de recul sur infrastructure le long du projet de VCSM (Amendement Dupont – article L.111-1-4 du code de l'urbanisme)
- deux emplacements réservés n°248 et 828 instaurés au bénéfice du Département et permettant de traduire le projet de transports en commun de la VCSM
- un périmètre de sursis à statuer pour le projet de TCSP de la VCSM, instauré par le SMTC.

Justification du périmètre

Le secteur fait l'objet d'un rythme d'urbanisation relativement soutenu qui se traduit par un urbanisme diffus. La réalisation d'un projet de transport en commun en site propre (TCSP) est susceptible d'accélérer ce phénomène. Le TCSP une fois réalisé pourrait être lui-même enclavé et peu accessible pour l'ensemble des habitants. Le périmètre de l'OAP « Guilhermy » est donc volontairement assez large. Il est délimité par la Rocade Arc-en-Ciel, la route de Saint-Simon et le chemin de Licard.

Périmètre de l'OAP Guilhermy sur fond orthophoto 2011

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Secteur 6

Enjeux et principes d'aménagement

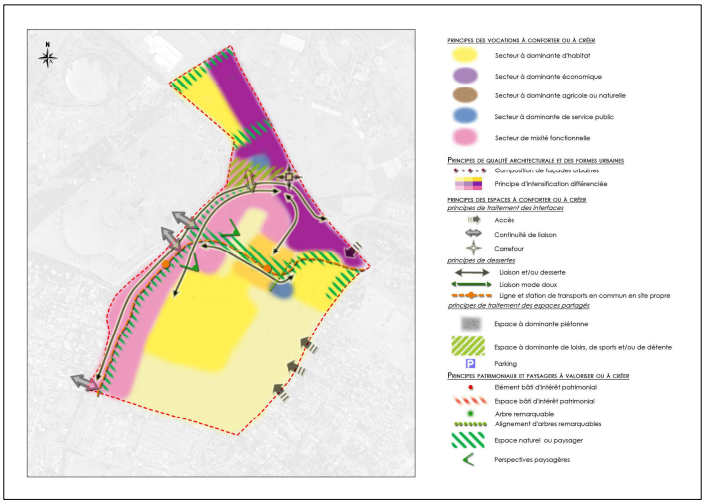


Schéma de l'OAP Guilhermy

Ces enjeux traduisent les orientations suivantes du Projet d'aménagement et de Développement Durables suivantes :

- **Accompagnement urbain de la réalisation de la 1ère phase de Transport en Commun en Site Propre (Voie du Canal Saint-Martory), enjeux de cohérence urbanisme et transport** : il s'agit de définir les conditions d'aménagement et de développement de ce site dans un logique de cohérence urbanisme et transport. De par la superficie du périmètre de l'OAP (107 ha), les caractéristiques du site et notamment son enclavement, la coexistence d'un autre projet structurant de voirie (VCSM au bénéfice du Conseil Général), la Communauté Urbaine Toulouse métropole s'est engagée dans une phase de conception qui viendra préciser ultérieurement les conditions d'aménagement de ce secteur notamment en lien avec les communes limitrophes de Tournefeuille et Cugnaux. Cet enjeu respecte ainsi l'objectif du PADD de favoriser le développement urbain en lien avec le développement des infrastructures de transport en commun (cf. partie 1 : « Toulouse, ville solidaire », chapitre « Toulouse responsable : structurée autour des transports en commun »).
- **Permettre la réalisation d'une offre de logements plus diversifiée** : l'arrivée prochaine de la VCSM et du Bus en site propre accompagnant cette infrastructure lourde aura un impact non négligeable en matière d'urbanisation future de ce secteur encore mal desservi et peu urbanisé. L'OAP « Guilhermy » a comme enjeu de maîtriser la production de logements, en respectant une diversité de typologies et de types de logements. Il traduit l'objectif du PADD d'accroître le nombre de logements « afin de permettre à l'ensemble des ménages de se loger en fonction de leur parcours de vie sur la commune de Toulouse (cf. partie 1 : « Toulouse, ville solidaire », chapitre « Toulouse accueillante : offrir des logements aux toulousains et aux nouveaux arrivants »). Les besoins en équipements inhérents à la création aux logements seront pris en compte.
- **Répondre aux besoins de renforcement des équipements et espaces publics** : la programmation de logements et le désenclavement du site seront accompagnés par les équipements et ouvrages nécessaires pour atteindre ces objectifs, et ce, conformément à l'objectif du PADD : « Dans les opérations de renouvellement urbain ou les nouveaux quartiers, le niveau d'équipement devra être cohérent avec le projet urbain tant au niveau de la programmation que de la réalisation de l'opération ». (cf. partie 3 : « Toulouse, une ville à vivre », chapitre « Préserver et diversifier au sein des quartiers les commerces et les services, notamment publics »).
- **Relier le Transport en Commun en Site Propre aux quartiers existants (Guilhermy)** : cet enjeu répond à l'objectif du PADD de « structurer et qualifier des centralités au cœur de ces quartiers » (cf. partie 3 : « Toulouse, une ville à vivre », chapitre « Toulouse vivante : tisser la trame des proximités »).
- **Désenclaver le quartier et encadrer les conditions de développement à proximité du Transport en Commun en Site Propre** : le développement urbain du quartier connecté à l'arrivée prochaine du TCSP marque la nécessité de développer et d'irriguer l'ensemble du quartier d'un réseau de voies et de cheminements doux, afin de pallier le manque de liaisons de ce site. Il respecte ainsi l'objectif du PADD de réaliser des aménagements dans le cadre d'un urbanisme de projet en traitant « l'ensemble des questions qui concourent à la qualité urbaine – maillage, espace public, espaces verts, nature, mixité […] » (cf. partie 4 « Toulouse maîtrisée : pour un urbanisme concerté et de projet », chapitre « Partager un projet urbain fédérateur »).
- **Définir des principes de composition urbaine dans l'attente de la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble** : les principes d'aménagement de l'OAP « Guilhermy » permettront, dans l'attente d'un projet d'aménagement à long terme porté par la Collectivité, de donner des orientations précises à court et moyen termes.

L'OAP « Guilhermy » développera une mixité des fonctions urbaines non seulement au contact de la future ligne de transport en commun en site propre, mais ouvrira également le secteur à des destinations telles que l'habitat au nord du périmètre. La vocation du site sera néanmoins à dominante d'activités tertiaires le long de la Rocade Arc-en-Ciel (boulevard Eisenhower). Toutefois, l'aménagement des terrains au contact de la base de loisirs de La Ramée (et plus particulièrement du golf) proposera une intensification urbaine à dominante d'habitat.

Le cœur du projet se développera autour des espaces publics futurs et en lien avec les projets de TCSP (station de la VCSM, groupe scolaire programmé…). Il constituera une nouvelle polarité. Des voies nouvelles compléteront le maillage existant afin de suppléer à l'urbanisation souhaitée. Le long de l'impasse de Guilhermy, le caractère faubourien de la voie sera préservé. Les accès depuis la route de Saint-Simon seront développés ce qui permettra d'améliorer les connexions entre ces deux quartiers.

La partie sud du projet développera un programme à dominante d'habitat dont l'intensité urbaine sera dégressive du nord vers le sud. Les espaces les plus éloignés des transports en commun auront une vocation plutôt résidentielle. Le maillage sera développé et amélioré, notamment par le prolongement de la rue Simone Signoret jusqu'au chemin de Licard.

Les connexions vers la base de loisirs de La Ramée seront développées et mises en valeur. La préservation de percées visuelles depuis le cœur du projet vers la base de loisirs. Le projet de bus en site propre sera conforté par un aménagement paysager. Les traversées écologiques situées au nord du périmètre seront respectées. La trame bocagère, les abords du Canal de Saint-Martory, ainsi que les alignements d'arbres seront préservés.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Secteur 6

4.2.4 Les dispositions règlementaires

secteur 1

Zonage

Les évolutions de zonage :

Augmentation de la constructibilité des zones urbaines mixtes

Pas de changement.

Diminution de la constructibilité des zones urbaines mixtes

Pas de changement.

Changement de vocation de zones

Jardins familiaux des Amidonniers – Modification de NL en NJ (p.99 des documents graphiques du règlement)

Les jardins familiaux des Amidonniers sont classés en NJ afin d'assurer la pérennité de ces jardins familiaux.

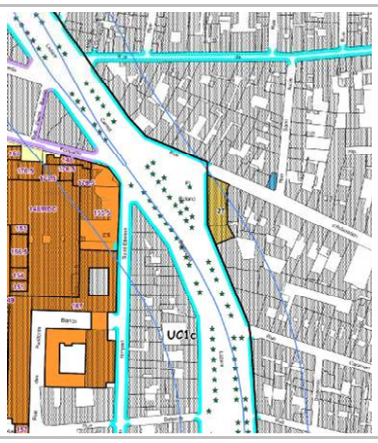
Secteur Amidonniers - Modification de NL en UF1 (p.86 des documents graphiques du règlement)

Les bâtiments de Voies Navigables de France sont classés en UF1, cette zone ayant davantage un caractère urbain que naturel.

Les évolutions des DGR

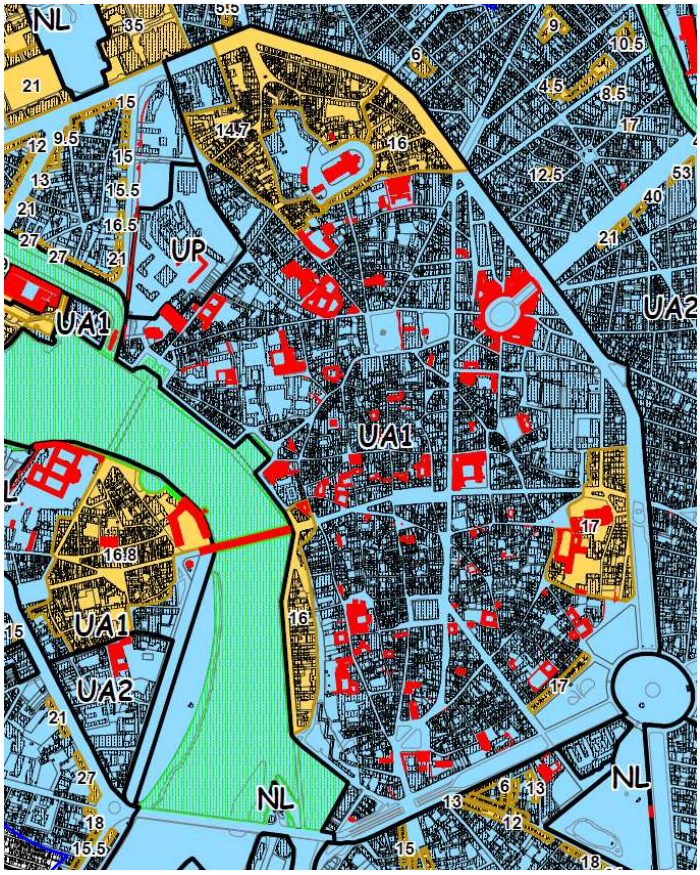
DGR – création d'un espace « A » patrimonial - Situé Bd Carnot – (p 101 des documents graphiques du règlement)

Suite à la concertation et dans un souci de préservation du paysage urbain, il est proposé de créer un espace constructible « A » d'une hauteur absolue maximale de 27m afin d'offrir à cette section du boulevard un potentiel de développement qui s'inscrit en harmonie avec l'architecture et le paysage urbain du secteur.

	
Plu antérieur	*PLU révisé*

secteur 1

DGR – Suppression des espaces constructible « A » non patrimoniaux



Les espaces constructibles « A » qui existaient n'ont pas fait l'objet d'une retranscription en sous-secteurs de la zone UC1, étant donné que cette dernière, à la demande de l'architecte des Bâtiments de France, reconsidère la règle sur les hauteurs sur laquelle ils étaient fondés.

En effet, aucune hauteur absolue maximale n'est affichée en UC1 si une construction existe sur limite séparative et chacun des projets doit s'inscrire désormais dans l'héberge la plus haute du bâtiment voisin. Ainsi, les espaces constructibles « A » disparaîssent pour se fondre dans cette zone.

Les espaces constructibles « A » (représentés en jaune aux documents graphiques du règlement) dont la suppression est proposée sont situés :

- autour de la place de Saint Sernin,
- autour de la place de Place Saint Etienne,
- entre le quai de Tounis et la Garonnette, jusqu'à la place du Pont Neuf,
- de part et d'autre de la rue de la République,
- entre la rue E Montgaillard et la rue J de Resseguier

Pour les autres, ils sont retranscrits en secteurs et maintiennent les règles du PLU antérieur.

Les périmètres L123-2a:

L.123-2-a Brouardel Béarnais

Brouardel se situe au Nord Ouest de l'hyper centre ville (secteur 1.2). Le site est inséré dans un tissu majoritairement constitué d'habitat individuel, excepté quelques collectifs situés le long des axes principaux.

Il est composé de trois îlots voués à muter ou à se développer:

- 1/ Brouardel (superficie : 7 975 m²) : cet îlot d'ancienne activité industrielle présente un potentiel de renouvellement à court terme.
- 2/ Béarnais (24 413 m²) : L'îlot Béarnais n'est que partiellement occupé. Sa mutation s'inscrirait plutôt dans le court ou moyen terme.
- 3/ Sébastopol : L'îlot, d'une superficie de 69 558 m², est occupé par GDF. Cette enclave à l'emprise bâtie faible présente un potentiel de densification.

L'ensemble du site approche donc les 10 hectares. Le potentiel de renouvellement d'un site si proche de l'hyper centre nécessite que soit menée une réflexion préalable, dans un souci de cohérence, de qualité et d'optimisation urbaine.

secteur 1

A cet effet, une étude de faisabilité urbaine et opérationnelle est lancée en avril 2012 afin de répondre à plusieurs objectifs :

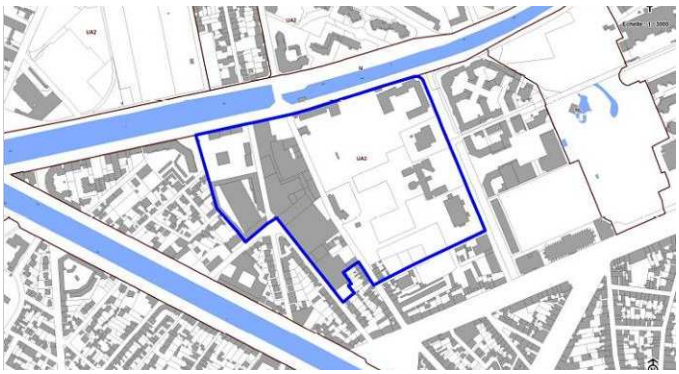
- Analyser le site et identifier ses enjeux et ses potentialités
- Elaborer des propositions d'aménagement à partir des orientations urbaines préalablement fournies par l'équipe Toulouse centre (Joan Busquets & BAU)
- Proposer une stratégie opérationnelle d'aménagement
- Proposer le ou les scenarii de montage opérationnel précisant le niveau d'interventionisme public nécessaire.

La mise en place d'un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global, pour une période de 3 ans, permettra de mettre en attente les permis potentiels et ainsi de maîtriser le renouvellement de ce secteur soumis à une importante pression foncière.

Cela laissera le temps nécessaire à la maîtrise d'ouvrage de disposer d'une meilleure visibilité sur les conditions de mutation de l'îlot Brouardel, notamment grâce aux résultats de l'étude de faisabilité, en termes d'aménagement urbain (espaces publics, voiries, surface de plancher potentielle…) et de stratégie opérationnelle (degré d'interventionisme public, choix de montage opérationnel, modalité de financement…).

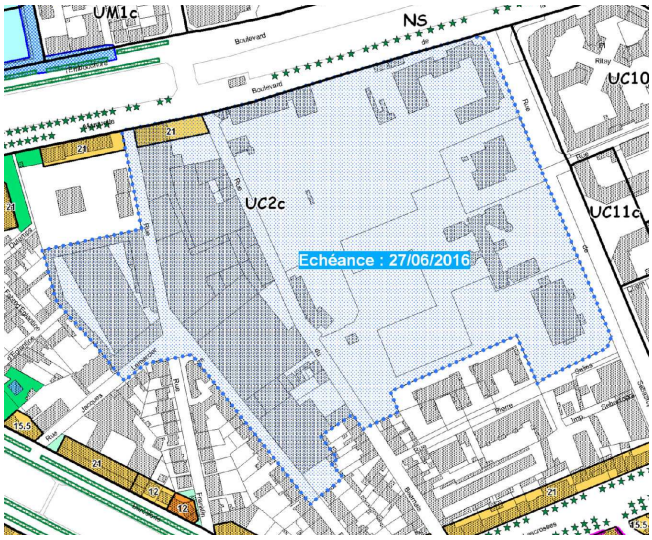
Le tracé du périmètre intègre les trois îlots concernés par l'étude de faisabilité, déjà intégrés dans un périmètre L111-10 Sebastopol expirant en 2014, ainsi que les voiries internes.

Périmètre L111-10 - Sebastopol



Il prend également en compte les réflexions urbaines émises par l'architecte-urbaniste Joan Busquets, qui propose des pistes pour connecter le site à son environnement, et requalifier les espaces publics. Quelques espaces comme le croisement entre les rues Lemercier, Brouardel et Franklin sont ainsi identifiés comme lieu potentiel d'accueil d'une petite centralité de quartier, il est donc important de les inclure dans le périmètre de gel pour ne pas compromettre cette hypothèse.

Périmètre L.123-2-a « Brouardel-Béarnais »



secteur 1

Le commerce

Le commerce de détail

Zones d'accueil des surface supérieur à 500 m² SP actuelles et futures

Afin de tenir compte de la fonction historique du centre ville de Toulouse en matière de rayonnement métropolitain, le SCoT ne prescrit aucune limite au développement commercial du centre ville. De même, le PLU encourage l'implantation de tout type de commerce en ouvrant la totalité du secteur 1 à l'accueil des grandes surfaces.

Linéaires artisanaux et commerciaux protégés

Le rayonnement et la dynamique de l'hyper centre de Toulouse reposent, bien sur, sûr l'environnement patrimonial et culturel et sur des espaces publics de qualité, mais également sur l'attractivité de ses commerces. L'offre commerciale de l'hyper centre est principalement concentrée sur les 19km de ses rues les plus commerçantes. Afin de maintenir et développer la continuité commerciale de ces linéaires, les changements de destination en habitation sont interdits.

Linéaires artisanaux et commerciaux à protection renforcée

Les services (services bancaires, mutuelles, agences immobilières...) et les bureaux représentent moins de 7% des cellules commerciales de l'hyper centre. Néanmoins, ces activité, s'implantent généralement sur des sites emblématiques, au détriment de cafés et restaurants sur les places, ou créent des discontinuités dans les rues dévolues au commerce de détail. Afin de conserver l'attractivité des rues les plus commerçantes du centre ville, certaines activités de service sont interdites. Les trois places emblématiques du Capitol, de Wilson et de St Georges, sont concernées par cette mesure, ainsi que les rues Alsace Loraine, St Rome, du Rempart Villeneuve, La Fayette, Lapeyrouse, Montardy, Pélissier, St Antoine du T, Cantegril, Boulbonne, des Arts et Croix Baragnon et les allées F. Roosevelt.

EBC/EVP

Les évolutions concernant un projet public ou le domaine public

EBC - Port de l'Embouchure – Modification (p.86-87 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est supprimé car il recouvrait de l'eau et son positionnement n'était pas adapté à la bonne protection des végétaux existants. Tous les arbres de qualité de ce site sont identifiés et classés en EBC symbole.

EBC – 17, rue Larrey – Modification – Jardin Larrey (p.100 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique du jardin Larrey est légèrement réajusté afin de correspondre au périmètre exact des végétaux à protéger.

EBC - Avenue Honoré Serres - Modification - (p.76-88 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques de l'avenue Honoré Serres sont tous reclassés en EBC symbole, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres.

EBC – Boulevard de la Marquette - Modification - (p.87-76 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques du boulevard de la Marquette sont tous reclassés en EBC symbole, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres.

EBC – Allée Charles Denat - Modification – Jardin Compans Caffarelli (p.76-88 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques du jardin d'enfant compris dans le jardin Compans Caffarelli sont transformés en EVP et les arbres les plus remarquables sont classés en EBC symbole. Cette modification vise à permettre le réaménagement du jardin d'enfant tout en garantissant la protection des espaces verts existants.

secteur 1

EBC - Boulevard Michelet – Modification (p.102 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques du boulevard Michelet sont tous reclassés en EBC symbole, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres.

EBC – 2 rue Montoulieu Saint-Jacques – Modification – Palais Niel (p. 112 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique du Palais Niel est modifié car il ne correspond pas entièrement à un espace végétal existant et qu'il n'y a pas lieu d'en créer un sur l'emprise même de l'édifice.

EBC – 2 rue Antoine Deville – Création – Notre Dame de la Compassion (p. 100 des documents graphiques du règlement)

Un secteur végétal de l'ensemble immobilier de Notre Dame de la Compassion est classé en EVP en vue d'y créer un espace vert de proximité accessible au public, et d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EBC – Place Anatole France – Modification – (p. 100 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique de la place est transformé en EBC symbole afin d'identifier précisément l'arbre repère (un Platane) et d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EBC – Allées Paul Feuga, Allées Jules Guesde – Modification – (p. 124 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques des allées Paul Feuga et Jules Guesde sont reclassés en EBC symbole, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permet également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres.

EBC – 1 rue Gambetta – Modification – Lycée Pierre de Fermat (p. 100 des documents graphiques du règlement)

Afin d'instaurer un jeu de rampes abritées permettant l'accessibilité des élèves en situation de handicap, l'EBC surfacique de la cours du lycée Pierre de Fermat est partiellement réduit. Cet aménagement conserve la totalité des arbres de haute tige, et le taux d'imperméabilisation des sols n'est pas dégradé.

Les évolutions concernant des particuliers

Les modifications suivantes sont triées par catégorie de justification.

Adapter la réglementation relative à la protection des espaces verts grâce aux nouveaux outils (EBC symbole et EVP)

EBC - 14 rue de Tolosane – Modification - (p.112 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est transformé en EVP et les arbres les plus remarquables sont classés en EBC symboles.

Protéger des espaces verts de qualité

Pas de changement

Supprimer ou réduire la protection des espaces verts lorsque ces derniers ne sont pas/plus de qualité et qu'il n'apparaît pas d'intérêt général d'obliger à la création d'un espace vert remarquable

Pas de changement

Apporter des adaptations mineures n'allant pas à l'encontre de l'intérêt général.

EBC – 23 rue Antoine Deville – Création – (p. 100 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est légèrement réduit dans sa surface.

secteur 1

EBC – 21 rue de la Dalbade – Modification – (p. 111 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique du 21 rue de la Dalbade est légérement réduit dans sa surface en cohérence avec l'absence de plantations à cet endroit.

Les EBP

Les créations concernant des particuliers

EBP – 13 place Dominique-Martin Dupuy – IA31119715 – Création – Immeuble (p.112 et 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de l'immeuble, à la fois sur rue et sur cour, est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

ER/SEP

Aucune évolution n'est proposée.

Les grands projets

Projet Grand Parc Garonne

Voies et Ouvrages Publics

Emplacements Réservés

ER 892 - Création – Equipement sociaux et culturels - Ecluse Saint Michel: Aménagement d'un équipement de culture et de loisir - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.123 des documents graphiques du règlement)

Dans le cadre du projet Grand Parc Garonne, Toulouse métropole souhaite développer et offrir de nouveaux espaces de détente, de promenade et de loisir, en valorisant plusieurs sites enclavés et méconnus des Toulousains et en renforçant la navigation de tourisme sur les plans d'eau de Garonne.

Cet Emplacement Réservé est créé pour permettre d'ouvrir au public l'ensemble du site de l'écluse Saint-Michel, afin d'aménager une halte fluviale, des locaux d'exposition et d'information du public ainsi qu'un belvédère.

Projet de réaménagement des espaces publics du centre ville

Espaces Boisés Classés (EBC)

EBC - Place Saint-Georges – Modification - (p.101 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques de la place Saint-Georges sont supprimés et remplacés par des EVP adaptés à la délimitation exacte des espaces de pleine terre végétalisés à préserver. Afin de renforcer la protection des arbres de grande qualité, ces derniers sont classés en EBC symboles.

EBC - Allées Forain François Verdier – Modification - (p.112 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques des allées Forain François Verdier sont supprimés et remplacés par des EVP adaptés à la délimitation exacte des espaces de pleine terre végétalisés à préserver. Afin de renforcer la protection des arbres de grande qualité, ces derniers sont classés en EBC symboles.

secteur 1

EBC - Rue du Languedoc - Modification - (p.112 des documents graphiques du règlement)

Les arbres de la rue du Languedoc classés en EBC surfacique sont reclassés en EBC symboles, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain.

EBC – Place Saint-Pierre – Modification - (p.100 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques de la place Saint-Pierre sont reclassés en EBC symboles. Certains arbres sont déclassés totalement afin de permettre le réaménagement de la place Saint-Pierre. Son réaménagement prévoit notamment de compléter les plantations existantes.

EBC - Place de la Daurade – Modification - (p.100-111 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques de la place de la Daurade sont tous reclassés en EBC symboles, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement de la place de la Daurade qui prévoit notamment de compléter les plantations existantes.

EBC - Quai Lucien Lombard – Modification - (p.100 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques du quai Lucien Lombard sont tous reclassés en EBC symboles, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres.

EBC – Place Saint Sernin - Modification - (p.88-89 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques de la place Saint-Sernin sont tous transformés en EBC symboles, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres. Des EBC symboles supplémentaires sont créés afin de protéger l'ensemble des arbres de la place Saint Sernin. Par ailleurs, les EBC surfaciques des abords directs de la basilique Saint-Sernin sont transformés en EVP afin d'adapter la protection de cet espace vert à sa qualité paysagère et végétale.

EBC – Allée de Barcelone – Allée de Brienne – Modification - (p.100 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques de l'allée de Brienne et de l'allée de Barcelone sont supprimés sur une petite portion afin de permettre la création d'une passerelle modes doux au-dessus du canal de Brienne dans le prolongement de la rue Lancefoc. Les arbres déclassés et non impactés une fois le projet réalisé seront reclassés en EBC ultérieurement.

EBC – Avenue Paul Sejourne - Modification - (p.99-87 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques de l'avenue Paul Séjourne sont tous reclassés en EBC symboles, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres.

EBC – Boulevard Lascrosses – Modification - (p.87-88 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques du boulevard Lascrosses sont tous reclassés en EBC symboles, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres.

EBC – Boulevard d'Arcole - Modification - (p.88-89 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques du boulevard d'Arcole sont tous reclassés en EBC symboles, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres.

EBC – Boulevard de Strasbourg - Modification - (p.89-101 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques du boulevard de Strasbourg sont tous reclassés en EBC symboles, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres.

secteur 1

EBC – Boulevard Lazare Carnot - Modification - (p.101- 112 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques du boulevard Lazare Carnot sont tous reclassés en EBC symboles, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres.

EBC - Boulevard Maréchal Leclerc - Modification - (p.88-100 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques du boulevard Maréchal Leclerc sont tous reclassés en EBC symboles, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres.

EBC - Boulevard Armand Duportal - Modification - (p.88-100 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques du boulevard Armand Duportal sont tous reclassés en EBC symboles, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres.

EBC - Rue Ozenne - Modification - (p.112-124 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques de la rue Ozenne sont tous reclassés en EBC symboles, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres.

secteur 2

Zonage

Les évolutions de zonage :

Augmentation de la constructibilité des zones urbaines mixtes

Le secteur 2 est largement recouvert par des dessertes en TCSP existants (Métro, tramway et TER) et à venir (TCSP Route d'Espagne et Av Eiseinhower).

Quartier 2.3 – Secteur Croix de Pierre – Modification de la zone UC1 en UL5 (p145 et 133 des documents graphiques du règlement)

Il est proposé de faire évoluer une zone UC1 (R+1) en UL (R+2) sous influence de la ligne de métro située de part et d'autre des rues Planquette – Prevost – Graviers – Saint Saens – Bourthoumieux - Cahuzac – Ricardie et Crampagne et de créer une zone intermédiaire avec les zones attenantes.

Diminution de la constructibilité des zones urbaines mixtes

Quartier 2.4 – Ilôt Milhès - Decamps – Modification de la zone UB1 en UL5 (p98 des documents graphiques du règlement)

Suite au rapport de la commission d'enquête publique, l'ilôt Milhès – Decamps est classé en zone UL5 contribuant ainsi à la requalification limitée de cet îlot, par ce passage en zonage moins dense, pour être plus en accord avec la réalité du terrain.

Changement de vocation de zones

Quartier 2.2 – Secteur Hôpital Marchand – Modification de la zone UP en UL9 - (p.184 et 197 des documents graphiques du règlement)

L'Hôpital Marchand, dont l'unité foncière est située dans une zone n'autorisant que les SPIC, a mis en avant son projet de valoriser un de ses bâtiments, classé et protégé au titre des Monuments Historiques, vacant de tout occupant à ce jour. Il s'agit d'un projet de diversification de cet établissement permettant l'accueil d'habitat, bureaux et hôtels, tout en respectant la qualité architecturale et paysagère du site. Seules les extensions seront possibles à hauteur de 10%.

secteur 2

Quartier 2.3 – Secteur Bordelongue – Modification de la zone UE en UI2 - (p170 et 171 des documents graphiques du règlement)

Dans le cadre du Grand Projet de Ville, de la Zone Franche Urbaine et de l'accessibilité à la Garonne, il est envisagé de parvenir à une meilleure perméabilité entre les quartiers de Tabar – Bordelongue et les quartiers d'activités. En effet, une délimitation forte entre les quartiers d'habitat de Tabar-Bordelongue et la zone d'activité, se double d'une séparation entre les quartiers où les demandeurs d'emploi sont nombreux et les zones d'actifs. La plus grande mixité habitat-activités a vocation à rompre la frontière entre zone de demandeurs d'emploi et zone d'emplois, et à traduire spatialement la greffe des deux secteurs.

Il s'agit de créer une mixité : la zone pourra recevoir de l'activité compatible avec de l'habitat et l'installation de commerces et restauration sera facilitée par des publics différents (résidents et actifs).

Tout cela respecte le Plan d'Exposition au Bruit (PEB), Bordelongue étant dans le secteur de Redynamisation Urbaine du PEB. Cela se fera sans augmentation de population au sein du secteur.

Il est donc proposé de faire évoluer une zone UE (zone économique) située de part et d'autre de la rue L Courtois de Viçose, en zone UI2 afin de favoriser la mixité urbaine, d'autant plus justifiée en raison de sa proximité à une gare TER. Cette zone offrira autant de densité que l'ancienne zone économique avec, ainsi, la possibilité d'y développer de l'habitat.

Jardins familiaux Bourrassol – Modification de UA3 en NJ (p.99 des documents graphiques du règlement)

Les jardins familiaux de Bourrassol sont classés en NJ afin d'assurer la pérennité de ces jardins familiaux.

Jardin partagé Pousse Cailloux – Modification de UA3 en NJ (p.110 des documents graphiques du règlement)

Le jardin partagé de Pousse Cailloux est classé en NJ afin d'assurer la pérennité de ce jardin partagé.

Les évolutions des DGR

Quartier 2.4. - ZAC Cartoucherie Eco-Quartier - Modification du DGR (p 97, 98, 108 et 109 des documents graphiques du règlement)

Le quartier de la Cartoucherie fait l'objet d'une procédure opérationnelle de Z.A.C. pour laquelle les études de faisabilités de certains lots amènent à proposer des évolutions partielles du document graphique du règlement existant au P.L.U. applicable.

Suite à la concertation avec la population sur les dernières avancées de ce projet d'éco-quartier, notamment lors de la réunion du 23 février 2012, des explications ont été apportées sur les dernières modifications liées :

- à la programmation commerciale,
- à la meilleure connaissance de l'emplacement du réseau existant,
- au projet d'implantation de mix'art Myrys dans les halles de la Cartoucherie.

Ainsi, il est proposé de faire évoluer le DGR sur les îlots de la Z.A.C. suivants :

- **Ilot 2.1 (Ecole régionale de santé) :** le bord Nord-Ouest de l'îlot est modifié pour créer une perspective depuis l'avenue de Grande Bretagne vers le jardin du Barry, ce qui crée un parvis pour la future Ecole Régionale de Santé.
- **Ilots 3.1, 3.2, 3.4 a et b:** La programmation commerciale prévoit d'implanter une moyenne surface commerciale en rez-de-chaussée sur une emprise de 4000m², locomotive de la future place commerciale. Afin de permettre l'implantation de cette surface commerciale, il convient de modifier la constructibilité à l'est de la place, qui passe à 100% sur l'ensemble de l'îlot 3.1.Afin de ne pas créer un îlot trop massif, la voie qui le borde au sud est remontée, créant ainsi un alignement de perspective, en prolongement de la façade de la halle et, au-delà, de la promenade des sports. Cet ajustement de l'implantation de la voie réduit la taille des îlots au nord (3.1 et 3.4a) et agrandit celle des îlots au sud (3.2 et 3.4b). La constructibilité de l'îlot 3.4, au nord, passe de 80% à 100% dans les parties latérales et reste à 50% dans la partie centrale. Les hauteurs ne sont pas modifiées. L'ilôt 3.1 fait l'objet d'une erreur matérielle dans le PLU arrêté par le passage d'un nombre de niveaux de R+5 en R+4 en sa partie sud-est, ce qui est donc corrigé pour revenir au R+5 initial.

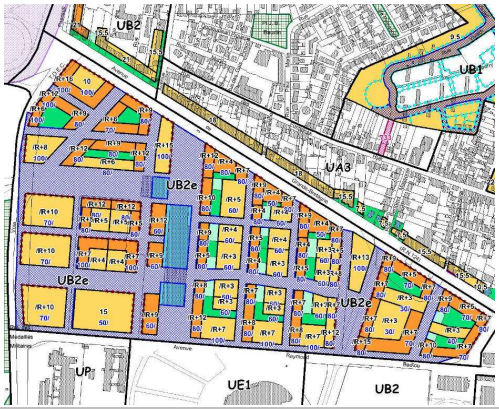
secteur 2

- **Ilots 2.3 et 2.8 et façade Sud Halle 121** : Modification de la constructibilité pour offrir la possibilité d'agrandir la halle, au sud et à l'ouest notamment, et permettant de qualifier la façade Sud qui, au contraire de la façade Nord, n'est pas qualitative. L'ilôt 2.3 passe ainsi d'une emprise de 60% à 100% avec la jonction des espaces constructibles « B » existants et la SEP située entre ces deux espaces constructibles est supprimée afin d'optimiser le fonctionnement de la halle conformément au projet urbain présenté en concertation.

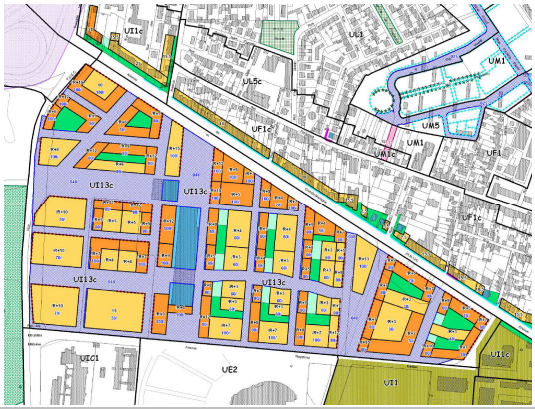
- **Ajustement de la représentation graphique des espaces constructibles « A » et « B » des ilôts 2.1, 2.4, 2.6 et 1.5 :**

  La représentation des emprises de ces îlots est ajustée conformément au projet urbain proposé en concertation. Ce recalage est faible car il joue sur un ajustement d'environ 1m.

Plan des fonctions : Répartition Logements / Activités / Commerces



PLU 2006



PLU révisé

secteur 2

Quartier 2.2 – Secteur Charles de Fitte - DGR - Création (p 123 des documents graphiques du règlement)

Dans le cadre de la réflexion menée sur le renouvellement urbain de l'îlot composé de l'ancienne Clinique du Cour Dillon et de terrains attenants et après avoir informé l'Architecte des Bâtiments de France, il est proposé d'instaurer un nouvel espace constructible « A » afin d'assurer la forme urbaine d'îlot urbain, non garantie par la zone UC2 (ancienne UA2).

La hauteur absolue de cet espace constructible "A" le long des Allées ch de Fitte est de 27m et s'inscrit ainsi en réponse à l'espace constructible « A » déjà existant de l'autre côté de cet axe structurant. En outre, le long de la rue Delherm, le hauteur absolue de l'espace constructible « A » est de 13m traduisant ainsi, au plus près, les règles existantes, notamment, l'application de la règle sur la largeur de voie inscrite à l'article 10, qui ne permettent pas d'aller au-delà.

Plu antérieur

PLU révisé

Quartier 2.3 – Rue Desbals – DGR - Ajustement de l"espace vert" - (p132 des documents graphiques du règlement)

Suite au rapport de la commission d'enquête publique, l'espace de pleine terre, dénommé au PLU arrêté, « espace vert" représenté au document graphique du règlement est supprimé sur le bâti existant au 242 rue Desbals afin de permettre une évolution du bâti existant.

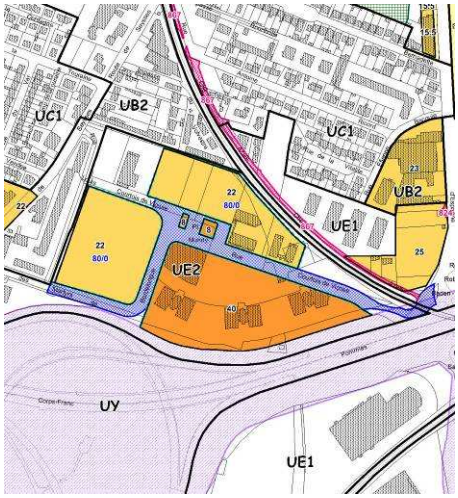
Plu antérieur

PLU révisé

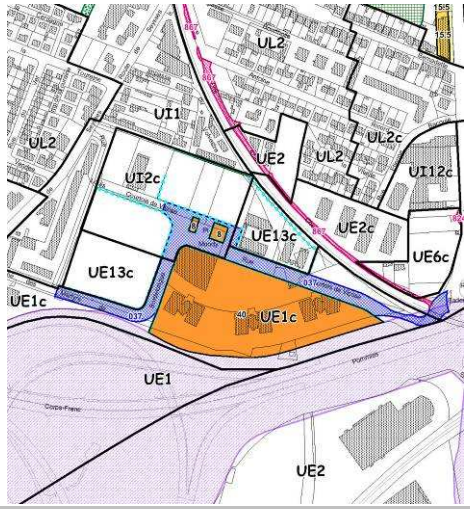
secteur 2

Quartier 2.3 – Secteur Bordelongue – DGR - Transformation d'espaces constructibles « A » en secteur de zone - (p170 et 171 des documents graphiques du règlement)

Les espaces constructibles « A » qui existaient dans la zone économique de Bordelongue ont fait l'objet d'une retranscription en secteur de la zone UE tout en maintenant leurs mêmes caractéristiques. Pour ceux ayant fait l'objet de changement de zonage, ils n'ont plus lieu d'être maintenus. Seuls les espaces constructibles « B » sont maintenus.



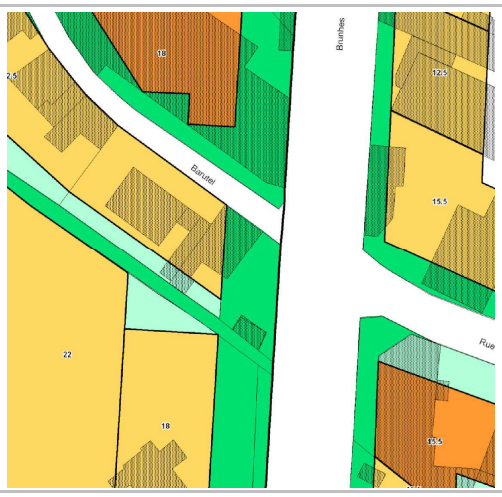
Plu antérieur



PLU révisé

Quartier 2.4 - Secteur Boulevard J Brunhes - DGR – Ajustement de l"espace vert" - (p 99 des documents graphiques du règlement)

Suite au rapport de la commission d'enquête publique, l'espace de pleine terre, dénommé au PLU arrêté, « espace vert » représenté au document graphique du règlement est supprimé sur le bâti existant au 24 boulevard Jean Brunhes Desbals afin de permettre une évolution du bâti existant.



Plu antérieur

PLU révisé

secteur 2

Quartier 2.4 - Secteur Boulevard J Brunhes - DGR – Complément - (p 99 des documents graphiques du règlement)

Afin de compléter l'épannelage représenté par des espaces constructibles « A » de 9.5m, 12.5m et 15.5m pour une partie de cet îlot, il est proposé d'y apporter un complément au droit de l'impasse du Beaujolais et de la rue R Bresbin par la création d'un nouvel espace constructible « A » à 8.5m, affirmant ainsi la composition urbaine de cet îlot.

Plu antérieur	*PLU révisé*

Le commerce

Le commerce de détail

Zones d'accueil des surface supérieur à 500 m² SP actuelles et futures

Les zones d'accueil du commerce >500m² SP viennent conforter les axes commerçants existants, faubourgs et coeurs de quartier. Elles comprennent le cœur de Saint Cyprien, les avenues Etienne Billières, de Grande-Bretagne, de Lombez, de Lardenne, de Muret, les boulevards Jean Brunhes et Déodat de Séverac, les routes de Saint Simon et d'Espagne, ainsi qu'une partie des bords du périphérique Ouest, mais également le cœur de Bagatelle et autour de la place Antonioz De Gaulle. Dans le cadre d'opérations d'aménagement sous maîtrise publique, des zones d'accueil sont identifiées route de Seysses et en entrée de la ZAC de la Cartoucherie.

Linéaires artisanaux et commerciaux protégés

L'activité commerçante est privilégiée en rez-de-chaussée principalement au cœur de Saint Cyprien : av. de la République, place Olivier, place Saint-Cyprien, place de l'Estrapade, rue Réclusane et rue du Pont Saint Pierre, mais également avenue Etienne Billières, avenue de Grande Bretagne, place Jean Diebold, place Roguet et place de la Patte d'Oie, ainsi qu'avenue de Muret, depuis la Croix de Pierre jusqu'à la route d'Espagne.

Linéaires artisanaux et commerciaux à protection renforcée

Les commerces de proximité sont privilégiés dans les cœurs commerçants, sur les places de Saint Cyprien (places Olivier, de l'Estrapade et place intérieure), place Roguet et place Jean Diebold, ainsi qu'à la Croix de Pierre (av. de Muret N° 101 à 134).

secteur 2

EBC/EVP

Les évolutions concernant un projet public ou le domaine public

EVP - 76, Allées Charles de Fitte – Création – Jardin Raymond VI (p.110-111-100-99 des documents graphiques du règlement)

Le jardin Raymond VI est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EBC – 11, Rue Marie Magné – Suppression - Collège Lamartine (p.123 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique du collège Lamartine est supprimé car il ne correspond pas à un espace végétal existant et qu'il n'y a pas lieu d'en créer un à cet endroit car il s'agit du chemin d'accès du collège Lamartine.

EBC - Rue Yves du Manoir, rue Ernest Dufer - Suppression – Jardin du Barry (p.97-108 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques du jardin du Barry sont supprimés est remplacés par un EVP afin de garantir la protection de cet espace vert tout en permettant la réalisation de petits aménagements destinés à améliorer la qualité de ce parc.

EBC – 4 et 6, Rue Coupe-Fer – Création – Gymnase Jean-François Puig, Ecole maternelle Lamartine (p.111 des documents graphiques du règlement)

Des arbres sont classés en EBC symboles afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

EBC – Impasse Bentaberry – Création – ZAC de Bourrassol (p.98 des documents graphiques du règlement)

Les arbres anciens existant autour d'une placette et d'un mail sont classés en EBC symboles afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

EBC – Rue Antonio Vivaldi – Création – ZAC de Bourrassol (p. 98 des documents graphiques du règlement)

Un Cèdre est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EBC – Chaussée de la Cavaletade – Suppression – Centrale hydroélectrique de la Cavaletade (p. 198 des documents graphiques du règlement)

Dans le cadre de l'aménagement hydroélectrique existant du Ramier du château sur la Garonne, les EBC surfaciques des parcelles 310840BT0007 et 310840BT0004 sont supprimés afin de permettre la réalisation du projet de la CAVALETADE. Ce dernier consiste à redonner vie au bras inférieur de la Garonne en augmentant le débit qui lui est affecté, et à installer une centrale hydroélectrique pour valoriser cette énergie renouvelable.

Les évolutions concernant des particuliers

Les modifications suivantes sont triées par catégorie de justification.

Adapter la réglementation relative à la protection des espaces verts grâce aux nouveaux outils (EBC symbole et EVP)

Non concerné

Protéger des espaces verts de qualité

Non concerné

secteur 2

Supprimer ou réduire la protection des espaces verts lorsque ces derniers ne sont pas/plus de qualité et qu'il n'apparaît pas d'intérêt général d'obliger à la création d'un espace vert remarquable

Non concerné

Apporter des adaptations mineures n'allant pas à l'encontre de l'intérêt général.

EBC – 17, Route d'Espagne – Modification - (p.145-158 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est légèrement réduit dans sa surface.

Les EBP

Les créations concernant des particuliers

EBP – 254 rue des Fontaines – IA31106200 – Création – Maison dite « Villa Maïtena » (p.98 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison, de même que le mur de clôture sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 31 rue Adolph Coll – IA31104980 – Création – Maison (p.110 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison, le portail et une partie du mur de clôture sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

ER/SEP

Voies et Ouvrages Publics

Les Emplacements Réservés

ER 220 – Suppression - Voirie routière - Branchement de l'Avenue de Larrieu sur la voie de dégagement Sud Ouest - Au bénéfice de l'ETAT (p.209 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé à la demande de l'Etat, le branchement n'étant plus d'opportunité du fait que l'Etat n'est plus gestionnaire de la voirie.

ER 289 – Suppression - Voirie routière - Echangeur du Chapitre (voie de dégagement Sud Ouest) Contournement Ouest - Contournement Sud - Au bénéfice de l'ETAT (p.196.209 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé à la demande de l'Etat qui n'est plus gestionnaire de la voirie.

ER 870 – Suppression – Voirie routiere – Aménagement de la rue Turenne - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.109 des documents graphiques du règlement).

Cet emplacement reservé est supprimé car le projet est abandonné.

ER 242 - Modification - Voirie routière – Tracé du projet de contournement Sud - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.209.201.221.222 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est modifié au bénéfice de Toulouse métropole. Ce changement de bénéficiaire permet à Toulouse métropole compétent en voirie de garder la cohérence avec le SCoT approuvé le 16 mars 2012. En effet, la prescription 110 du Shéma de Cohérence Territoriale a pour objectif de préserver la possibilité à long terme (au-delà

secteur 2

de 2030) d'une jonction A64-A61 entre les échangeurs du Chapitre et du Palays. De plus, le périmètre est modifié afin de lever partiellement l'emplacement réservé sur les parcelles qui ont été acquises par Toulouse métropole.

Installations d'Intérêt Général

Les Emplacements Réservés

ER 786 – Suppression – Extension du dépôt d'autobus – Au bénefice du SMTC (p.184 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les acquisitions foncières pour l'extension du dépôt d'autobus ont été réalisées.

Les grands projets

Projet Grand Parc Garonne

Voies et Ouvrages Publics

Les Emplacements Réservés

ER 893 – Création – Chemin piéton – Liaison piétonne Hôtel Dieu – Au bénéfice de Toulouse métropole - (p.111 des documents graphiques du règlement).

Dans le cadre du projet Grand Parc Garonne, Toulouse métropole prévoit d'améliorer la continuité des cheminements modes doux à proximité de la Garonne, afin d'offrir aux habitants de nouveaux itinéraires de promenade et de découverte du patrimoine historique toulousain. A ce titre, il est envisagé, à court terme, le désenclavement et l'ouverture au public du site de l'Hôtel Dieu.

Cet Emplacement Réservé est créé pour permettre la création d'une continuité piétonne exclusive entre le quai de l'Exil Républicain Espagnol et le Pont Neuf, via la cour de l'Hôtel Dieu.

Projet de réaménagement des espaces publics du centre-ville

EBC

EBC – Allées Charles de Fitte - Modification - (p.99-110-111-123 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques des allées Charles de Fitte sont tous reclassés en EBC symboles, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres.

Projet de rénovation urbaine de Bagatelle / La Faourette / Papus / Tabar / Bordelongue

Justification Grand Projet de Ville (GPV)

PADD : Partie 1 : « Toulouse, ville solidaire », chapitre « La poursuite ou l'engagement du renouvellement des quartiers… dont les territoires du Grand Projet de Ville » : « Dans le cadre de ce renouvellement urbain, le programme du Grand Projet de Ville a une place particulière. En effet, ces projets ont pour objectif, outre l'aspect quantitatif et qualitatif de la rénovation du parc de logements, de préserver et valoriser l'identité multiculturelle et populaire des quartiers.

secteur 2

Zonage

Les évolutions du zonage présentées ci-dessous sont issues d'une part de la mise en œuvre du projet urbain élaboré depuis 2005 et d'autre part de la mise en conformité du PLU avec le prolongement et l'élargissement du projet urbain de Bagatelle et du schéma directeur de la ZUS.

- les aplats de type « A », du PLU antérieur, sont supprimés car les projets ont été réalisés, à l'exception de 4 graphiques de détail qui seront conservés afin de permettre la finalisation du projet de rénovation urbaine. Plus spécifiquement deux graphiques de détail sont conservés le long de la rue du Lot afin de permettre l'urbanisation de ces parcelles à reconstruire selon les mêmes principes que les parcelles urbanisées lors de la mise en œuvre du projet de 2005. Un graphique de détail est conservé au sein de la ZAC Desbals afin de permettre l'urbanisation des parcelles restant à aménager selon les mêmes principes que les parcelles déjà construites. Un graphique de détail est conservé sur la parcelle de l'ancienne Poste de la Faourette afin de permettre la reconstruction de cette parcelle selon les mêmes règles que sur les parcelles déjà bâties. La zone UB2 du PLU de 2006 est classée en zone UI 12 au PLU révisé. La zone UI 12 conserve les règles de l'ancienne zone UB2, ainsi qu'une hauteur à 22.50 mètres (au lieu de 22 mètres).
- L'aplat type B situé place de la Réunion, quartier Bagatelle est supprimé. Le zonage général permet d'aménager ce secteur en cohérence avec l'évolution du projet urbain de Bagatelle. Ainsi, le maintien de la dérogation générée par le graphique de détail de type B sur la place de la Réunion, n'est pas justifié.
- Le long de la bande UE2 située en bordure de périphérique, un pointillé bleu a été ajouté le long du périphérique avec une implantation préférentielle du bâti à l'alignement.
- Une modification de zonage est opérée au niveau de la place de la Loire. La place est insérée en zone UI, alors qu'elle se situait en zone UL1 (respectivement zones UB2 et UC1 du PLU antérieur) ce qui a pour finalité de permettre sa reconfiguration.

Espaces boisés classés et espaces verts protégés

Quartier de Bagatelle:

- **Impasse du Bachaga Boualam (page 144 du document graphique du règlement) :**

  L'EBC du bois de Bagatelle est reclassé en EVP et les arbres remarquables classés en « EBC symbole » pour permettre la reconfiguration de la maison de quartier et l'aménagement de cet espace à usage de loisirs. Ce classement signifie une volonté de préserver et de valoriser le bois existant.
- **Rue de la Faourette (page 144 du document graphique du règlement) :**

  Un EVP est créé pour protéger et valoriser l'espace vert de la "plaine de la Faourette", espace de loisirs important à l'échelle du quartier (cheminements piétons-cycles, aires de jeux…). Les arbres remarquables ont été classés en « EBC symbole ».
- **Impasse du Bachaga Boualam, Rue Henri Desbals (page 144 du document graphique du règlement) :**

  L'EBC « surfacique » situé aux abords du groupe scolaire Falcucci et Hyon a été supprimé pour correspondre à l'état actuel de l'espace (parking…). Les arbres remarquables ont été protégés en « EBC symbole ».

Quartier de La Faourette :

- Route de Seysses (pages 157-158 du document graphique du règlement) :

  L'EBC « surfacique » situé » à côté de la piscine Papus a été reclassé en EVP pour permettre l'aménagement de cet espace de loisirs.

Emplacements réservés et servitude L.123-2-c

Suppression partielle de la servitude L.123-2-c

à destination de voirie (L.123-2-c « Bagatelle, Desbals, Verstrepain ») du fait de sa réalisation (cf. pages 132, 143, 144 du document graphique du règlement), à l'exception du n°51 au niveau de la rue du Gard.

secteur 2

Suppression de l'emplacement réservé n°752

destiné au désenclavement vers la route de Saint-Simon et opérations d'accompagnement (p.131 et 132 des documents graphiques du règlement) car les acquisitions foncières et les travaux ont été réalisés.

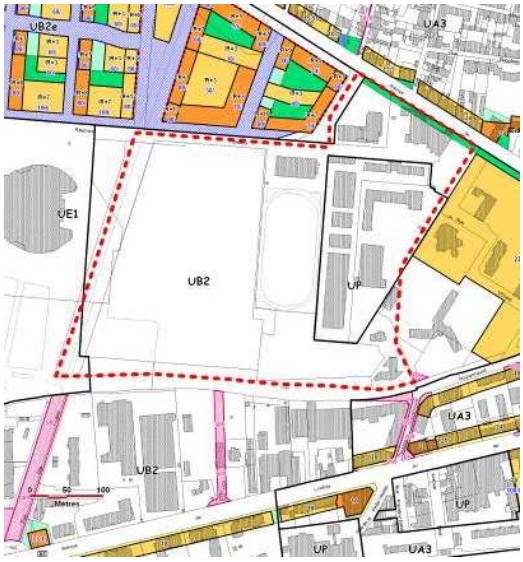
Création de trois nouvelles servitudes L.123-2-c,

au bénéfice de Toulouse métropole, pour voirie :

- n°70 : Liaison rue du Lot / rue du Cher : création d'une voirie (double sens + trottoirs) au droit de la rue de l'Ain pour liaison entre les rues du Lot et du Cher
- n°89 : Rue du Cher : aménagement de la rue du Cher et prolongement jusqu'à l'impasse du Bachaga Boualam pour compléter la maillage viaire du quartier Bagatelle
- n° 66 : Chemin de Bagatelle : déplacement du chemin de Bagatelle.

OAP

OAP Pierre Montané



PLU 2006

PLU révisé

formes urbaines recherchées :

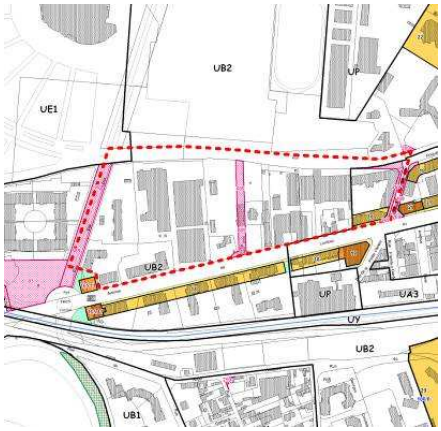
- La zone UIC1 correspond aux terrains de l'ICAM et permet sa restructuration au sein de son emprise actuelle. La zone UI1 permet la reconversion des terrains militaires (CEV, parc de stationnement de la gendarmerie) vers une zone urbaine mixte, à dominante d'habitat sur la partie située à l'ouest de l'ICAM, et à dominante économique (bureaux, commerces, services) au nord et au sud de cette même institution.

évolution PLU 2006/PLU révisé :

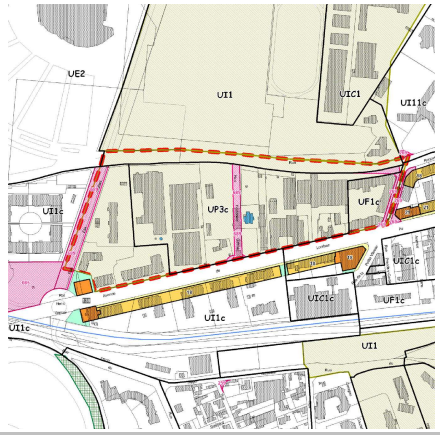
- Le zonage du PLU de 2006, correspondant à une zone UP sur l'emprise accueillant l'ICAM, UB2 sur l'emprise de CEV, et UE1 à l'angle de la rue Ella Maillart et de la rue Roquemaurel, est peu modifié. L'emprise de l'ICAM a été classée en zone d'intérêt collectif UIC1. Le reste du périmètre de l'OAP Pierre Montané est classé en zone « intense » UI1 et forme un ensemble homogène. Le zonage UE1 disparaît donc au profit de la zone UI1.

secteur 2

OAP Lombez



PLU 2006



PLU révisé

formes urbaines recherchées :

- Les parties est et ouest de l'OAP, constituées de façon récente, peuvent être considérées comme « stables » et ont donc une mutabilité faible. Le zonage proposé respecte le tissu existant. C'est pourquoi, le long de la rue Ella Maillart, un zonage UI1 est instauré, et le long du passage de Roquemaurel, les parcelles sont classées en UF1.
- La partie centrale du périmètre d'OAP Lombez constituera ainsi une couture urbaine homogène avec les parties est et ouest de l'OAP. Afin de favoriser une mutation du secteur dans cette logique d'ensemble, le cœur du site est classé en zone de projet UP3, dont la hauteur est limitée à 30 mètres. Le texte de l'OAP fait néanmoins l'objet de précisions quant aux hauteurs et à l'intensité recherchée. Cette dernière sera préférentiellement localisée en zone UP3, en bordure de l'avenue de Lombez et autour de la cheminée des Tricotages de l'Ariège.

maillage :

- les emplacements réservés n°689 et 269 existants (pages 109 et 121 du document graphique du règlement) - destinés respectivement à mailler le secteur de la Cartoucherie par le sud, et prolonger et élargir le passage de Roquemaurel – sont conservés. Ces emplacements réservés permettent par ailleurs de désenclaver le site de Lombez.

éléments de patrimoine à protéger :

- l'ancienne cheminée des Tricotages, repérée comme élément industriel d'intérêt patrimonial par l'OAP, fait l'objet d'une protection par l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme en tant qu'EBP (fiche IA31106278) : située au 132 avenue de Lombez (page 121 du document graphique du règlement), cette cheminée, construite par l'entreprise Laurent, est le dernier vestige de l'usine textile « Tricotages de l'Ariège », bonneterie de la Garonne installée sur le site de l'avenue de Lombez depuis au moins 1924. C'est un élément représentatif de l'architecture industrielle de cette époque et de l'activité textile de Toulouse.
- la demeure située au 106, avenue de Lombez (page 121 du document graphique du règlement) fait l'objet d'une protection par l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme en tant qu'EBP (fiche IA31106276).

Evolution PLU 2006/PLU révisé :

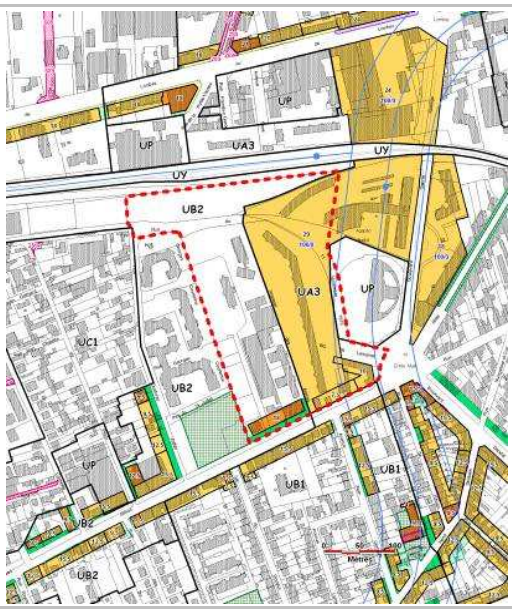
- Afin de répondre aux enjeux de l'OAP Lombez, un zonage « UP3 » est introduit. Contrairement au zonage UB2 du PLU de 2006 qui déterminait des formes urbaines propres à l'habitat collectif et aux grands ensembles, les règles de la zone UP3 permettent de mettre en place un urbanisme de projet, tout en limitant la hauteur

secteur 2

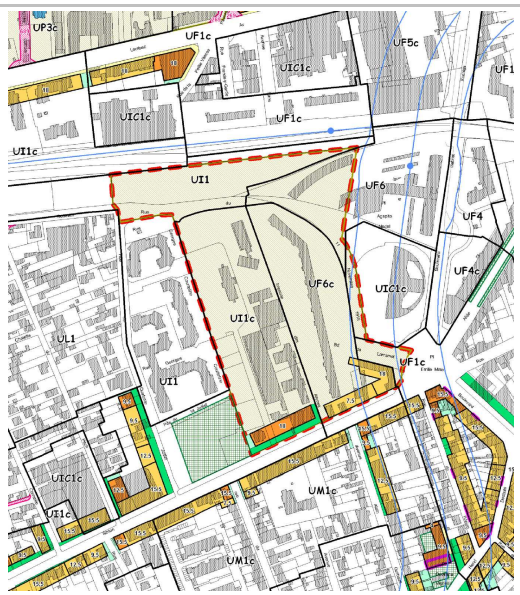
maximale à 30 m. Ceci traduit donc l'esprit du PADD (cf. chapitre : « Toulouse maîtrisée : pour un urbanisme concerté et de projet ») de « laisser une place à la créativité et à l'innovation qui naissent d'une dynamique reposant sur les compétences locales (techniques, politiques, citoyennes…) ».

- Les parcelles plus récemment construites – parties est et ouest du site - conservent un zonage respectant les caractéristiques des ensembles récemment constitués : une zone UI1 sur la partie ouest, dont les formes urbaines sont proches de la zone UB2 du PLU de 2006, et une zone UF1 correspondant à des formes urbaines proches de celles du faubourg (anciennement UA3). Le graphique de détail situé le long de l'avenue de Lombez a été supprimé.

OAP Impasse des Arènes



PLU 2006



PLU révisé

Formes urbaines recherchées :

- Sur la route de Saint-Simon, les fronts bâtis étant déjà constitués ou présentant de faibles possibilités de mutation, les graphiques de détail sont conservés. D'une façon globale sur l'ensemble de la ville, les aplats de « type A » (dérogatoires à la règle générale) ont été supprimés. Ils n'ont pas d'intérêt dans un périmètre d'OAP, à même de donner des principes d'aménagement sur un secteur donné. Les règles de l'ancienne zone UB2 (actuelle zone UI1) sont conservées. La vocation du site sera mixte (bureaux/logements/équipements), avec un habitat à dominante de collectifs, et une recherche de mixité sociale, éventuellement par l'implantation d'un Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD).

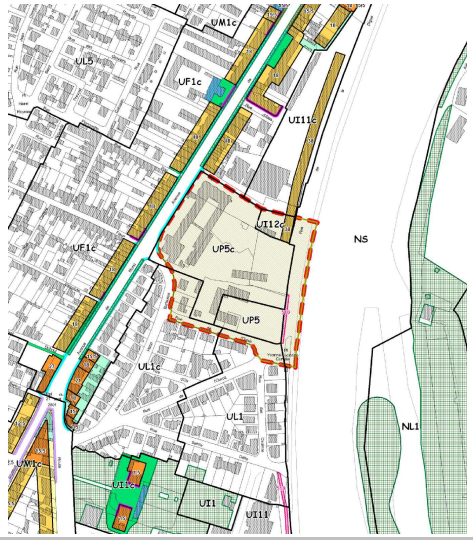
Evolution PLU 2006/PLU révisé :

- Les graphiques de détail résultant du PLU de 2006 sont conservés, ainsi que les zonages précédemment déterminés ; cependant leur nomenclature évolue : la zone UB2 devient UI1 et la zone UA3 devient UF6. L'aplat « de type A » (29 mètres de haut, 100% d'emprise au sol) de l'ancienne zone UA3 - localisé au niveau de la station Arènes - est supprimé, néanmoins la constructibilité est maintenue sur cet espace par la création d'une zone UF6.

secteur 2

OAP Oasis

PLU 2006



PLU révisé

Formes urbaines recherchées :

- Le projet se veut garant d'une grande qualité architecturale, de formes urbaines opérant des coutures avec les différents types de tissus urbains environnants, et laissant une large part aux aménagements paysagers et aux perspectives visuelles, limitant ainsi fortement l'emprise constructible. Pour parvenir à ces objectifs et afin de respecter les directives du PPRNI, un zonage de projet a été inséré. La zone UP5, d'une hauteur maximale de 40 m, répond aux différents enjeux décrits précédemment. Les principes d'aménagement de l'OAP viennent néanmoins nuancer cette hauteur maximale, en introduisant des principes de variation de hauteur.
- La zone UL1 correspond à l'ancienne nomenclature UC1. La partie sud de l'OAP, au contact de la rue Henri Barbusse, préserve des formes urbaines de type habitat individuel.
- La zone naturelle au niveau de la rue de la Digue est conservée.

Maillage :

- L'ER n°510 (page 145 du document graphique du règlement), dont l'objet est de créer une piste cyclable et un cheminement piétonnier dans le quartier de Croix de Pierre, est conservé. Il assurera une liaison modes doux dans le cadre plus large du projet « Parc Garonne ».

Orientations paysagères :

- Afin de permettre un développement du commerce en rez-de-chaussée le long de l'avenue de Muret, et le développement de l'interface entre le futur bâtiment et l'espace public envisagé, l'Espace Boisé Classé (EBC), protégeant l'alignement d'arbres de l'avenue, n'est pas maintenu. Les aménagements préserveront autant que faire se peut l'alignement d'arbres. Par ailleurs, le projet prévoit un important renforcement de l'espace boisé naturel le long de la Garonne, sur une largeur d'environ 10 mètres. La suppression éventuelle des arbres de l'avenue de Muret sera ainsi fortement compensée.

secteur 2

Evolution PLU 2006/PLU révisé :

- Les graphiques de détail insérés au sein de la zone UB2 du PLU de 2006 correspondaient à un projet d'aménagement antérieur qui n'a pas été maintenu. Le projet d'OAP « Oasis » prend en considération les risques d'inondation liés à la Garonne et intègre par ailleurs les principes d'aménagement du projet « Parc Garonne ». Les graphiques de détail ont ainsi été supprimés. Un zonage de projet UP5 remplace la zone UB2 sur la quasi totalité du périmètre Oasis.
    - Au nord, compte tenu de la faible mutabilité de la copropriété Beaulieu et de son entité avec le reste de la résidence, le zonage UB2 comportant un aplat de « type A » est remplacé par un zonage UI12. Les aplats de « type A », dérogatoires à la règle, ont été supprimés sur l'ensemble de la ville. Toutefois, compte tenu du contexte d'OAP, le zonage UI12 conserve la constructibilité initiale permettant une hauteur de 22 mètres.
    - Au sud, les habitations de type individuel n'ont pas vocation à évoluer. Toutefois, en cas d'éventuelle mutation, les objectifs d'aménagement étant d'assurer une transition entre l'espace dédié au projet et les tissus des quartiers environnants, un zonage UL1 (remplaçant le zonage UC1) viendra garantir des formes urbaines douces correspondant au type d'habitat situé au sud de la rue de l'Oasis.
    - Le long de l'avenue de Muret, la hauteur minimale sous plafond de 3.20 m en rez-de-chaussée est supprimée afin de laisser une souplesse dans l'aménagement du futur espace piétonnier et des commerces à rez-de-chaussée qui pourraient s'y implanter.
    - La zone naturelle N change de nomenclature et devient zone NS.

secteur 3

secteur 3

Zonage

Les évolutions de zonage :

Augmentation de la constructibilité des zones urbaines mixtes

Quartier 3.1. – Secteur Boulevard Trentin – Modification de la zone UC1 en UL6 (p 51 et 52 des documents graphiques du règlement)

Dans le cadre de la logique urbanisme – transport, il est proposé d'augmenter la constructibilité du secteur situé sous influence TCSP du métro de part et d'autre des rues R Fonquerne, J Nicot, E Barrière, J Talien, A Rateau, E Brieux et A Marras avec un passage de la zone UC1 (R+1) en UL (R+2), entre les rues Gleyses, J Verne et Fenouillet.

Le zonage UL1 proposé au PLU arrêté sur un secteur de forme « triangulaire » situé rue de Fenouillet, rue Clausade, à 300m du métro, relève d'une erreur matérielle et est corrigée pour un reclassement en zone UL(R+2) ou UL5 comme décrit ci-dessus.

Quartier 3.4. – Secteur Rue Durand et Rue Olympe de Gouges – Modification de la zone UC1 en UL10 (p 24 et 33 des documents graphiques du règlement)

Augmentation du potentiel de constructibilité sur le tronçon sud de la rue Durand (actuellement UC1) dans le cadre de la logique urbanisme – transport, permettant une valorisation de l'habitat individuel existant, en favorisant notamment son intensification.

Diminution de la constructibilité des zones urbaines mixtes

Quartier 3.1. – Secteur Chemin Prat Long – Modification de la zone UB1 en UL6 - (p 51 et 63 des documents graphiques du règlement)

Dans le cadre de la logique urbanisme – transport, il est proposé de réduire la constructibilité sur un secteur situé à l'intersection entre l'avenue S Trentin et le ch Prat Long avec la transformation d'une zone UB1 (R+3) en UL6 (R+2).

Quartier 3.2. – Secteur Sept deniers – Modifcation des zones UB1 et UB2 en UL6 - (p 62, 74 et 86 des documents graphiques du règlement)

Dans le cadre de la valorisation du quartier des Sept Deniers, notamment avec l'instauration de l'O.A.P., Job – Cœur de Quartier, un ajustement des zonages est proposé en continuité de ce projet afin d'apporter une cohérence d'ensemble au devenir de ce quartier.

Ainsi, la zone classée en UL (R+2) dans l'OAP vient s'étendre aux abords de celle – ci traduisant ainsi la recherche d'un développement équilibré de l'urbanisation future.

Ce sont donc des zones anciennement classées en UB2 (R+4) et UB1 (R+3) qui désormais sont transformées pour limiter leur constructibilité et concentrer celles-ci autour de la future centralité initiée par cette OAP.

Ces nouvelles zones UL s'étendent ainsi à un secteur compris entre la route de Blagnac, la rue G Puccini, F Schubert, des Troenes, des sports et J Gayral. Il en est de même pour le secteur compris entre les rues Colibri, et J-B Lulli, de part et d'autre de l'impasse Duroc.

Quartier 3.3. – Secteur Lalande – Modification de la zone UB1 en UL6 - (p 23 et 32 des documents graphiques du règlement)

Afin de rééquilibrer l'urbanisation au regard de la desserte en TCSP et de la cohérence avec l'OAP des Izards-Trois Cocus, il est proposé de diminuer la constructibilité de la zone UB1 (R+3) située au sud du Chemin du Baron, entre l'av de Fronton et la route de Launaguet pour atteindre la voie ferrée. Le lotissement du mail du Baron classé autrefois en UB1 avec une hauteur absolue à 9.5m se voit attribuer la hauteur absolue des nouvelles zones UL en R+2 de 8.5m.

secteur 3

Quartier 3.3. – Secteur Avenue de Fronton et Route de Launaguet – Modification de la zone UB1 en UL6

Dans la continuité de la mise en œuvre d'outils de maîtrise de l'urbanisation dans les quartiers situés au nord, une limitation du potentiel de constructibilité est aussi proposée dans les secteurs suivants avec un passage de zones UB1 (R+3) en zone UL (R+2) :

- secteur situé au nord de la rocade, de part et d'autre de la partie basse de l'avenue de Fronton - (p 10 et 16 des documents graphiques du règlement)
- secteur situé en limite nord de la commune, entre la route de Fronton et le chemin Croix Bénite - (p 3 et 7 des documents graphiques du règlement)
- secteur situé au sud du Boulevard H Gaussen et à l'est de la rue Croix Bénite jusqu'à l'intersection avec la route de Launaguet (rond point L Boulanger) pour rejoindre le chemin des Izards, en limite de l'OAP Moulis Croix Bénite - (p 7 et 10 des documents graphiques du règlement)

Quartier 3.4. – Secteurs Route d'Albi – Modification de la zone UB1 en UL6

Plusieurs secteurs ont été identifiés, hors zones d'influence TCSP, où le potentiel de constructibilité pourrait, de ce fait, être réduit. Il s'agit des secteurs classés en UB1 (R+3) qui deviennent du UL (R+2) suivants :

- entre la voie ferrée depuis l'intersection avec la route d'Albi, de part et d'autre, du chemin Lapujade, jusqu'au chemin Raynal de Lanusse - (p 43, 44 et 54 des documents graphiques du règlement)
- entre le chemin de Nicol, la rue A Vasseur et P Estival - (p 44 des documents graphiques du règlement)
- de part et d'autre des impasses Luchet et Bertillon - (p 34, 35, 43 et 44 des documents graphiques du règlement)

Quartier 3.4. – Secteur Route d'Albi – Modification de la zone UB2 en UL8 - (p 34 et 35 des documents graphiques du règlement)

Afin d'accompagner l'urbanisation autour de la ZAC de Borderouge, l'objectif est, à court terme, de favoriser le développement de l'urbanisation une fois que cette opération sera suffisamment avancée afin de mettre en adéquation l'accueil de nouvelles populations et le niveau d'équipements. Il est ainsi proposé de diminuer la constructibilité de la zone UB2 (R+4) en UL (R+2) située à l'ouest de la route d'Albi, entre la rue Netwiller et l'impasse du Cimetière Croix Daurade alors même qu'elle se situe sous influence TCSP.

Quartier 3.4. – Secteur Rixens/Ausone – Modification de la zone UB1 en UL6 - (p 53 et 65 des documents graphiques du règlement)

Dans le cadre de la logique urbanisme – transport, il est proposé de réduire l'urbanisation de part et d'autre de la rue Aussone, impasse Fortunat et Rixens, jusqu'à la rue H Freynay, le ch Raynal, Lanusse et la voie ferrée au sud

Quartier 3.4. – Secteur Rue Loubiague et Rue Paul Valéry – Modification de la zone UB2 en UL8 et UB1 en UL6 - (p 42 des documents graphiques du règlement)

Dans le cadre de la logique urbanisme – transport, il est proposé de réduire le potentiel d'urbanisation de part et d'autre de la majeure partie de la rue Loubiague non desservie en TCSP.

Quartier 3.4. – Secteur Rue Edmond Rostand – Modification de la zone UB2 en UL10 (p 24 et 33 des documents graphiques du règlement)

Réduction du potentiel de constructibilité sur une partie de la rue Edmond Rostand (actuellement UB2) afin d'encadrer la mutabilité de la zone et de tenir compte de la typologie du bati existant (habitat individuel et petits collectifs), alors même qu'elle se situe sous influence TCSP.

Changement de vocation de zones

Secteur Paleficat – Modification de NL en AU0 (p.11-12-19 des documents graphiques du règlement)

Au regard du projet urbain de référence du Boulevard Urbain Nord sur le secteur de Paléficat, il est proposé de modifier la délimitation entre les zonages NL et AU0.

Situé entre le chemin de Virebent et les rives de l'Hers, à l'Est du chemin du Furet, l'espace considéré fait partie du « projet urbain de référence » du BUN, document cadre permettant de définir un développement urbain maîtrisé et

secteur 3

harmonieux autour d'un transport en commun en site propre, à l'horizon 2030. L'infrastructure du boulevard urbain a été présentée en concertation publique au 3ème trimestre 2011, préalablement à l'enquête publique de la déclaration d'utilité publique (pour l'infrastructure).

Cet espace est également intégré au périmètre d'intérêt communautaire « Paléficat Rives de l'Hers » délibéré au 19 décembre 2011. Le projet urbain de « Paléficat Rives de l'Hers » actuellement à l'étude, issu du projet urbain de référence du BUN, envisage notamment de « conserver et valoriser les espaces naturels et agricoles », tout particulièrement le long des rives de l'Hers.

C'est pourquoi, dans le cadre de la révision en cours, il est nécessaire de faire correspondre le zonage du PLU avec les surfaces dédiées au projet urbain. La zone NL permettra l'accueil des espaces agricoles et/ou paysagers associés au projet urbain. L'intégration d'une partie de cette zone NL à la zone AU0, située le long du cours de l'Hers, est nécessaire à la mise en œuvre future du projet urbain permettant de « maîtriser le développement urbain » et de « favoriser le maintien d'une activité agricole de proximité ». Cette mise en œuvre passera notamment par un traitement qualitatif des espaces urbains et paysagers des rives de l'Hers, en cohérence avec l'urbanisation existante et les espaces naturels et boisés, qui seront conservés et valorisés.

Stade Ernest Wallon – Modification de NL en UIC2 (p.62 des documents graphiques du règlement)

Le stade Ernest Wallon et ses alentours sont classés en UIC2 car il s'agit d'un équipement sportif de grande envergure dont la morphologie urbaine correspond davantage à la zone UIC indicé 2.

Lac de la Maourine – Modification de NL en NS (p.42-43 des documents graphiques du règlement)

Le lac de la Maourine est classé en zone NS afin de renforcer la protection de son caractère naturel. Il s'agit de préserver également sa grande biodiversité avec la présence sur ce site d'une forte diversité entomologique, de nombreux amphibiens, de roselières, d'oiseaux mais aussi de reptiles.

Jardins familiaux de Vitry, cheminement Marguerite Canal – Modification UE2 en NJ (p.42-43 des documents graphiques du règlement)

Les jardins familiaux de Vitry sont classés en NJ afin d'assurer la pérennité de ces jardins familiaux.

Secteur Ginestous – Modification de NL en NS, NJ et A (p.49-50-38-39-29-30-20-21-13-14 des documents graphiques du règlement)

Le zonage de Ginestous est entièrement recomposé afin de renforcer son caractère naturel et agricole mais aussi afin de préserver sa biodiversité. Ces modifications répondent également à la nécessité de conforter le rôle de protection de la population face au risque inondation en tant que zone tampon entre la Garonne et les secteurs urbanisés. Ainsi, une partie des terres agricoles cultivées par la régie municipale est classée en zone A afin de garantir la vocation agricole de ces terres.

La plaine de Ginestous et le nord du secteur qui présente une forte biodiversité au niveau floristique, entomologique et batrachologique sont classés en zone NS afin de préserver ces zones de toute urbanisation nouvelle, à l'exception des installations et constructions autorisées de façon très restreinte.

Toutes les constructions existantes à usage d'habitation dans ce secteur classé en NS sont classées en zone NH.

Les jardins familiaux de Ginestous sont quant à eux classés en zone NJ afin d'en assurer la pérennité.

Secteur Sarah Bernhardt – Modification de UC1 et UB1 en UIC3 (p.16 des documents graphiques du règlement)

Le L123-2a de Sarah Bernhardt a permis de déterminer le devenir souhaité pour ce périmètre et il est proposé la création d'une nouvelle zone UIC (Urbain d'intérêt général) autorisant tous les types de SPIC afin de répondre aux besoins de l'ensemble de ce quartier (cf partie sur les zones naturelles).

Il est aujourd'hui indispensable de penser un urbanisme cohérent répondant à l'accueil de populations, de mixités des fonctions urbaines, d'espaces verts et d'équipements.

Le potentiel foncier du site de Sarah Bernhardt représente l'opportunité de répondre aux besoins de la population présente et à venir. En effet, le déficit en équipements sportifs de Lalande Nord est avéré. L'objectif est donc de combler ce manque. La population augmente, des équipements scolaires et publics sans équipements sportifs sont projetés, et le développement de quartiers voisins, comme la ZAC de Borderouge, accentue les besoins de la population présente et à venir.

De nouvelles infrastructures permettront, entre autres :

- de mettre à disposition des équipements sportifs adaptés aux riverains, aux associations, aux écoles et aux quartiers voisins
- de répondre à la demande grandissante de la pratique de divers sports (basket, futsal, handball, rugby, …)
- d'avoir des terrains homologués (basket et handball de haut niveau, terrain de grands jeux notamment pour le club de rugby Toulouse Lalande Aucamville, …)
- de limiter la saturation des équipements actuels sur Borderouge et Fernand Sastre
- d'assurer une offre d'équipements sportifs de proximité en accès libre.

Les équipements actuels sont soit saturés, soit trop éloignés du secteur d'étude, ne permettant pas de répondre à la demande locale.

Des réflexions sont en cours, projetant différentes installations : gymnase, salle de sports multi fonctionnelle, plateau sportif, terrain de grands jeux rugby / foot, boulodrome, parcours de santé, aire de jeux, tennis, stationnements, …

Le site de Sarah Bernhardt se trouve à l'interface entre plusieurs quartiers en évolution (Borderouge, Moulis / Croix-Bénite, Alphand, …). En plus d'être accessible par des modes de déplacements doux, il est desservi en transports en commun Tisséo (lignes 60, 61 et 69) et en infrastructures de voiries (route de Launaguet, avenue de Fronton, rocade).

Le périmètre de cette zone UIC correspond à l'ancien périmètre du L123-2a. Aussi, une erreur matérielle a englobé les parcelles n°111 et 112, situées au 14 impasse de Fronton alors qu'elles n'étaient pas comprises dans ce périmètre de gel. Ces deux parcelles sont donc maintenues dans leur ancien classement et passent en zone UM1.

Quartier 3.1. – Secteur Barrière de Paris - Modification de la zone UE1 en UL1 - (p 51 des documents graphiques du règlement)

Suite au rapport de la commission d'enquête, la limite entre la zone économique et la zone pavillonnaire au 3 rue Délicieux est ajustée par un positionnement environ à mi-parcelle et jusqu'au chemin Prat Long. Ces terrains passent d'une zone à vocation économique à une zone d'habitat UL1 en raison de la présence de maisons d'habitation sur les parcelles concernées.

Quartier 3.2. – Secteur Sesquières - Modification de la zone NL en UE2 - (p 8 des documents graphiques du règlement)

Dans l'intérêt du développement économique, les parcelles 829BD2 et BD3, passent d'une zone NL en zone UE2 afin de répondre au besoin d'extension d'une entreprise. Les composantes paysagère du terrain concerné permet de classer les deux linéaires d'arbres existants situés dans leur partie sud en EBC symbole (Espace Boisé Classé) afin de les protéger et de maintenir un écran visuel depuis le lac de Sesquières.

secteur 3

Les évolutions des DGR

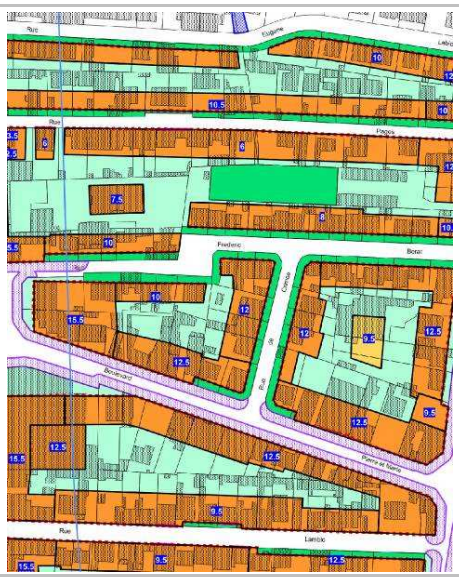
Quartier 3.1 – Secteur Bourbaki – DGR - Ajustement - (p 64 et 76 des documents graphiques du règlement)

Suite à la concertation et dans un souci de préservation du paysage urbain, il est proposé de déplacer la bande de constructibilité au droit de la rue du Général Bourbaki, entre les rues de la Sainte Famille et Domremy en créant un épannelage qui autorise une hauteur maximale de 9.5m le long de cette rue pour retrouver les 12.5 m au-delà.

Plu antérieur	*PLU révisé*

Quartier 3.1 – Secteur Barrière de Paris - DGR - Elargissement d'un espace constructible "B" - (p 52, 40 et 41 des documents graphiques du règlement)

Suite à la concertation, il est proposé d'étendre l'espace constructible de la rue Berat sur la profondeur du cœur d'îlot, afin de prendre en considération l'emprise occupée en front de rue par l'espace aménagé et d'être en cohérence avec la largeur des espaces constructibles « B » situés autour de cet îlot.

	
Plu antérieur	*PLU révisé*

Quartier 3.4. – Opération Place Nord/ZAC Borderouge - DGR - Modification - (p 33 et 34 des documents graphiques du règlement)

Pour les lots 6.1 / 9.2 / 9.3 / 10.1-10.2 / 11.1 / 11.2 / 12.1, les modifications suivantes sont proposées :

Sur tous ces lots :

- Recalage général des emprises - consiste en une mise à jour fine des périmètres en fonction du fichier cadastre de la ZAC (source Actigeo)

Lot 6.1 :

- ajustement mineur du contour de la rampe de parking, dans le but de faciliter le recours à des stationnements souterrains, avec maintien des aménagements en espaces verts.
- épaississement du corps de bâtiment sud dans les mêmes proportions que le corps de bâtiment nord (19m), dans le but de coordonner la réalisation des deux bâtiments, de supprimer les surplombs d'espaces publics et de faciliter la création de façades épaisses, pour une meilleure efficacité thermique.

Lot 9.2 :

- ajustement mineur du contour de la rampe de parking, dans le but de faciliter le recours à des stationnements souterrains, avec maintien des aménagements en espaces verts.

Lot 9.3 :

- Épaississement de la zone constructible du plot de bureau arrière jusqu'à la limite foncière nord-est
- Mise en cohérence de l'emprise du corps de bâtiment principal avec celles des lots 10.1 et 10.2 pour garantir une bonne continuité urbaine et une optimisation des dessertes du bâtiment par les coursives nord.

Lot 10.1-10.2 :

- Lot 10.1 : élargissement de la zone constructible de 7m vers le nord-est. Lot 10.2 : élargissement de la zone constructible de 1.20m vers le sud-ouest. Ces deux modifications sont introduites dans le but de faciliter l'implantation d'un programme de bureaux dans des proportions de bâtiments optimales pour l'aménagement intérieur.

Lot 11.1 :

- Épaississement de l'espace constructible vers le nord pour faciliter l'implantation d'un programme hôtelier dans des proportions optimales pour l'aménagement intérieur.
- Remplacement de la zone espace aménagé par une prolongation de l'espace constructible alloué à la rampe, dans le but de faciliter le recours à des stationnements souterrains, avec maintien des aménagements en espaces verts.
- Ajout d'un niveau constructible potentiel pour respecter les proportions du bâtiment et le mettre en cohérence avec les lots voisins 11.2 et 8.1. La hauteur de 28/R+6 indiquée au PLU arrêté au graphique de détail pour cet ilôt 11.1 est corrigée pour la transformer en 30/R+7 afin de traduire le projet urbain qui prévoit une déclivité des hauteurs de construction au fur et à mesure de l'éloignement de la place publique.

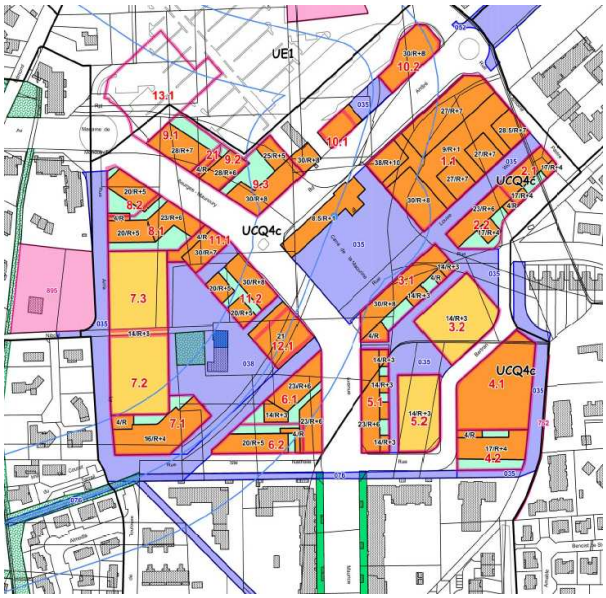
Lot 11.2 :

- Remplacement de la zone espace aménagé située entre les bâtiments de 11.2 et la parcelle 11.1, remplacé par une extension de l'ER – L123-2-C du square Niboul, plus adapté au caractère d'espace public affecté à la destination à terme de cet espace.

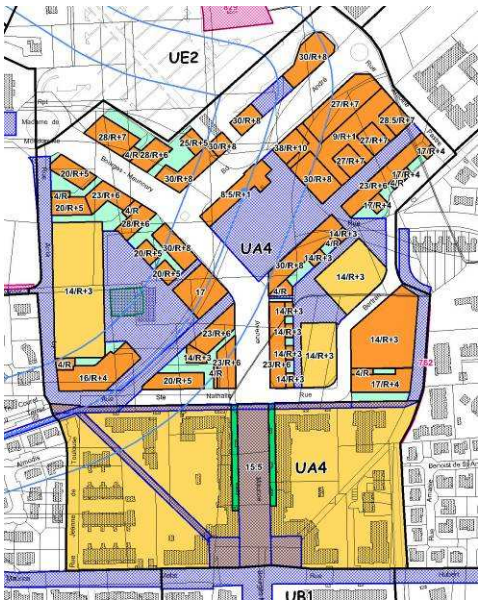
Lot 12.1 :

- Augmentation du gabarit constructible dans le but de faciliter l'installation d'un cinéma.

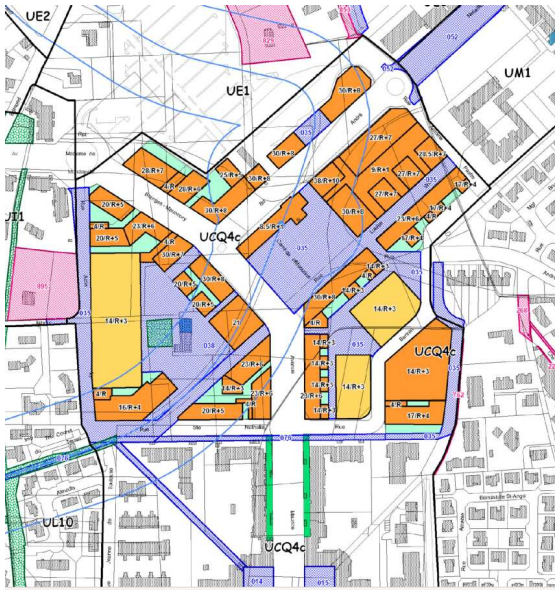
secteur 3



Carte des ilôts



Plu antérieur



PLU révisé

Les périmètres L.123-2-a :

Au nord de la rocade, des outils de maîtrise de l'urbanisation en vue de la définition d'un projet d'aménagement global (L123-2-a) ont déjà été mis en œuvre durant la dernière modification du P.L.U. de Toulouse de 2006. Ces périmètres L123-2-a dénommés Stocco, Alphand et Dortis Gaussens sont maintenus dans leurs échéances propres. Des études sont en cours pour définir leurs partis d'aménagement et viendront alimenter une prochaine procédure qui sera lancée à la suite de cette révision générale pour ouvrir ces sites à une urbanisation structurée.

secteur 3

Périmètre L123-2-a – "Rostand – Albi" :

Le projet urbain de Place Nord de la ZAC de Borderouge se concrétise ; les immeubles se construisent, et avec eux, la programmation urbaine variée et complémentaire, composée de commerces, activités, bureaux, équipements publics et culturels prend corps. Ce projet valorise au mieux le pôle d'attraction constitué par les équipements de transport public existants et à venir.

La forme urbaine de Place Nord, qui a démontré ses facultés d'adaptations à plusieurs reprises, est un système souple et dynamique de densification contrôlée du territoire capable de s'étendre de façon centrifuge, en continuité du noyau aujourd'hui constitué.

Mais le développement de ce système qualitatif peut être ralenti, voire stoppé si les territoires immédiatement voisins ne sont pas progressivement contrôlés par la Ville, au fur et à mesure du développement de ce quartier.

Le tissu urbain, hors ZAC située sur les franges de Place Nord, se caractérise assez fréquemment par des parcelles vastes et faiblement construites. Les bâtiments sont à usage de logement individuel ou de petite entreprise.

Ces typologies deviennent très instables quand une opération urbaine de l'envergure de Place Nord se réalise, et que le PLU autorise une constructibilité supérieure à l'existant.

Nous assistons depuis déjà plusieurs années à une mutation du tissu urbain existant par des opérations de constructions se développant sur les zones les moins densément bâties (démolition des bâtiments existants, regroupement de parcelles et construction de bâtiments plus denses et plus hauts, au maximum des capacités autorisées par le PLU).

Ces opérations immobilières sont situées à proximité de Place Nord pour profiter de sa dynamique et de son attractivité, mais en dehors du périmètre de contrôle de la ZAC.

Les opérations ainsi créées se caractérisent généralement par :

- Une programmation monotypique, excluant la plupart du temps les activités, commerces, et bien sûr les équipements publics associés.
- Un gabarit de bâtiment très régulier, au maximum autorisé par le PLU, sans variété.
- Une écriture architecturale souvent répétitive, due notamment à la rareté des concours de maître d'œuvre et à l'efficacité économique recherchée.
- Des performances environnementales souvent limitées à la stricte application de la réglementation en vigueur.

La poursuite de ce phénomène risque très vite de constituer autour de Place Nord une frange étanche à toute possibilité d'extension du tissu urbain et de la dynamique de Place Nord.

L'effort public réalisé en matière d'équipements, d'animation, et de programmation serait ainsi considérablement limité dans son effet.

Le territoire concerné par le périmètre L123.2.a « Rostand – Albi » est d'autant plus attractif qu'un deuxième projet urbain d'envergure va le jouxter, celui du Boulevard Urbain Nord (BUN).

Aujourd'hui, il semble évident que le projet de Place Nord va accroître l'attractivité déjà forte du secteur et accélérer la mutation des zones les moins denses.

Le processus de densification de la Ville est en soi vertueux car il économise le territoire et rationalise les infrastructures et les équipements publics. Mais il nécessite d'être accompagné par les pouvoirs publics pour que les infrastructures nécessaires à la densification soient réalisées en amont (réseaux et voiries convenablement dimensionnées) et que les équipements publics adaptés soient suffisants en nombre et anticipés dans leur financement et leur construction.

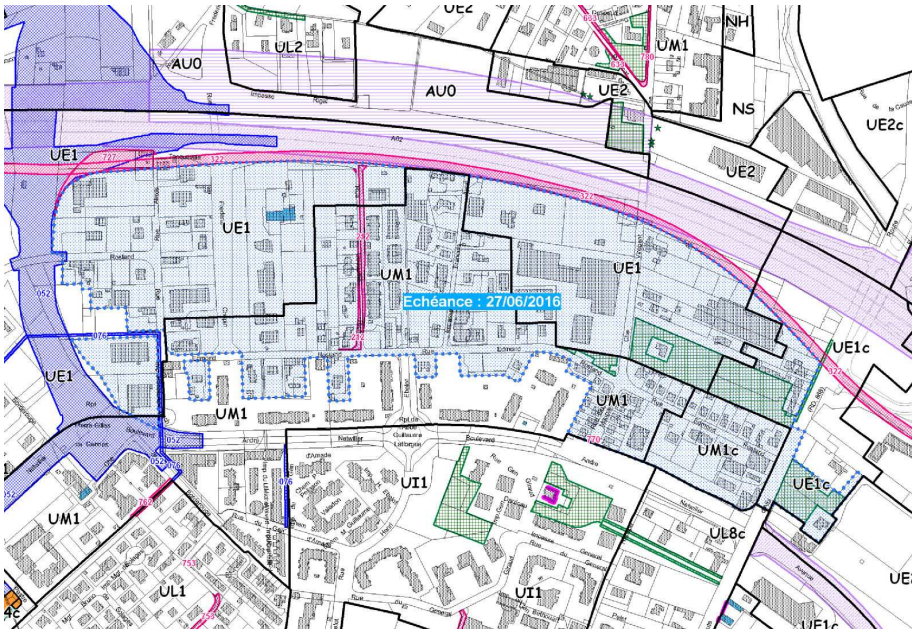
La Ville doit se doter de plans d'actions prospectifs sur les travaux, ouvrages et bâtiments à prévoir pour accompagner ce développement.

Ces plans d'actions devront définir la programmation et la forme urbaine la plus adaptée pour permettre un développement harmonieux et qualitatif des opérations immobilières, les organiser dans le temps et dans l'espace, et rendre les conséquences de leur réalisation financièrement supportable par la collectivité.

La Ville a donc décidé de mettre en place un périmètre d'attente de projet global (Article L.123-2-a du code de l'urbanisme), afin de limiter l'évolution des quartiers voisins de Place Nord, le temps que des études précises soient achevées pour définir les meilleures perspectives de développement de ces quartiers, sans risquer que des constructions nouvelles obèrent la réalisation d'ouvrages ou équipements publics nécessaires à la collectivité.

secteur 3

La durée proposée est de 3 ans nécessaires à la définition d'un parti d'aménagement pour ce secteur.



L123-2-a "Barrière de Paris"

Le carrefour « Barrière de Paris », situé sur le territoire Nord (pôle territorial opérationnel 3), constitue le point de rencontre stratégique des boulevards Pierre et Marie Curie, Silvio Trentin, et des avenues des Etats-Unis, de Fronton et des Minimes. Il s'agit d'une entrée de ville majeure et historique : la porte Nord du faubourg ancien.

Il s'agit également d'un nœud d'échange complexe et essentiel pour la gestion des trafics et des flux. L'arrivée de la ligne B du métro en fait également un lieu stratégique de l'intermodalité. D'un point de vue commercial, des services et commerces de proximité sont présents. Cependant, il apparaît aujourd'hui nécessaire de renforcer la centralité existante pour en assurer la viabilité économique.

Cette entrée de ville constitue un espace de transition, marqué par des tissus hétérogènes (industriels, de faubourg, de centre ville…), formant ainsi un paysage urbain très diversifié, caractéristique de l'identité du quartier.

Des opérations immobilières d'initiative privée ont récemment vu le jour le long des rues Rubens et de Fenouillet. Des permis de construire de logements ont été autorisés route de Launaguet et rue Clausade. Aujourd'hui, une emprise foncière importante située à l'angle du boulevard Silvio Trentin et de l'avenue des Etats-Unis, comportant plusieurs activités - dont un concessionnaire automobile (12 500 m²) et des entrepôts, est susceptible de se libérer à court terme. D'autres mutations sont également pressenties à plus ou moins long terme sur d'autres îlots bordant le carrefour, et notamment celui à l'angle du boulevard Pierre et Marie Curie et de l'avenue des Minimes.

Enfin, le projet d'éco quartier de La Salade est situé à moins de 300 m de la Barrière de Paris.

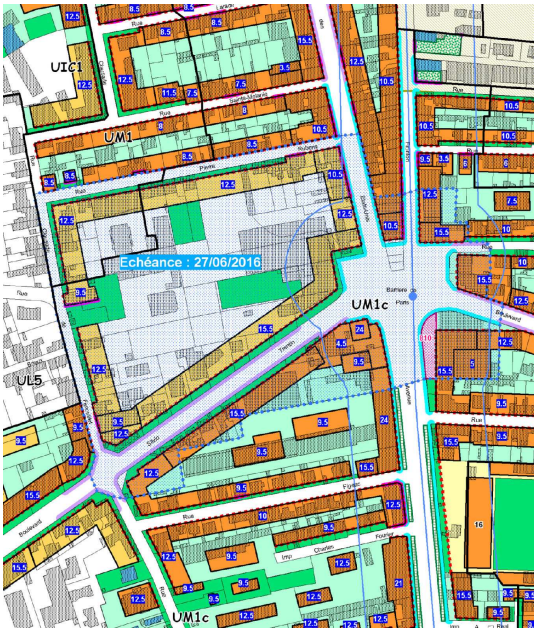
Le périmètre choisi pour instaurer une servitude L.123-2-a) permettant de lancer des études urbaines en vue de réaliser un projet d'aménagement global cohérent inclut donc :

- la place de la Barrière de Paris, ses espaces publics et les bâtiments qui l'encadrent, afin d'améliorer l'image de cette emblématique entrée de ville de Toulouse ;
- l'îlot nord-ouest compris entre les rues Pierre Rubens, Fenouillet et Clausade. Il se situe au pied de la station de métro Barrière de Paris et fait l'objet d'un enjeu important : celui de la cohérence « urbanisme/transports ». L'îlot témoigne aujourd'hui de la constitution du tissu de faubourg, qu'il convient de mettre en valeur ;
- l'avenue Silvio Trentin : la redéfinition de son image est importante et complète le besoin de requalification de la place et des boulevards qui y permettent l'accès. Le premier front bâti de cette voie est donc inséré dans le périmètre ;

secteur 3

- le carrefour Fenouillet/Silvio Trentin, dont le tissu urbain est peu structuré. Cet espace, marqué par le parc de stationnement de la résidence située rue Figeac, est peu qualitatif et pourrait être intégré à un projet de requalification global.

Ce périmètre est créé pour une durée de 3 ans.



Le commerce

Le commerce de détail

Zones d'accueil des surface supérieure à 500 m² SP actuelles et futures

Les zones d'accueil du commerce >500m² SP viennent conforter les axes commerçants existants, faubourgs et centres de quartier. Elles comprennent l'avenue des Minimes, l'avenue des Etats-Unis, les boulevards de Suisse et Silvio Trentin, la route de Blagnac, jusqu'au périmètre de l'OAP de Job, ainsi que la route d'Albi et l'avenue d'Atlanta. Les cœurs de quartier de Lalande, des Izards, de Borderouge Sud et Nord peuvent également accueillir des grandes surfaces. De même, une zone d'accueil est prévue à Moulis Croix-Bénite, dans le cadre de l'OAP correspondante, ainsi qu'en entrée de la ZAC Garonne.

Linéaires artisanaux et commerciaux protégés

L'activité commerçante est privilégiée en rez-de-chaussée principalement avenue des Minimes et Barrière de Paris, mais également à Lalande et Croix Daurade.

Linéaires artisanaux et commerciaux à protection renforcée

Les commerces de proximité sont privilégiés dans les cœurs commerçants des Minimes (de la rue Domremy à la rue Cl.Cazelles), ainsi qu'au cœur de Croix Daurade (route d'Albi du N° 100 à 116 côté pair).

secteur 3

EBC/EVP

Les évolutions concernant un projet public ou le domaine public

EBC

EBC - Chemin du Furet – Modification (p. 18-11 des documents graphiques du règlement).

Une partie de l'EBC surfacique du chemin du Furet est transformée en EVP, le classement en EVP étant plus approprié à la qualité végétale et paysagère de ces éléments végétaux. La protection est également adaptée pour des Chênes isolés qui sont reclassés en EBC symbole.

EVP - 5 et 15, Rue des Anges - Création – Jardin des Anges (p.64 des documents graphiques du règlement).

Le jardin des Anges est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP - Rue Cervantès – Création – Jardin Cervantès (p.40 des documents graphiques du règlement)

Le jardin Cervantès est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EBC – 6 rue Arria Ly – Modification – Place Nord de la ZAC de Borderouge (p. 33 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique de la ferme de Niboul est remplacé par un EVP afin de garantir la protection de cet espace vert tout en permettant sa reconversion en tant que square public, et la réalisation de petits aménagements destinés à améliorer sa qualité et son entretien.

EBC – Rue Edouard Pailleron – Modification – Parc de la Maourine (p. 42, 43 des documents graphiques du règlement)

L'emprise de l'EBC surfacique sur le plan d'eau est supprimée et seule l'emprise de l'EBC surfacique comprise sur les berges est maintenue afin de correspondre au périmètre exact des végétaux à protéger.

EVP

EVP – Avenue Collignon – Création – Jardin public Abadie (p. 77 des documents graphiques du règlement)

Le jardin public Abadie est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP - Continuum écologique entre les rues Durand, Olympe de Gouge et Rostand (p. 24-33 des documents graphiques du règlement),

le long du fossé existant, scindé en deux entités du fait de la traversée de la rue des Bouquetins, et qui constitue avec les sentes existantes, un couloir de biodiversité indispensable à la connexion des différents écosystèmes du quartier et offrant des conditions de refuge aux espèces présentes

Les évolutions concernant des particuliers

Les modifications suivantes sont triées par catégorie de justification.

Adapter la réglementation relative à la protection des espaces verts grâce aux nouveaux outils (EBC symbole et EVP)

EBC – 41 route d'Albi – Modification (p. 54 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est légèrement réduit dans sa surface et un EBC symbole est créé.

secteur 3

EBC – 39 chemin Virebent – Modification (p. 25 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est supprimé et des EBC symbole sont créés.

Protéger des espaces verts de qualité

EBC – 8 chemin du pont de Rupé – Création (p. 8 des documents graphiques du règlement)

Des EBC symboles sont crées afin de préserver deux linéaires d'arbres constituant un écran visuel depuis le lac de Sesquières.

Supprimer ou réduire la protection des espaces verts lorsque ces derniers ne sont pas/plus de qualité et qu'il n'apparaît pas d'intérêt général d'obliger à la création d'un espace vert remarquable

EBC – 34 chemin Virebent – Modification (p. 25, 26 des documents graphiques du règlement)

Du fait de l'absence de végétaux de grande qualité sur le tarrain concerné, l'ensemble des EBC surfaciques est entièrement supprimé et seuls trois arbres d'intérêt sont classés en EBC symboles afin d'assurer leur pérennité.

EBC – 30 chemin de Fenouillet – Modification (p. 21, 22, 30 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est partiellement réduit au niveau de l'emprise de la prairie existant au Sud-Est de la parcelle, et ce, en raison de l'absence de plantations à cet endroit.

EBC – 308 avenue des Etats-Unis – Suppression (p. 15 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est totalement supprimé sur la pacelle en raison du caractère entièrement minéralisé et imperméabilisé de ce secteur où la présence végétale est inexistante.

Apporter des adaptations mineures n'allant pas à l'encontre de l'intérêt général.

EBC – 1, Impasse du Docteur Bignères – Modification - (p.35 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est légèrement réduit dans sa surface.

EBC – 29, Chemin Lanusse – Modification - (p.43 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est légèrement réduit dans sa surface.

EBC – 440 avenue de Fronton – Modification (p. 7 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est légèrement réduit dans sa surface.

Les EBP

Les créations concernant la Démarche Expérimentale du Quartier de Croix Daurade

EBP – 1 impasse Louis Bertillon – IA31129298 - Création – Maison de la Cité Jardin de Croix Daurade (p. 34, 35, 43, 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que sa clôture d'origine en béton armé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 2 impasse Louis Bertillon – IA31129298 - Création – Maison de la Cité Jardin de Croix Daurade (p. 34, 35, 43, 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que sa clôture d'origine en béton armé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 3 impasse Louis Bertillon – IA31129298 - Création – Maison de la Cité Jardin de Croix Daurade (p. 34, 35, 43, 44 des documents graphiques du règlement)

secteur 3

La composition d'ensemble de la maison ainsi que sa clôture d'origine en béton armé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 4 impasse Louis Bertillon – IA31129298 - Création – Maison de la Cité Jardin de Croix Daurade (p. 34, 35, 43, 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que sa clôture d'origine en béton armé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 5 impasse Louis Bertillon – IA31129298 - Création – Maison de la Cité Jardin de Croix Daurade (p. 34, 35, 43, 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que sa clôture d'origine en béton armé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 6 impasse Louis Bertillon – IA31129298 - Création – Maison de la Cité Jardin de Croix Daurade (p. 34, 35, 43, 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que sa clôture d'origine en béton armé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 7 impasse Louis Bertillon – IA31129298 - Création – Maison de la Cité Jardin de Croix Daurade (p. 34, 35, 43, 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que sa clôture d'origine en béton armé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 8 impasse Louis Bertillon – IA31129298 - Création – Maison de la Cité Jardin de Croix Daurade (p. 34, 35, 43, 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que sa clôture d'origine en béton armé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 9 impasse Louis Bertillon – IA31129298 - Création – Maison de la Cité Jardin de Croix Daurade (p. 34, 35, 43, 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que sa clôture d'origine en béton armé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 10 impasse Louis Bertillon – IA31129298 - Création – Maison de la Cité Jardin de Croix Daurade (p. 34, 35, 43, 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que sa clôture d'origine en béton armé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 11 impasse Louis Bertillon – IA31129298 - Création – Maison de la Cité Jardin de Croix Daurade (p. 34, 35, 43, 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que sa clôture d'origine en béton armé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 12 impasse Louis Bertillon – IA31129298 - Création – Maison de la Cité Jardin de Croix Daurade (p. 34, 35, 43, 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que sa clôture d'origine en béton armé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 13 impasse Louis Bertillon – IA31129298 - Création – Maison de la Cité Jardin de Croix Daurade (p. 34, 35, 43, 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que sa clôture d'origine en béton armé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

secteur 3

EBP – 14 impasse Louis Bertillon – IA31129298 - Création – Maison de la Cité Jardin de Croix Daurade (p. 34, 35, 43, 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que sa clôture d'origine en béton armé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 15 impasse Louis Bertillon – IA31129298 - Création – Maison de la Cité Jardin de Croix Daurade (p. 34, 35, 43, 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que sa clôture d'origine en béton armé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 16 impasse Louis Bertillon – IA31129298 - Création – Maison de la Cité Jardin de Croix Daurade (p. 34, 35, 43, 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que sa clôture d'origine en béton armé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 17 impasse Louis Bertillon – IA31129298 - Création – Maison de la Cité Jardin de Croix Daurade (p. 34, 35, 43, 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que sa clôture d'origine en béton armé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 18 impasse Louis Bertillon – IA31129298 - Création – Maison de la Cité Jardin de Croix Daurade (p. 34, 35, 43, 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que sa clôture d'origine en béton armé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 18 rue Luchet – IA31129298 - Création – Maison de la Cité Jardin de Croix Daurade (p. 34, 35, 43, 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que sa clôture d'origine en béton armé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 20 rue Luchet – IA31129298 - Création – Maison de la Cité Jardin de Croix Daurade (p. 34, 35, 43, 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que sa clôture d'origine en béton armé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – rue des Félibres, chemin Virebent – IA31133178 - Création – Croix de chemin (p. 18 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la croix est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 138 route d'Albi – IA31103813 - Création – Presbytère (p. 34, 43 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble du presbytère, ainsi que le mur de clôture et les piliers du portail sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 25 chemin de Jaffary – IA31103912 - Création – Maison (p. 54 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison (extension latérale non incluse) est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

secteur 3

EBP – 28 rue Loubiague – IA31104035 - Création – Ferme (p. 42 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison, de même que la remise agricole indépendante et la noria (qui possède encore tous ses éléments constitutifs) sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 81 chemin Raynal – IA31133175 - Création – Maison (p. 43 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 160 chemin Virebent – IA31133176 - Création – Ferme (p. 11 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la ferme est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 97 chemin Raynal – IA31104104 - Création – Maison (p. 43 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison, de même que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 99 chemin Raynal – IA31104103 - Création – Maison (p. 43 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison, de même que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 101 chemin Raynal – IA31104102 - Création – Maison (p. 43 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison, de même que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 103 chemin Raynal – IA31104101 - Création – Maison (p. 43 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison, de même que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 104 route d'Albi – IA31133185 - Création – Immeuble (p. 43 des documents graphiques du règlement)

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 106 route d'Albi – IA3103824 - Création – Immeuble (p. 43 des documents graphiques du règlement)

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 108 route d'Albi – IA3103821 - Création – Immeuble (p. 43 des documents graphiques du règlement)

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

secteur 3

EBP – 110 route d'Albi – IA3103820 -Création – Immeuble (p. 43 des documents graphiques du règlement)

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 112 route d'Albi – IA3103819 - Création – Immeuble (p. 43 des documents graphiques du règlement)

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 114 route d'Albi – IA3103818 - Création – Immeuble (p. 43 des documents graphiques du règlement)

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 116 route d'Albi – IA3103817 - Création – Immeuble (p. 43 des documents graphiques du règlement)

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 127 route d'Albi – IA3103823 - Création – Immeuble (p. 43 des documents graphiques du règlement)

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 1 impasse du Général Darricau – IA31129502 - Création – « Château Comigères » (p.34, 25 des documents graphiques du règlement)

La composition des façades Nord, Sud et Est du château, ainsi que le pigeonnier sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 37 route d'Albi – IA31103744 - Création – Villa (p.54 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la villa, le portail et ses piliers, la grille en fer forgé ainsi que le mur de clôture sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 146 route d'Albi – IA31103809 - Création – « Villa Belza » (p.34 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la villa, la fontaine (qui concourt à l'harmonie paysagère du site), ainsi que le mur de clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 159 chemin Lapujade – IA31103845 - Création – Maison (p.54 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que les éléments de clôture (piliers, murets et grilles) sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 77 chemin Raynal – IA31129430 - Création – Maison (p. 42, 43, 54 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que les éléments de clôture (piliers, murets et grilles) sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

secteur 3

EBP – 77bis chemin Raynal – IA31129431 - Création – Maison (p. 42, 43, 54 des documents graphiques du règlement)

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 1 rue Henri Moissan – IA31129404 - Création – Maison (p. 54 des documents graphiques du règlement)

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 3 rue Henri Moissan – IA31129402 - Création – Maison (p. 54 des documents graphiques du règlement)

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 5 rue Henri Moissan – IA31129403 - Création – Maison (p. 54 des documents graphiques du règlement)

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 70 rue Edmond Rostand – IA31129519 - Création – Ferme (p. 25 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la ferme est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 137, 141 chemin de Nicol – IA31133174 - Création – Ecole Primaire de Croix Daurade, actuellement Maison des Jeunes et de la Culture (p. 43 et 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de l'ancienne école primaire, de même que le mur de clôture percé de deux portes (partie intégrante de l'ancienne école) sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 42 chemin de Niboul – IA31104052 - Création – Ferme (p. 33 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la ferme (corps de bâtiment haut à deux travées et une partie du corps de bâtiment long) est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 46 chemin de Lanusse – IA31103923 - Création – Maison (p. 43 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison, de même que le mur de clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 29 chemin de Jaffary – IA31103902 - Création – Maison (p. 54 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison, de même que le mur de clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 124 route d'Albi – IA31133177 - Création – Croix monumentale (p. 43 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la croix est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

secteur 3

EBP – 129 chemin Lapujade – IA31103835 - Création – Château Lapujade (p. 54 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble du château, les communs, les portails en fer forgé, ainsi que le mur de clôture sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 24 rue Bourdon – IA31129380 - Création – Maison (p. 54 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison, ainsi que le mur de clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 40 chemin de Boudou – IA31104082 - Création – Ferme (p. 17 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la ferme, ainsi que les deux portails, le mur de clôture et la grille qui le surmonte sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 25 rue d'Avranches – IA31103943 - Création – Maison (p. 43 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison, de même que le mur de clôture et les piliers du portail sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 135 route d'Albi – IA31104311 - Création – Groupe Scolaire de Croix Daurade, actuellement Ecole Primaire Cuvier (p. 34, 43 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble du groupe scolaire, de même que les portails en fer forgé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 53 route d'Albi – IA31103756 - Création – Maison dite « Villa Bagatelle » (p. 54 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la villa, de même que le mur de clôture, le portail et la grille en fer forgé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 43 route d'Albi – IA31103749 - Création – Maison dite « Villa Le Bocage » (p. 54 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la villa, de même que le mur de clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 7 route d'Albi – IA31103733 - Création – Immeuble (p. 54 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de l'immeuble est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 23 rue Théodore de Banville – IA31129313 - Création – Maison (p. 35 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison, de même que le mur de clôture sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 18 rue Théodore de Banville – IA31129315 - Création – Maison (p. 35 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison, de même que le mur de clôture sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

secteur 3

EBP – 1 impasse Petit-Jacques - 6 rue Théodore de Banville – IA31129323 - Création – Maison (p. 35 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison, de même que le mur de clôture sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 178 route d'Albi – IA31103794 - Création – Maison (p. 35 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison, les communs, de même que le mur de clôture, les piliers et les portails en fer forgé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 124 route d'Albi – IA31104310 - Création – Eglise paroissiale (p. 43 des documents graphiques du règlement)

La composition du porche d'entrée (ouvert par trois arcades en plein cintre), et la façade (composée d'un clocher mur à trois baies campanaires et fronton courbe) de l'église paroissiale sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 22 chemin de Jaffary – IA31103913 - Création – Maison (p. 54 des documents graphiques du règlement)

La composition de la façade située chemin de Jaffary et la clôture dans son intégralité sont classées en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 26 chemin Borderouge – IA31129505 - Création – Maison (p. 25, 34 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la ferme (corps de bâtiment du 19° siècle) est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

ER/SEP

Voies et Ouvrages Publics

Les Emplacements Réservés

ER 210 – Suppression –Voirie routière – Prolongement et élargissement de la Rue Paul Valéry - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.42 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les acquisitions foncières et les travaux pour le recalibrage de la rue Paul Estival ont été réalisés.

ER 606 – Suppression – Voirie routière – Liaison voie artérielle Nord Launaguet au diffuseur du Raisin et aménagement des abords - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.18.25 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est supprimé car des études complémentaires sur le Boulevard Urbain Nord ont soulevé des incompatibilités concernant la préservation du parc du Château Paleficat, la préservation d'éléments à caractère paysager ou écologique, le gabarit du tracé et la préservation des percées visuelles vers l'Union.

ER 816 – Suppression - Transports en Commun en Site Propre – Ligne B : réalisation du garage atelier de Borderouge - Au bénéfice du SMTC (p.24 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les acquisitions foncières pour la création du garage atelier de Borderouge ont été réalisées.

secteur 3

ER 201 – Modification – Voirie routiere – Autoroute A61 et Rocade Est, Rocade Nord - Au bénéfice de l'ETAT (p.9.10 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est modifié dans son périmètre sur la partie Nord car les acquisitions foncières et les travaux pour l'aménagement de la gare de péage de Lalande ont été réalisés.

ER 810 – Modification - Transports en Commun en Site Propre - Aménagement et extension du pôle d'échanges Barrière de Paris coté Sud - Au bénéfice du SMTC (p.52 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est modifié dans son périmètre et sa destination. Les acquisitions foncières et les travaux de la partie Nord ont été réalisés. La destination de la partie Sud est modifiée pour l'aménagement et l'extension du pôle d'échanges.

ER 844 – Modification - Voirie routière – Aménagement rue Rostand au bénéfice de Toulouse métropole (p.33 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est modifié dans son périmètre afin de prendre en compte la préservation de l'Elément Bâti Protégé au n°164 rue Rostand jusqu'alors impacté par le projet d'ER.

ER 894 – Création - Voirie routière – Elargissement du Chemin de Linière - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.63 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est créé pour permettre la réalisation de trottoirs conformes aux normes d'accessibilité.

ER 895 – Création - Education Formation Sport - Equipement éducatif complémentaire au groupe scolaire de Borderouge - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.33 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est crée car les terrains constituent une opportunité de dévellopement pour un équipement public en lien avec le groupe scolaire de la ZAC Borderouge.

ER 896 – Création – Voirie routière – Aménagement du Chemin des Izards - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.7.10.17.24 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est créé pour permettre l'aménagement de trottoirs, d'une bande cyclable permettant d'assurer des cheminements piétons/cycles sécurisés et d'organiser le stationnement. Cet aménagement permettra d'accompagner les évolutions urbaines de ce secteur.

ER 897 – Création - Pistes cyclables et chemins piétons – Liaison piéton-cycle Rue Jean Séguy et Boulevard d'Atlanta - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.44 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est créé pour permettre un maillage piéton/cycle entre la rue Jean Seguy et le Boulevard d'Atlanta.

En effet, le Boulevard d'Atlanta est un axe cyclable structurant (piste cyclable aménagée) permettant notamment de relier les stations de la ligne de métro A et B et les équipements des quartiers environnants (place Nord de Borderouge, Argoulets).

De plus, cet axe est desservi par une offre de transport en commun conséquente (5 lignes de bus en connexion avec les lignes de métro A et B) vers lequel les accès piétons sont à favoriser.

La création de ce maillage permettrait ainsi une meilleure perméabilité pour les piétons et les cycles en favorisant le report modal.

ER 908 – Création - Transports en Commun en Site Propre – Ligne B - Extension du garage atelier de Borderouge - Au bénéfice du SMTC (p.24 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est créé pour permettre l'extension du garage atelier de Borderouge.

secteur 3

ER 909 – Création - Voirie routière – Dévoiement du Boulevard de Suisse - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.63 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est créé pour simplifier la gestion du carrefour Embouchure/Suisse, en dévoyant le boulevard de Suisse dans la continuité du pont Sanières. Cela permettra une meilleure gestion des trafics tous modes à ce carrefour. Le croisement de faisceau du futur tramway « canal » inscrit dans le projet de révision du Plan de Déplacement Urbain sera également optimisé et sécurisé.

Enfin, cet Emplacement Réservé permettra d'assurer une meilleure desserte des périmètres urbanisables dans ce secteur de part et d'autre du Boulevard de Suisse ainsi dévoyé, alors que le maintien des raccordements existants parait difficilement compatible avec le développement du secteur des Ponts Jumeaux.

ER 910 – Création - Transports en Commun en Site Propre – Extension du parking relais de la vache - Au bénéfice du SMTC (p.32.41 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est créé pour permettre l'extension du parking relais de la Vache.

Voies et Ouvrages Publics

Les Servitudes d'Equipement Public

L123-2-c n°52 – Modification –Voirie routière – Liaison voie artérielle Nord Launaguet au diffuseur du Raisin et aménagement des abords – Au bénéfice de Toulouse métropole (p.42 des documents graphiques du règlement).

Cette servitude est modifiée dans son périmètre pour permettre un schéma de développement urbain optimisé, un vis à vis avec l'Union valorisé, la préservation du parc du château de Paléficat et la préservation des espaces agricoles. De plus, ce nouveau tracé permet de prendre en compte les remarques des riverains liées à la concertation de la procédure du Déclaration d'Utilité Publique du Boulevard Urbain Nord.

L123-2-c n°81 – Création –Voirie routière – Création de la desserte du Site Sarah Bernard – Au bénéfice de Toulouse métropole (p.16 des documents graphiques du règlement).

Cette servitude est créée pour accompagner la future zone de loisirs de Sarah Bernard, le maillage doit être travaillé à l'échelle du quartier (lien entre le secteur Moulis et Lalande Nord). Des marquages territoriaux comme la délimitation des parcelles, les alignements d'arbres sont à prendre en compte dans la composition paysagère du secteur Sarah Bernard. Le parcellaire existant donne la possibilité de créer des traversées Nord/Sud et Est/Ouest qu'il convient de valoriser (fossés, haies, boisements, alignements...). Les piquages sur la route de Fronton seront une opportunité de pacifier la circulation sur un tronçon permettant l'accès aux équipements. Ceux sur la route de Launaguet permettront un lien avec tout le nord du secteur et notamment le futur coeur de quartier de Moulis/Croix-Bénité (équipements, commerces, centralité). Les accès du public ou les accès techniques assureront l'irrigation du site de loisirs, en lien avec les voiries structurantes existantes et longeant l'espace vert à valoriser. L'ensemble des habitants pourra donc avoir un accès pacifié et simplifié à ces nouveaux équipements d'échelle inter quartiers. L'objectif est de ne pas venir perturber le tissu bâti existant et de profiter des porosités présentes tout en donnant une bonne lisibilité aux équipements futurs.

Les grands projets

ZAC Garonne

Zones d'accueil des surface supérieure à 500 m² SP actuelles et futures

Les zones d'accueil du commerce >500m² SP viennent conforter les axes commerçants existants, faubourgs et centres de quartier. En entrée de la « ZAC Garonne », à proximité du périphérique, rue Louis Bonin, il est envisagé l'implantation d'un hôtel, de restaurants et de surfaces commerciales, en articulation avec le Grand Parc Garonne.

secteur 3

Projet Grand Parc Garonne

Voies et Ouvrages Publics

Les Emplacements Réservés

ER 905 – Création - Pistes cyclables et chemins piétons – Liaison mode doux entre la base de loisirs de Sesquières et les berges de Garonne - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.14.21 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est créé pour permettre d'aménager une liaison mode doux entre la base de loisirs de Sesquières et les berges de Garonne.

Cet aménagement s'inscrit dans le cadre du projet Grand Parc Garonne pour lequel Toulouse métropole s'est engagé à développer des continuités piétonnes et cyclables en bord de Garonne, adossées à un maillage transversal permettant d'offrir de nouveaux itinéraires de promenade et de détente aux habitants.

Au titre des actions prioritaires sur l'Axe Garonne, la Communauté Urbaine souhaite en particulier améliorer et étendre les itinéraires piétons-cycles en rive droite.

ER 898 – Création - Pistes cyclables et chemins piétons – Bac Franchissement de la Garonne - Au bénéfice du Toulouse métropole (p.14 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est créée pour permettre d'aménager une liaison mode doux entre la rive gauche et la rive droite, de la Garonne de la Commune de Blagnac à la Commune de Toulouse.

Dans le cadre du projet Grand Parc Garonne, Toulouse métropole s'est engagé à développer des continuités piétonnes et cyclables en bord de Garonne, adossées à un maillage transversal permettant d'offrir de nouveaux itinéraires de promenade et de détente aux habitants.

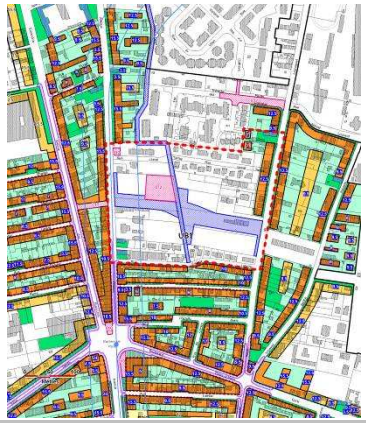
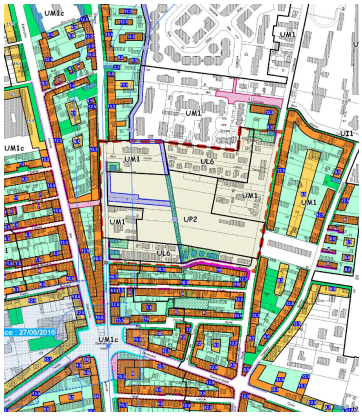
Au titre des actions prioritaires sur l'Axe Garonne, la Communauté Urbaine souhaite en particulier mettre en place un bac saisonnier permettant le franchissement de la Garonne entre Toulouse et Blagnac (lien entre les bases de loisirs de Sesquières et des Quinze Sols) exclusivement pour les piétons et cycles.

Les OAP

OAP La Salade

p.52 des Documents Graphiques du Règlement

En termes règlementaires, les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies ainsi que les demandes du SMTC déterminent, à ce jour, les modifications suivantes :

	
PLU 2006	*PLU révisé*

secteur 3

Suppression des espaces constructibles et des espaces accompagnant le bâti, incompatibles avec l'OAP

Modification du zonage UB1 en UL6, UM1 et UP2

- **UL6** permettant une valorisation de l'habitat individuel existant, en favorisant notamment son intensification ;
- **UM1** permettant de maîtriser une urbanisation modérée de transition et d'assurer la maîtrise sur des terrains appartenant à des particuliers ;
- **UP2** permettant davantage de souplesse pour garantir une diversité de formes sur le cœur d'îlot intense, sur des terrains entièrement maîtrisés par la collectivité, dans la limite de 25 m ; les principes de l'OAP assurant le respect des variations de formes exposées.

Suppression de 2 emplacements réservés (ER) -

Voies et Ouvrages Publics, les acquisitions nécessaires étant faites.

- **n° 812** – Ligne B - Réalisation de deux accès techniques et pompiers aux tunnels Barrière de Paris/La Vache et La Vache/Les Izards au bénéfice du SMTC (p.52)
- **n° 872** – implantation du futur groupe scolaire Lucie Aubrac au bénéfice de Toulouse métropole (p.52)

Modification de l'emprise de 2 servitudes de localisation (SEP) –

Voies et Ouvrages Publics au bénéfice de Toulouse métropole, réduites aux parties restant à acquérir

- **n° 57** – création des accès au groupe scolaire Lucie Aubrac (p.52)
- **n° 74** – création d'une liaison piétons-cycles aux abords du fossé-mère entre la rue Charles Nuitter et la rue Eugène Labiche (p.41 et 52)

Création de 6 éléments bâtis protégés (EBP)

- **42 avenue de Fronton** – IA 31109941– d'intérêt architectural
- **Ensemble de 5 maisons du 17 au 25 rue Eugène Labiche** – IA 31133201 – d'intérêt architectural

Création de 6 espaces verts protégés (EVP)

- **fossé-mère de la Vache à la Barrière de Paris,** afin de souligner la qualité paysagère et l'intérêt environnemental de cette continuité
- **24 et 26 avenue de Fronton**
- **42 avenue de Fronton**
- **ensemble du 17 au 25 rue Eugène Labiche**
- **55 route de Launaguet**

  afin de préserver les espaces naturels constitués aux abords des EBP et garants d'une cohérence d'ensemble ; en remplacement des espaces de pleine terre accompagnant les EBP existants 24 et 26 avenue de Fronton et 55 route de Launaguet

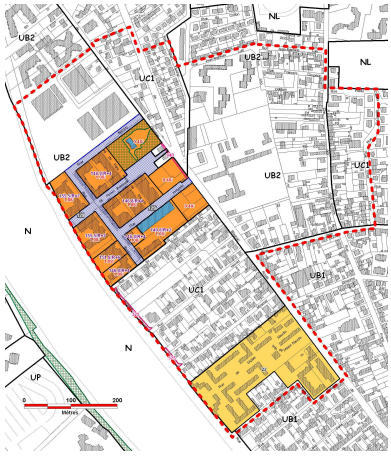
A noter, par ailleurs, le maintien de 3 éléments bâtis protégés (EBP) d'intérêt architectural et culturel avec mise à jour de la fiche : **24** ***avenue de Fronton*** – IA 31109050, ***26 avenue de Fronton*** – IA 31109944, ***55 route de Launaguet*** – IA 31111853 et la protection du fossé-mère entre La Vache et Barrière de Paris, dans son ensemble, y compris hors OAP (p.41 et 52)

secteur 3

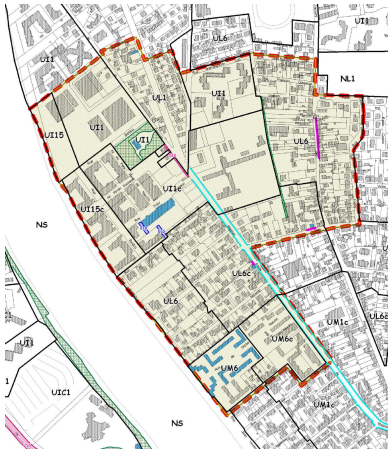
OAP JOB Coeur de quartier

p. 61, 62, 73,74 et 86 des Documents Graphiques du Règlement

En termes règlementaires, les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies déterminent, à ce jour, les modifications suivantes :



PLU 2006



PLU révisé

Suppression des espaces constructibles,

du fait de la mise en cohérence du zonage (p.73, 74 et 86).

Modification du zonage :

- ***UC1 en UL6,***
- ***UB2 en UL6, UI1, UI15***
- ***UB1 dont un espace constructible A à 22 m en UM6***

UL6 permettant la valorisation de l'habitat individuel existant, justifiée par la mise en cohérence des zones UC1 et UB2, sur un ensemble homogène, de part et d'autre du chemin des Sept-Deniers et sur l'ensemble des zones pavillonnaires du secteur ;

UI1 conformément aux modifications générales du zonage, UB2 en l'occurrence

UI15 permettant, sur le premier front bâti le long de la digue et sur le périmètre de l'OAP, la mise en compatibilité du zonage –UB2 complété d'espaces constructibles dérogatoires – avec le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation ; un front bâti de type collectif devant participer, comme sur le lotissement JOB, au renforcement de la digue. Au vu des dénivelés, une hauteur de 18,5 mètres est fixée au règlement permettant de garantir le principe des 14,5 mètres, souhaitée dans l'OAP ;

UM6 conformément aux modifications générales du zonage, UB1 complété par un espace constructible A à 22 m en l'occurrence, sur un îlot rendu plus cohérent par rapport à la rue Auguste Bartholdi.

Suppression de la servitude de localisation (SEP) –

Voies et Ouvrages Publics, les acquisitions étant faites, desserte de l'opération JOB au bénéfice de Toulouse métropole (p.73 et 74)

Suppression de l'emplacement réservé (ER) :

- **n° 325 :** Désenclavement des rues en impasse : Soleil d'Or, Hérold, Miramar - Liaison des Rues : Bartholdi, Artistes, Bons Amis, de la Fourmi – Désenclavement de la Rue E. Guyaux

secteur 3

Création de 2 servitudes de localisation (SEP) –

Voies et Ouvrages Publics au bénéfice de Toulouse métropole,

- **n° 55** – création d'une liaison piétons-cycles entre le bâtiment Amiral et la rue du Soleil d'Or (p.74)
- **n° 78** – réalisation d'un accès au parking par la rue Ticky Holgado (p.74)

Création de 5 éléments bâtis protégés (EBP)

- **61 route de Blagnac - ensemble de la Cité Madrid**– IA 31119129 – d'intérêt architectural, historique et culturel (p.74 et 86)
- **77 route de Blagnac** – IA 31119681 – d'intérêt architectural (p.74)
- **127 route de Blagnac** – IA 31120230 – d'intérêt culturel (p.62)
- **23 rue Jean-Gayral** – IA 31120240 – d'intérêt architectural (p.74)
- **alignement du n°26 au 48 chemin des Sept-Deniers** – IA 31120250, 31120251, 31133181, 31111669, 31133182, 31133183, 31111670, 31111671, 31111672, 31133184, 31111673, 31111674 – d'intérêt architectural et historique (p.74)

Création de l'espace vert protégé (EVP) fossé des Sept-Deniers,

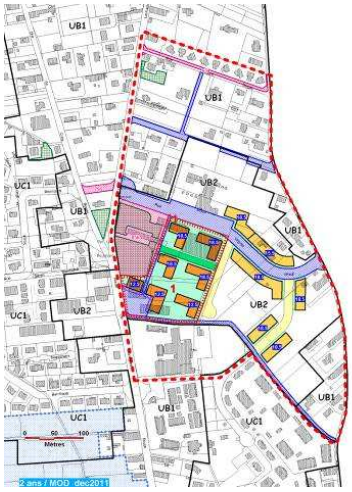
afin de souligner la qualité et l'intérêt environnemental de cette continuité (p.74)

A noter, par ailleurs le maintien de 2 éléments bâtis protégés (EBP) avec mise à jour des fiches : 105 route de Blagnac (Bâtiment Amiral) – IA31130713 d'intérêt architectural, historique et culturel et 7 chemin Garonne – IA31120218 d'intérêt architectural, de l'espace boisé classé (EBC) 7 chemin Garonne et des emplacements réservés n°325 et 840 (p.74).

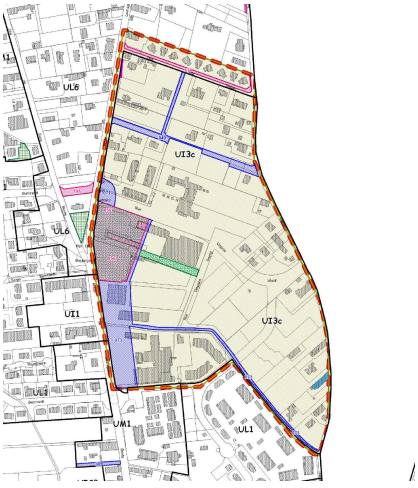
OAP Moulis Croix-Bénite

p. 10,16 et 17 des Documents Graphiques du Règlement

En termes règlementaires, les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies déterminent, à ce jour, les modifications suivantes :



PLU 2006



PLU révisé

secteur 3

Suppression du COS et des espaces constructibles et accompagnant le bâti,

du fait de la mise en cohérence du zonage (p.10, 16 et 17).

Modification du zonage :

- ***UB1 en UI3***
- ***UB2 avec et sans espaces constructibles et accompagnant le bâti en UL6 et UI3***

UL6 conformément aux modifications générales du zonage, UB1 hors zone d'influence de TCSP en l'occurrence, ici confirmé au Nord de la rue Edgard Degas; sur un ensemble bâti constitué dont les caractéristiques sont davantage celles du tissu environnant existant et projeté hors OAP que celles marquant la centralité ;

UI3 permettant les formes de l'urbanisation définie la plus intense à l'échelle de l'OAP ; les principes de l'OAP assurant le respect des variations de formes exposées.

Suppression d'un Espace Boisé Classé (EBC)

308 route de Launaguet – pour permettre au particulier de mieux valoriser son espace de vie extérieur

Modification de l'emprise de 2 servitudes de localisation (SEP) –

Voies et Ouvrages Publics au bénéfice de Toulouse métropole,

n° 71 – création d'une liaison entre la route de Launaguet et le chemin des Izards (p.10, 16 et 17), réduite aux parties restant à acquérir

n° 73 – création d'une place route de Launaguet et de sa liaison au chemin des Izards et à la rue Virginia Woolf (p.16 et 17),

au vu de la redéfinition du projet de la place

Création de 2 éléments bâtis protégés (EBP)

308 route de Launaguet – IA 31120562 – clôture et double portail d'intérêt architectural (p.10)

157 chemin des Izards – IA 31120622 – d'intérêt architectural et culturel (p.17)

Concernant le 282 route de Launaguet, le bâtiment est répertorié comme étant d'intérêt patrimonial dans l'OAP mais ne fait pas l'objet d'une protection au règlement. Cet édifice sera, pour tout ou partie, le support d'un équipement ou d'un aménagement public, mettant en valeur l'architecture historique de cette toulousaine. Ainsi, une attention particulière sera portée à sa conservation, sa restauration et sa valorisation, sans pour autant en réglementer les modalités. Le champ des possibilités pour intégrer cet élément emblématique du quartier à un aménagement urbain global, notamment en lien avec la future centralité, reste ouvert.

Modification de 1 espace boisé classé (EBC) en espace vert protégé (EVP),

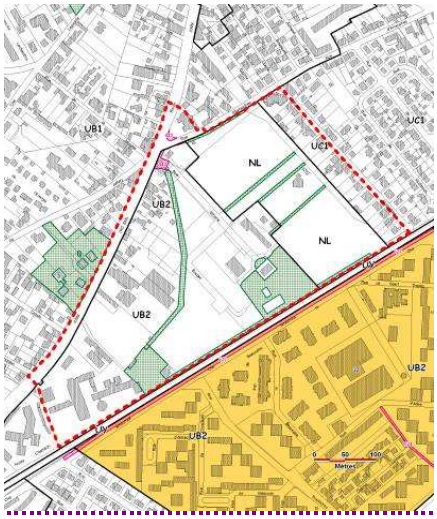
afin de garantir une meilleure cohérence vis-à-vis de la préservation de ces espaces

ensemble du 282 route de Launaguet, constitué non seulement du parc mais aussi, de la continuité boisée jusqu'alors définie, au règlement, par de l'espace de pleine terre (p.10 et 16)

A noter, par ailleurs le maintien des emplacements réservés n°634 (p.10) et 856 (p.10 et 16) et de la servitude de localisation n° 40 (p.10).

secteur 3

OAP Avranches



PLU 2006

PLU révisé

Formes urbaines recherchées :

- Une transition douce est recherchée entre les stades de Cazal-Lapujade et le quartier pavillonnaire situé au-delà de la rue Moto-Vidal, c'est pourquoi la bande pavillonnaire déjà constituée conserve un zonage permettant l'implantation d'un tissu d'habitat individuel.

Maillage :

- **l'ER n°841 (cf. page 43 du document graphique du règlement)** est conservé afin de permettre la finalisation de l'aménagement d'un giratoire au niveau du chemin de Jaffary et de la rue d'Avranches.
- **La servitude L.123-2-c n°59 (cf. page 54 du document graphique du règlement)** est créée afin d'assurer la liaison – importante dans le désenclavement du site – entre la route d'Albi et la rue Simone Boudet. Cette servitude est au bénéfice de Toulouse métropole.

Protection du patrimoine et orientations paysagères :

- 4 éléments de patrimoine ont été classés en EBP pour leur intérêt architectural et/ou culturel :
  - 40, route d'Albi (cf. page 54 du document graphique du règlement) : cette maison, datant sans doute de la 1ère moitié du 19ème siècle, est visible sur le cadastre napoléonien. Elle a été remaniée dans la 2nde moitié du 19ème siècle. Placée perpendiculairement à la route d'Albi, cette maison se distingue par la qualité de son architecture, ainsi que celle du portail et des grilles qui la séparent de la rue. Elle dispose également d'un grand jardin arboré (fiche IA31103746).
  - 56, route d'Albi (cf. page 43 du document graphique du règlement) : cette maison, dite « Villa Goubeyre », construite dans la 2nde moitié du 19 siècle, présente une architecture soignée et participe à l'homogénéité de la rue. Elle est placée perpendiculairement à la route d'Albi et ouvre sur un jardin arboré et fermé par un mur de clôture percé d'un portail (fiche IA31103761).
  - 64 route d'Albi (cf. page 43 du document graphique du règlement) : cet édifice a été construit à la fin du 19ème siècle ou au début du 20ème siècle. Son architecture évoquant un « castel » s'inspire des villas de villégiature en vogue à cette époque. Avec d'autres villas de la route d'Albi, cette maison est un témoin du temps où le quartier de Croix-Daurade accueillait les maisons de campagne des riches toulousains (fiche IA31103762).
  - 68, route d'Albi (cf. page 54 du document graphique du règlement) : cette demeure bâtie entre 1801 et 1829 est remarquable par son style néo-classique. D'autre part, il s'agit de l'une des constructions les plus

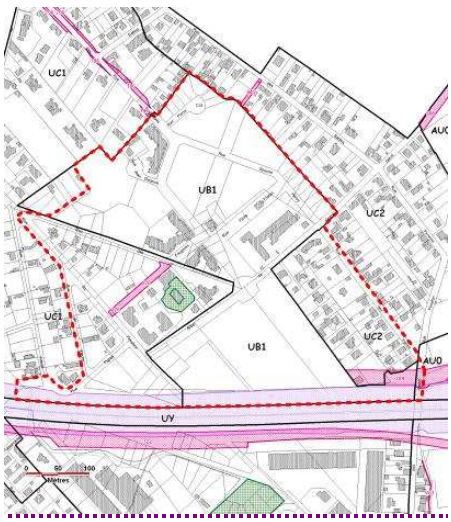
anciennes du quartier, vestige des grandes exploitations agricoles présentes sur le territoire de Croix-Daurade (fiche IA31103764).

- 3 jardins privés ont été classés en EVP aux n°40 (cf. page 54 du document graphique du règlement), 54 (cf. page 54 du document graphique du règlement) et 56 (cf. page 43 du document graphique du règlement) de la route d'Albi au titre de leur intérêt paysager et culturel et formant un ensemble remarquable avec le bâti, lui-même protégé en EBP ou repéré en tant qu'élément bâti d'intérêt patrimonial par l'OAP.
- les trois haies classées en EBC et situées en zone NL1 situées entre les deux stades n'existent plus (cf. pages 43 et 54 du document graphique du règlement). Un ajustement au niveau du document graphique a été réalisé : seuls les arbres existant conservent leur classement en EBC « symbole ». Neuf arbres ont ainsi été repérés.
- Les deux haies localisées le long de la rue d'Avranches et le long de la voie ferrée conservent leur statut EBC sous forme d'alignement (cf. page 54 du document graphique du règlement).
- Le parc de la demeure de maître située au 68 route d'Albi conserve son classement en EBC (cf. page 54 du document graphique du règlement).
- L'espace boisé localisé à proximité de la voie ferrée et du groupe scolaire Lapujade, classé en EBC au PLU de 2006, est reclassé en EVP afin de permettre un aménagement léger permettant des activités de loisirs. Cet aménagement devra respecter son caractère boisé et sa vocation paysagère (cf. page 54 du document graphique du règlement).
- L'alignement d'arbres traversant le site en sens nord-est/sud-ouest, classé en EBC au PLU de 2006, est reclassé en EVP afin de permettre un aménagement en modes doux le long de cet axe (cf. pages 43 et 54 du document graphique du règlement).

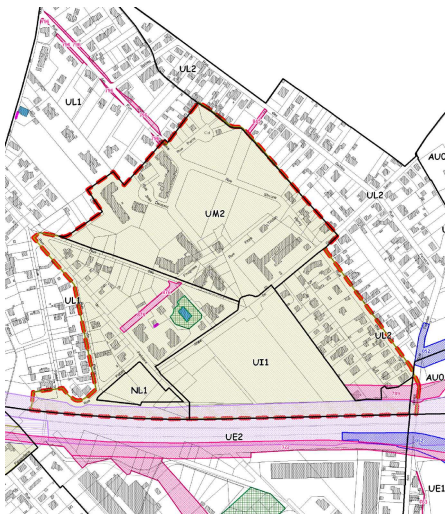
Evolution PLU de 2006/PLU révisé :

- Le PLU de 2006 comportait trois types de zonage :
  - une zone à dominante d'habitat individuel UC1 située entre la rue Moto-Vidal et le pôle sportif Cazal-Lapujade,
  - le pôle sportif Cazal-Lapujade classé en NL,
  - l'espace compris entre la route d'Albi et la voie ferrée (et comportant le groupe scolaire Lapujade) classé en UB2.
- Compte tenu des formes urbaines recherchées, le zonage opposable convient au projet d'OAP. Seules les nomenclatures des zones ont évolué. La zone UC1 devient zone « UL1 », la zone NL devient zone « NL1 », et la zone UB2 devient zone « UI1 ».

OAP Grand Selve



PLU 2006



PLU révisé

secteur 3

Formes urbaines recherchées :

- un tissu d'habitat individuel traditionnel, et peu dense, à l'ouest du périmètre, sera privilégié. Il s'agira de la zone UL1.
- Un tissu permettant des formes urbaines intermédiaires à l'Est du projet et du futur cœur de quartier, entre la voie projetée et la rue de Fleury.
- La partie centrale du projet proposera, au nord comme au sud, des formes d'habitat collectif, la présence d'équipements, de commerces en pied d'immeubles et de services.

Maillage :

- **l'ER n°876** Pistes cyclables et chemins piétons – Liaison piétonne et cyclable entre la rue du Finistère et le groupe scolaire du Grand Selve - au bénéfice de Toulouse métropole (p.17 des documents graphiques du règlement) est modifié dans son périmètre afin que celui-ci prenne en compte la portion d'emprise permettant le raccordement à la voirie publique.
- **L'ER n°789** est maintenu (cf. page 24 du document graphique du règlement).

Ils permettent respectivement la continuité des liaisons existantes et la connexion au reste de Grand Selve, vers Paleficat.

Protection du patrimoine et orientations paysagères :

- 2 éléments de patrimoine ont été classés en EBP (fiche IA31129530) au 37 allée de Grand-Selve : le château de Grand Selve (cf. pages 17 et 24 du document graphique du règlement) et la façade de la chapelle (cf. page 24 du document graphique du règlement). Ce château, datant du milieu du 18ème siècle, a connu des aménagements au cours du 19ème siècle, notamment la construction des tours. La chapelle a été sûrement bâtie à ce moment-là.
  - le château : de plan rectangulaire, la bâtisse est cantonnée de deux tours carrées sur la façade principale. Ces dernières, plus hautes d'un étage, sont coiffées d'un toit en pavillon d'ardoise. D'un aspect modeste, cet édifice possède toutefois une architecture soignée.
  - la chapelle : la chapelle est aujourd'hui en ruine (sans couverture). Malgré la dégradation d'une partie du portail lors de sa transformation en remise agricole (agrandissement de l'ouverture avec mise en place d'un linteau en béton et disparition de deux colonnes), la façade, de par son décor en terre cuite d'une grande finesse lié aux productions toulousaines, reste un élément important du patrimoine toulousain.
- Le parc du château de Grand Selve conserve son classement en EBC (cf. page 17 du document graphique du règlement).

Evolution PLU de 2006/ PLU révisé :

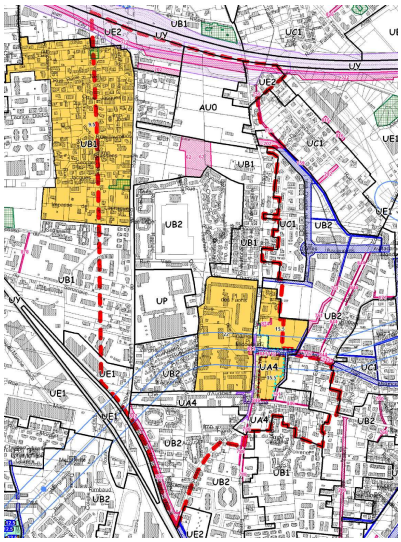
- Le PLU de 2006 comportait trois types de zonage :
  - une zone à dominante d'habitat individuel UC1,
  - une zone à dominante d'habitat collectif UC2,
  - une zone d'habitat collectif UB1.
- Le PLU révisé propose de conserver le zonage UC1 à l'ouest du site. Seule sa nomenclature change : il s'agit d'une zone UL1.
- Les formes urbaines de la partie centrale sont classées en UM2 et UI1 et permettent la réalisation d'habitat collectif avec des hauteurs et des implantations différenciées.
- La bande de transition, classée en UC2, permettra un habitat d'habitat individuel grâce à son classement en UL2.
- L'espace situé entre la rue Fabas et la rue du Finistère, destiné à devenir un espace de loisirs ou de sport, est classé en NL1.

secteur 3

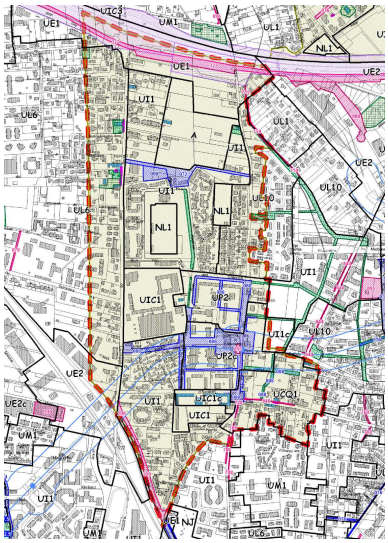
OAP Izards – Trois Cocus

p. 23, 24, 32, 33, 41 et 42 des Documents Graphiques du Règlement

En termes règlementaires, les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies déterminent, à ce jour, les modifications suivantes :



PLU 2006



PLU révisé

Suppression des espaces constructibles et accompagnant le bâti,

du fait de la mise en cohérence du zonage (p.23 32 et 33)

Modification du zonage :

- ***AU0 en A, UE1 et UI1***
- ***UC1 en, UL10 et UI1***
- ***UA4 avec et sans espaces constructibles et accompagnant le bâti en UIC1, UCQ1, UI1 et UP2***
- ***UB1 avec et sans espaces constructibles en A, UL6, UL10 et UI1***
- ***UB2 avec et sans espaces constructibles en NL1, UIC1, UCQ1, UL10, UI1 et UP2***
- ***UE2 en UE1 et UL1***

UIC1 conformément aux modifications générales du zonage, UP en l'occurrence, conforté sur le lycée Bayard et par ailleurs justifié sur l'îlot des équipements Ernest Renan

A conformément aux modifications générales du zonage et, plus précisément à la création d'une zone A – agricole pour la préservation et la mise en valeur de l'activité maraîchère existante et à développer, en cohérence avec les enjeux du Plan Climat sur l'agriculture périurbaine

NL1 conformément aux modifications générales du zonage, NL en l'occurrence, sur les terrains de sport structurants

UL6 conformément aux modifications générales du zonage, UB1 hors zone d'influence de TCSP en l'occurrence et, sur ce secteur Ouest de la route de Launaguet, à la mise en cohérence avec un espace constructible A établi à 9,5 mètres

UL10 conformément aux modifications générales du zonage, UC1 en zone d'influence de TCSP en l'occurrence, de part et d'autre de la voie et chemin des Izards afin de garantir la forme urbaine de transition souhaitée

secteur 3

UCQ1 conformément aux modifications générales du zonage, UA4 en l'occurrence, par ailleurs précisé sur une partie d'UB2 actuelle, rue Edmond Rostand afin de constituer un îlot plus cohérent jusqu'à la rue du Colonel Paul Paillole

UI1 conformément aux modifications générales du zonage, UB2 en zone d'influence de TCSP en l'occurrence, afin de retranscrire le nouveau parti pris d'aménagement en un ensemble cohérent à l'angle Sud-Est de la zone A créée, avec l'intégration de parties jusqu'alors en UC1 et UB1 ; du 79 chemin des Izards au Nord au lotissement rue des Cerisiers au Sud

UP2 permettant davantage de souplesse pour garantir une diversité de formes sur le cœur d'îlot intense, sur des terrains maîtrisés ou à maîtriser par la collectivité et dans la limite de 25 mètres

UE1 conformément aux modifications générales du zonage, UE2 en l'occurrence, défini, en cohérence avec l'OAP, tout le long du périphérique, y compris sur la zone anciennement AU0, pour garantir une continuité avec l'UE2 existant de part et d'autre de l'OAP

Suppression de 5 emplacements réservés (ER)

Espaces verts (1)

n° 62 – espace vert quartier Raphaël au bénéfice de la commune de Toulouse,

en inadéquation avec le nouveau parti pris d'aménagement (p.23 et 24)

Voies et Ouvrages Publics (4)

n° 202 – aménagements complémentaires au boulevard de Structure Nord au bénéfice de la commune de Toulouse,

en inadéquation avec le nouveau parti pris d'aménagement (p. 23 et 24)

n° 712 – voie de liaison Chemin des Izards – ZAC de Borderouge – chemin de Pujibet au bénéfice de Toulouse métropole,

correspondant aux rues Paillole et Mélat réalisées (p. 33)

n° 761 – Voies et Ouvrages Publics – liaison entre le boulevard André Netwiller et le chemin de Lanusse au bénéfice de Toulouse métropole,

correspondant à l'aménagement des sentes de la ZAC de Borderouge en cours de réalisation (p.33)

n° 874 – Voies et Ouvrages Publics – aménagement sente piétonne chemin des Izards au bénéfice de Toulouse métropole (p.33) ,

en inadéquation avec le nouveau parti pris d'aménagement

Modification de l'emprise de l'emplacement réservé (ER)

n° 813 – Ligne B – Transport en Commun en site propre, aménagement et extension du pôle d'échanges côté Ouest place Micoulad, au bénéfice du SMTC (p.33).

Cet emplacement réservé est modifié dans son périmètre et sa destination. Les acquisitions foncières et les travaux de la partie Est ont été réalisés. La destination de la partie ouest est modifiée pour l'aménagement et l'extension du pôle d'échanges Place Micoulaud.

Modification de la servitude de localisation (SEP)

n° 76 – Voies et Ouvrages Publics de la ZAC de Borderouge, au bénéfice de Toulouse métropole (p.24 et 33)

visant à supprimer les parties du réseau des sentes de la ZAC de Borderouge intégrées à l'OAP Izards – Trois-Cocus dans la mesure où les acquisitions sont faites et la majorité des liaisons réalisées

Création de 3 servitudes de localisation (SEP) au bénéfice de Toulouse métropole,

n° 72 – Voies et Ouvrages Publics – création d'une liaison entre la route de Launaguet et le chemin des Izards (p. 23 et 24)

afin de désenclaver la partie Nord du site Izards – Trois Cocus et permettre les déplacements d'Ouest en Est mais aussi Nord-Sud, conformément au projet de l'ossature verte.

n° 88 – Voies et Ouvrages Publics – aménagement des espaces publics de la centralité Izards Trois-Cocus (p.33 et 34)

correspondant plus précisément, à l'aménagement des places Micoulaud et des Trois Cocus, d'un mail sur le chemin des Izards, d'une liaison Ouest-Est, transversale entre la route de Launaguet et le chemin des Izards, d'un tronçon de la colonne vertébrale Nord-Sud, de sentes transversales, le désenclavement de la Cité des Izards…

n° 90 – Installations d'Intérêt Général – création d'un équipement socio-éducatif (p. 23 et 24)

Création de 12 éléments bâtis protégés (EBP)

15 rue des Chamois – IA 31129563 – d'intérêt architectural et historique (p.32)

3, 5 chemin d'Audibert – IA 31124687 – d'intérêt architectural, historique et culturel (p. 32, 33 et 42)

192 route de Launaguet – IA 311210090 – d'intérêt culturel et architectural (p.23)

195 route de Launaguet – IA 31111840 – d'intérêt architectural (p.23)

199 route de Launaguet – IA 31120462 – d'intérêt architectural et culturel (p.23)

201 route de Launaguet – IA 31111841 – d'intérêt architectural et historique (p.23)

206 route de Launaguet – IA 31120465 – d'intérêt architectural et culturel (p.23)

217 route de Launaguet – IA 31111842 – d'intérêt architectural (p. 23)

79 chemin des Izards – IA 31120619 – d'intérêt architectural et culturel (p. 24)

177 rue Edmond Rostand – IA 31104061 – d'intérêt historique et culturel (p.33)

164 chemin de Lanusse – IA 31104066 – d'intérêt architectural et culturel (p.33)

alignement du 165 à 171 chemin de Lanusse – IA 31104069 – d'intérêt architectural et historique (p.42)

Création de 5 espaces verts protégés (EVP)

pénétrante Nord-Sud Izards – Trois-Cocus, sur le tronçon existant rue Raphaël jusqu'à l'église, constituée de deux entités du fait de la césure au niveau de la rue Van Dyck (p.24 et 33)

prolongements des sentes et jardins de Borderouge jusqu'au cœur du quartier Izards-Trois Cocus, de part et d'autre de la rue Edmond Rostand, entre la rue des Bouquetins et le chemin de Lanusse, pour renforcer le rôle paysager et écologique du maillage doux entre les deux quartiers (p.24 et 33)

199 route de Launaguet (p. 23)

217 route de Launaguet (p. 23)

79 chemin des Izards (p. 24)

afin de préserver les espaces naturels constitués aux abords des EBP, correspondant notamment aux jardins d'anciennes fermes maraîchères et garants de la cohérence d'ensemble du projet d'aménagement et de la mise en valeur de l'identité patrimoniale du quartier.

A noter, par ailleurs le maintien de l'EBC 195 route de Launaguet et des emplacements réservés n°209 (p.41), n°322 (p.16 et 24 concernant l'OAP), n°759 (p.24), n°788, n°812 (p.41) et n°846 et 873 (p.33).

secteur 4

secteur 4

Zonage

Les évolutions de zonage :

Augmentation de la constructibilité des zones urbaines mixtes

Certains quartiers ont été identifiés comme s'inscrivant en continuité des formes urbaines de faubourg existantes avec, notamment, une implantation du bâti à l'alignement. Ils sont au nombre de 3 et se situent le long du canal. Ils passent d'une zone UB1 (R+3) à une zone UA3 (R+4) :

Quartier 4.1. – Secteur Marengo – Modification de la zone UB1 en UF1 – (p 90 des documents graphiques du règlement)

le secteur situé entre les rues Reille, F Lavit, Leverrier, Kepler et les avenues Flammarion et de la Colonne.

Quartier 4.2 – Secteur Guilheméry – Modification de la zone UB1 en UF1– (p 102 et 113 des documents graphiques du règlement)

le secteur situé au droit de la voie ferrée et entre les rues de la Providence, Ringaud, J Micoud et des Roses et s'inscrit entre deux zones de faubourg déjà existantes au nord et au sud de celui-ci.

Quartier 4.3. – Secteur Côte Pavée – Modification de la zone UB1 en UF1– (p 125 des documents graphiques du règlement)

le secteur entre la voie ferrée, la rue Raspail, Pradal et Brossolette qui s'inscrit en continuité d'une zone de faubourg située au nord de celui-ci.

Diminution de la constructibilité des zones urbaines mixtes

Quartier 4.1 – Secteur Boulevard Atlanta – Modification de la zone UB1 en UL6 - (p 44 des documents graphiques du règlement)

Afin de rééquilibrer l'urbanisation au regard de la desserte en TCSP, un secteur a été identifié pour transformer une zone UB1 (R+3) en zone UL (R+2) au sud de la voie ferrée à l'angle du faubourg Bonnefoy et du Ch Amouroux.

Quartier 4.1 – Secteur Boulevard Atlanta – Modification de la zone UB1 en UL6 - (p 44 et 55 des documents graphiques du règlement)

Afin de rééquilibrer l'urbanisation au regard de la desserte en TCSP, un secteur a été identifié pour transformer une zone UB1 (R+3) en zone UL (R+2) situé de part et d'autre de l'impasse de Gramont.

Quartier 4.1 – Secteur route d'Agde – Modification de la zone UB1 en UL6 - (p 67 et 55 des documents graphiques du règlement)

Dans le cadre de la logique urbanisme – transport, deux secteurs situés au nord de la route d'Agde, bénéficient d'une réduction de leur potentiel d'urbanisation en raison, notamment, des problèmes de desserte de ce secteur : l'un à l'intersection avec la rue T Lenôtre, de part et d'autre de l'impasse et l'autre, à l'intersection du chemin de Nicol et, de part et d'autre, de la rue Pavots.

Quartier 4.2 – Secteur Bonhoure – Modification de la zone UB1 en UL6 – (p 102, 103 et 114 des documents graphiques du règlement)

Il est proposé de diminuer les capacités d'urbanisation d'une zone classée en UB1 (R+3) en UL (R+2), sur un secteur étendu, situé au sud de l'avenue de la Gloire, de part et d'autre des rues Sainte Geneviève, Dubleyras, Lagrenee, J Bouyssou, Poisson, Clement, Audiguier, Injalbert, François, Saint Martin, Mas des Augustins, G Bizet, C Auge avec pour limites les rues Lozes, Coquille, Courthieu, Assalit, Aboukir et de la Providence.

Quartier 4.2 – Secteur Bonhoure – Modification de la zone UB2 en UL8 – (p 92 et 104 des documents graphiques du règlement)

Pour des raisons de déficit en équipements, il est envisagé de réduire l'urbanisation par une transformation de la zone UB2 (R+4) en UL (R+2) dans un secteur situé au nord de l'avenue J Chaubet en partie est de l'avenue Plana.

Quartier 4.3 – Côte Pavée – Modification de la zone UB1 en UL6 – (p 113, 114 et 125 des documents graphiques du règlement)

La réduction de la constructibilité de part et d'autre des rues Coin de la Moure, N Grandmaison, J Andrieu, Blanche, C Pelletan, Lille, G Verdi, Sergent Igne, Travot, A Cavagnol, Marancin, Marronniers, P Bonamy, entre l'av R Naves et la rue Debussy, anciennement classé en zone UB1 (R+3) est proposée par un classement en zone UL (R+2).

Quartier 4.3 – Côte Pavée – Modification de la zone UB2 en UL8 – (p 125 et 126 des documents graphiques du règlement)

Dans la recherche de cohérence Urbanisme/Transport, il est proposé de réduire la constructibilité de part et d'autre de la rue Dieudonné Costes, entre les rues de Limayrac et Rieux, secteur anciennement classé en zone UB2 (R+3), qui est transformé en zone UL (R+2).

Quartier 4.3 – Limayrac – Modification de la zone UB1 en UL6 - (p 138 des documents graphiques du règlement)

Hors des périmètres d'influence des TCSP, il est proposé de diminuer le potentiel de constructibilité du secteur situé entre le chemin de Firmis et la rue de Limayrac en transformant la zone UB1 (R+3) en UL6 (R+2).

Changement de vocation de zones

Cité de l'Espace – Modification de UE2 et NL en UIC3 (p.139-138 des documents graphiques du règlement)

La Cité de l'Espace et ses abords sont classés en UIC3 car il s'agit d'un équipement de loisir de grande envergure dont la morphologie urbaine correspond davantage à la zone UIC indicé 3.

Bois de Limayrac – Modification de NL et UB2 en NS et NH (p.127-138 des documents graphiques du règlement)

Le Bois de Limayrac est classé en zone NS afin de garantir une protection plus ferme du caractère naturel de ce bois. Les constructions déjà existantes à l'intérieur du bois sont classées en NH.

Gabardie – Modification de NL en NS et A (p.36-27-28 des documents graphiques du règlement)

Les terres agricoles cultivées en bordure de la Sausse sont classées en zone NS à l'est et en zone A à l'ouest. Pour la zone à l'est classée en NS, il s'agit de garantir une protection plus ferme du caractère naturel de cette zone en partie boisée et de maintenir la biodiversité très présente au niveau de la flore et de la batrachofaune. La vocation agricole pour la zone est n'étant pas certaine, le classement en zone A n'a pas été retenu. En revanche, concernant la partie ouest classée en A, la vocation agricole de cette zone est confirmée et pérennisée, en lien avec les préconisations du SCOT.

Jardins familiaux des Argoulets – Modification de NL en NJ (p.92 des documents graphiques du règlement)

Les jardins familiaux des Argoulets sont classés en zone NJ afin d'en assurer la pérennité.

Les évolutions des DGR

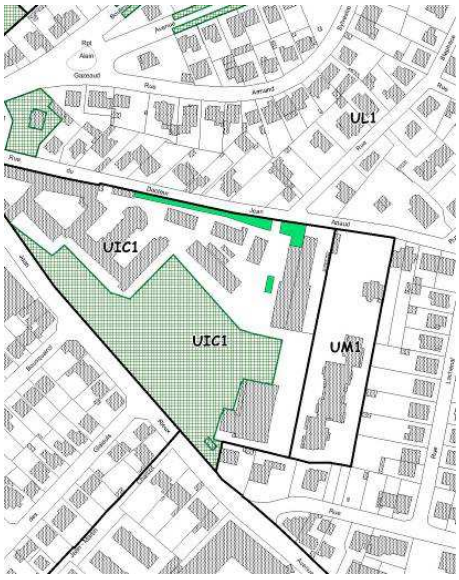
Quartier 4.3. – Secteur côte Pavée - DGR – Modification – (p 126 et 137 des documents graphiques du règlement)

Le Lycée Sainte-Marie des Champs, situé dans une zone à vocation de service public et d'intérêt collectif, possède une unité foncière dont une part importante est protégée par un espace boisé classé. Les constructions sont donc

secteur 4

concentrées le long de la rue du Dr J Arlaud où il reste peu d'espace résiduel pour entrevoir des extensions des bâtiments existants ou des constructions nouvelles. Le Lycée a, pour projet, la construction d'un internat. La faisabilité de ce projet est conditionnée à une reconsidération des emprises des espaces de pleine terre existants, qui viennent compléter, dans une moindre mesure, le dispositif existant des espaces boisés classés. Etant donné qu'un des espaces de pleine terre situé au sein de ce Lycée ne comprend pas d'arbres d'essence de qualité, il est proposé pour permettre la pérennité des activités du Lycée de supprimer le plus étendu des espaces de pleine terre central. Par contre, les espaces de pleine terre situés le long de la rue Dr Arlaud sont maintenus et étendus en raison de la qualité sanitaire des arbres et leur intérêt paysager pour le quartier pour atteindre une superficie équivalente.

PLU 2006



PLU révisé

Le commerce

Le commerce de détail

Zones d'accueil des surface superieur à 500 m² SP actuelles et futures

Les zones d'accueil du commerce >500m² SP viennent conforter les axes commerçants existants, faubourgs et coeur de quartier. Elles comprennent le secteur de Matabiau, l'avenue de Lyon et la rue du faubourg Bonnefoy, l'avenue Yves Brunaud et la rue Louis Plana, dans le périmètre de l'OAP correspondante, le boulevard d'Atlanta et la zone d'aménagement commerciale du pôle commercial majeur de Gramont, définie par le SCoT. Plus au sud, l'avenue Camille Pujol et l'avenue de Castres, ainsi que l'avenue Jean Rieux, peuvent également accueillir des grandes surfaces commerciales.

Linéaires artisanaux et commerciaux protégés

L'activité commerçante est privilégiée en rez-de-chaussée au cœur du faubourg Bonnefoy, de l'avenue Camille Pujol et Jean Rieux.

Linéaires artisanaux et commerciaux à protection renforcée

Les commerces de proximité sont privilégiés dans les cœurs commerçants du faubourg Bonnefoy (du N° 1 à 53 côté impair) et de l'avenue Jean Rieux (du N° 67 à 109 côté impair).

secteur 4

EBC/EVP

Les évolutions concernant un projet public ou le domaine public

EVP - Avenue Jean Gonord - Création – Parc de la Grande Plaine (p.128-139 des documents graphiques du règlement).

Le parc de la Grande Plaine est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EBC – 4, Chemin Cassaing – Modification – Collège de Jolimont (p. 79 des documents graphiques du règlement).

Une partie de l'EBC surfacique est déclassée et réajustée en fonction des plantations à protéger et afin de permettre les éventuels petits aménagements de la cour du collège. Des EBC symboles sont créés pour protéger les arbres isolés.

Les modifications concernant des particuliers

Les modifications suivantes sont triées par catégorie de justification.

Adapter la réglementation relative à la protection des espaces verts grâce aux nouveaux outils (EBC symbole et EVP)

EBC – 7 rue du Soleil Levant – Modification (p. 126 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est supprimé et un EBC symbole est créé.

EBC – 7 Rue de Passy - Résidence "Les Violettes" (parcelle n°310834AO0027) – Modification (p. 91 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est supprimé et des EBC symbole sont créés.

Protéger des espaces verts de qualité

EBC – 71, Chemin de Lafilaire - Création - (p.126 des documents graphiques du règlement)

Deux EBC symboles sont créés.

Supprimer ou réduire la protection des espaces verts lorsque ces derniers ne sont pas/plus de qualité et qu'il n'apparaît pas d'intérêt général d'obliger à la création d'un espace vert remarquable

EBC – 28 rue du Pont Guilheméry – Modification (p.113 des documents graphiques du règlement)

L'emprise de l'EBC surfacique est partiellement réduite du fait de l'aspect peu remarquable de la parcelle et de l'absence de végétaux de grande qualité.

EBC – 2 rue Mascard – Suppression (p.114 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est entièrement déclassé du fait du caractère peu remarquable du terrain concerné.

Apporter des adaptations mineures n'allant pas à l'encontre de l'intérêt général.

EBC – 26, Boulevard Deltour, 19 avenue Balansa – Modification - (p.126 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est légèrement réduit dans sa surface.

secteur 4

ER/SEP

Voies et Ouvrages Publics

Les Emplacements Réservés

ER 627 – Suppression – Transport en Communs en Site Propre - Doublement ligne SNCF Toulouse Saint-Sulpice - Au bénéfice de RFF (p. 54.55.44.36.37.28 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les travaux pour le doublement de la ligne SNCF Toulouse-Saint-Sulpice sur la commune de Toulouse ont été réalisés.

Les grands projets

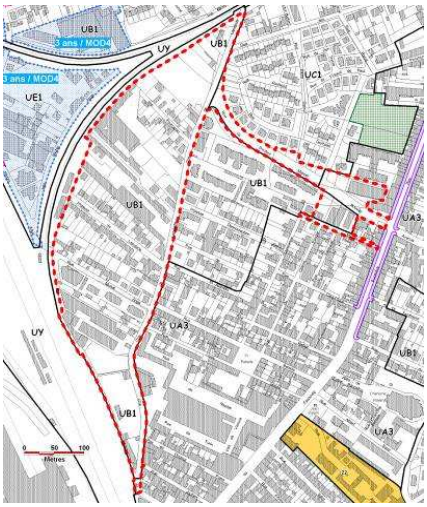
Non concerné

Les OAP

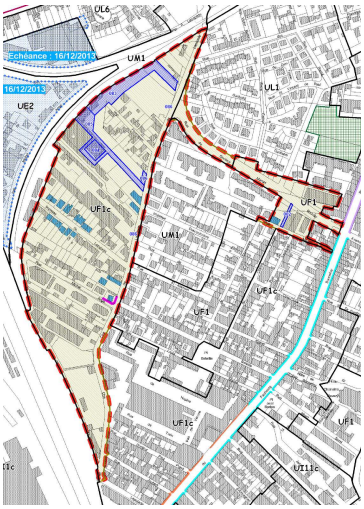
OAP Lapujade

p. 65, 66 et 77 des Documents Graphiques du Règlement

En termes règlementaires, les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies déterminent, à ce jour, les modifications suivantes :



PLU 2006



PLU révisé

Modification du zonage :

- ***UB1 en UF1***

UF1 permettant une forme urbaine cohérente avec celle du faubourg Bonnefoy, désormais en UF1 conformément aux modifications générales du zonage : UA3 en l'occurrence.

secteur 4

Création de 5 servitudes de localisation (SEP) au bénéfice de Toulouse métropole,

Voies et Ouvrages Publics (3)

n° 82 – aménagement d'une liaison piétons-cycles entre la rue Bouvier et la rue Mazas (p.66)

n° 85 – création d'une voie de desserte et d'une aire de stationnement en cœur d'îlot chemin Lapujade (p.65)

n° 86 – aménagement d'une bande active paysagère le long du chemin de Lapujade (p.65 et 66)

Espaces verts (2)

n° 83 – création d'un espace vert de proximité au Nord de l'îlot Lapujade (p.65 et 66)

n° 84 – création d'un espace vert de type square au cœur de l'îlot Lapujade (p.65)

Création de 6 éléments bâtis protégés (EBP)

ensemble des 12 à 18, 22 à 28 et 17 à 25 impasse Lapujade – IA 31133187, 31133188, 31133189, 31133190, 31133191, 31133192, 31133193, 31133194, 31133195, 31133196, 31133197, 31133198, 31133199, 31133200 – d'intérêt architectural et culturel (p.65)

49 chemin de Lapujade – IA 31113032 – d'intérêt architectural et culturel (p.65)

51 chemin de Lapujade – IA 31100712 – d'intérêt architectural et culturel (p.65)

65 chemin de Lapujade – IA31100698 - d'intérêt architectural et culturel (p.65)

67 chemin de Lapujade – IA31121598 - d'intérêt architectural et culturel (p.65)

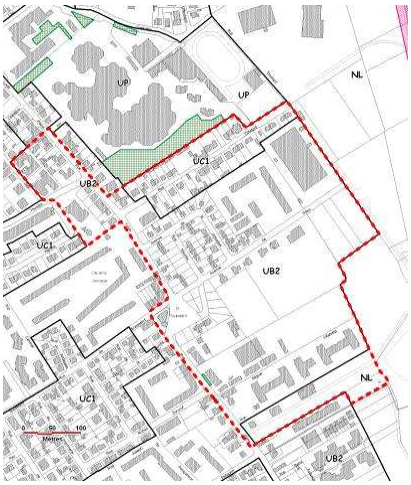
14 rue Mazas – IA 31121353 – d'intérêt architectural et culturel (p.66)

A noter, par ailleurs, qu'aux franges de l'OAP, entre le chemin Lapujade et les rues Bouvier et Al-Alamein, le zonage UB1 est modifié en UM1, conformément aux modifications générales du zonage.

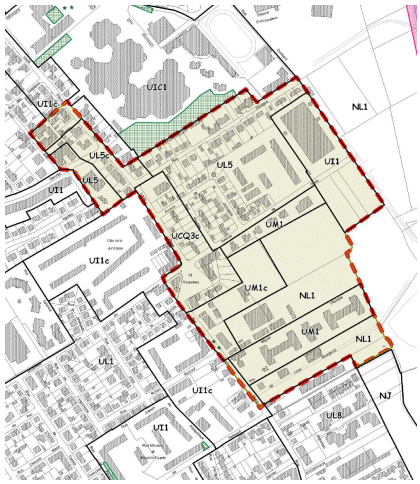
OAP Plana

p. 65, 66 et 77 des Documents Graphiques du Règlement

En termes règlementaires, les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies déterminent, à ce jour, les modifications suivantes :



PLU 2006



PLU révisé

secteur 4

Modification du zonage :

- ***NL en NL1***
- ***UC1 en UL5***
- ***UB2 en NL1, UL5, UM1, UCQ3 et UI1***

NL1 conformément aux modifications générales du zonage, N en l'occurrence en zone naturelle de loisirs permettant le maintien et l'éventuel développement des espaces de loisirs existants

UL5 conformément aux modifications générales du zonage, UC1 en l'occurrence dans le but de permettre la valorisation de l'habitat individuel existant jusqu'à 8,5 mètres sur un périmètre élargi à une zone UB2 jusqu'à l'avenue de l'Hers

UM1 permettant une modération de la hauteur par rapport à l'UB2 et des formes urbaines cohérentes avec la centralité développée rue Louis Plana, aux abords de la place Soupetard

UCQ3 permettant des formes urbaines de type centralité, dans la limite de 12,5 mètres

UI1 conformément aux modifications générales du zonage, UB2 en l'occurrence correspondant aux formes urbaines des projets en cours de réalisation

Modification de l'espace boisé classé (EBC) en EBC symboles

48 rue Louis Plana, afin de garantir la préservation des arbres tout en permettant d'éventuels aménagements légers au sol (p. 91)

secteur 5

Zonage

Les évolutions de zonage :

Augmentation de la constructibilité des zones urbaines mixtes

Quartier 5.1 – Secteur Pont des Demoiselles – Modification de la zone UC1 en UL5

Dans le cadre de la logique urbanisme-transport, des secteurs ont été identifiés pour accueillir davantage de constructibilité le long de l'avenue de St Exupéry qui fait l'objet d'un projet en TCSP et se situe en zone d'influence.

Ainsi, il est aussi proposé de faire évoluer les secteurs suivants qui passeraient de la zone UC (R+1) en UL (R+2) :

- le secteur situé de part et d'autre des rues Fauriel, Jasmin, Breffel, Fontainebleau, Littre, Chardons, Strauss, Chemin de la Butte et la voie ferrée, entre l'avenue Lespinet, le chemin Fages, les rues Villautric, Barry et l'avenue du Petit Prince – (p 148 et 149 des documents graphiques du règlement)
- le secteur situé entre la rue A Thomas et la rue Rozanoff, de part et d'autre du ch de la Butte (p 149 des documents graphiques du règlement)
- le secteur situé de part et d'autre des rues Cité du 6 avril 1944, Galibier et Fontenelle, entre les avenues Saint Exupéry, J Rieux et la rue Engalières (p 149 et 150 des documents graphiques du règlement)
- le secteur situé de part et d'autre des rues JP Laurens, L Blanc et H Boucher jusqu'à l'av J Rieux - (p 149 et 137 des documents graphiques du règlement)
- le secteur situé entre la rue Barrau, Perrey, J Leotard et Ournac et l'impasse Blancou - (p 137 des documents graphiques du règlement)

Quartier 5.2 – Secteurs Saouzelong – Rangueil - Modification de la zone UC1 en UL5

L'influence du métro permet d'envisager d'augmenter la constructibilité sur les quartiers de Saouzelong et Rangueil pour certains secteurs qui passeraient de la zone UC (R+1) en UL (R+2) :

- le secteur concerné est situé entre la place d'Italie, et autour de la place des Avions entre l'avenue Briand, l'avenue du Lauragais, la station de métro Saouzelong, l'avenue de Rangueil et la rue Bonnat - (p 147, 148, 160 et 161 des documents graphiques du règlement)
- le secteur situé de part et d'autre de la rue de Nimes et de Nice - (p 161 des documents graphiques du règlement)
- le secteur situé de part et d'autre des rues des Cèdres, Frenes, Mirouse, Roseaux et de l'Entraide, entre l'avenue de Saouzelong et la route de Narbonne - - (p 174 des documents graphiques du règlement)

Diminution de la constructibilité des zones urbaines mixtes

Quartier 5.1 – Secteurs Terrasse – Firmis – Modification de la zone UB1 en UL6 - (p 138 et 150 des documents graphiques du règlement)

Entre le ch Firmis et de la Terrasse, l'éloignement à une desserte en transport en commun ajouté à l'insuffisance du réseau viaire, incite à proposer une diminution de la constructibilité pour certains secteurs qui étaient classés en UB1 (R+3) et dont le potentiel de développement est à freiner avec le nouveau classement en UL (R+2). Ainsi, les secteurs concernés sont les suivants :

- le secteur situé de part et d'autre des rues Allègre, Martini, Anglade, Chanoine Contrasty, Humbert, Mompezat, Tavernier, Guitard, entre les chemins de la Terrasse et Firmis,
- le secteur situé rues Vaucluse, Correze, Hérault, Puy de Dome et Bouche du Rhone, au sud du chemin de la Terrasse,
- le secteur situé de part et d'autre de la rue du Pic Carlit.

secteur 5

Quartier 5.2 – Secteur chemin Pech David – Modification de la zone UB1 en UL6 - (p 172 et 173 des documents graphiques du règlement)

En contrebas du chemin des Côtes de Pech David a été identifié un secteur où la constructibilité pouvait être réduite en raison de son niveau d'équipement, il s'agit d'un secteur classé en UB1 (R+3) qui passerait en UL (R+2).

Changement de vocation de zones

Quartier 5.1 – Secteurs Marcaissonne – Malepère – Modification des zones UB2 et UE1 en AUO - (p 164, 165 et 178 des documents graphiques du règlement)

Dans le cadre des réflexions menées sur le devenir des quartiers Marcaissonne et Malepere, deux secteurs ont été identifiés comme étant insuffisamment desservis en réseaux et doivent être classés en zone à urbaniser (AU) fermée. Il s'agit d'une ancienne zone UB2 (R+4) qui porte sur des terrains communaux situés au nord du Chemin de Cayras et de terrains anciennement classés en zone UE1 situés entre une zone naturelle et une zone à urbaniser fermée qui désormais l'intègrera. Ces zones ne seront ouvertes à l'urbanisation que lorsque leurs équipements seront programmés et justifiés par un parti d'aménagement présenté lors d'une prochaine procédure de P.L.U.

Secteur des Clotasses, du Tanneron et de la Bourdette - Modification de UC1, UC2, N et UP en NS et NH (p.200-213-224 des documents graphiques du règlement)

Le secteur du Tanneron et de la Bourdette est classé en zone NS. Ce classement a pour objectif de conforter la qualité paysagère et le caractère naturel de ces coteaux, peu urbanisés, dont les composantes essentielles reposent sur la qualité des boisements et un système viaire en rapport avec l'affirmation du caractère naturel de ces secteurs. Il s'agit de freiner la consommation décousue de ces espaces naturels provoquant un mitage en leur sein et un affaiblissement de la connectivité entre les espaces boisés, et ce, afin de rendre une cohérence dans la trame verte existante et de renforcer ce corridor forestier secondaire support de biodiversité.

Concernant le secteur des Clotasses, la liaison entre le chemin des clotasses et la zone économique de la Bourdette est classée en zone NS. Les construction existantes situées au sud-ouest de la liaison verte ainsi crée sont classées en NH. Par ailleurs, la partie non bâtie située au sud du chemin de la Bourdette est également classée en zone NS.

La consolidation de ces espaces naturels par l'élargissement de la zone NS répond également à la volonté de conserver un équilibre entre zone urbanisée et zone naturelle. Ainsi, ces extensions de la zone NS conforte l'espace naturel protégé idenfiée par le SCOT et assure la continuité de la liaison verte et bleue également révélée par le SCOT.

Toutes les constructions existantes à usage d'habitation dans ce secteur classé en NS sont classées en NH.

Secteur de Pechbusque - Modification de N et UC2 en A, NS et NH (p.223-224-229-230-231-232 des documents graphiques du règlement)

Le secteur de Pechbusque est entièrement recomposé afin de renforcer le caractère naturel et agricole de la zone mais aussi de préserver sa biodiversité au niveau entomologique et avifaunistique. Ainsi, les terres agricoles cultivées en partie par la régie municipale sont classées en zone A afin de garantir la vocation agricole de ces terres, tandis que les grands espaces boisés naturels sont maintenus en zone NS.

Toutes les constructions existantes à usage d'habitation dans ce secteur classé en NS sont classées en zone NH.

Secteur du Manel - Modification de N et UC2 en A, NS et NJ (p.223-212 des documents graphiques du règlement)

Le secteur du Manel est recomposé afin de renforcer le caractère agricole et naturel de la zone. Ainsi, les terres agricoles cultivées par la régie municipale sont classées en zone A afin de garantir et pérenniser la vocation agricole de ces terres, tandis que les espaces naturels non urbanisés sont classés en zone NS afin de renforcer la trame verte existante.

Les jardins familiaux du chemin du Manel sont quant à eux classés en zone NJ afin d'en assurer la pérennité.

secteur 5

Secteur de Pech David - Modification de NL et N en NS, NH et A (p.186 des documents graphiques du règlement)

Le secteur de Pech David est recomposé afin de renforcer le caractère agricole et naturel de la zone mais aussi de préserver sa biodiversité (présence entre autre du Grand-Duc d'Europe). Ainsi, les terres agricoles cultivées par la régie municipale sont classées en zone A afin de garantir et pérenniser la vocation agricole de ces terres, tandis que les espaces naturels boisés sont maintenus en zone NS afin de préserver la trame verte existante.

Toutes les constructions existantes à usage d'habitation dans ce secteur classé en NS sont classées en zone NH.

Bois de Sarabelle – Modification de UB2 en NS (p.150-151 des documents graphiques du règlement)

Le bois de Sarabelle est classé en zone NS car il s'agit d'un espace naturel boisé constitutif de la trame verte qu'il convient de préserver.

Secteur de Ribaute – Modification de NL en A (p.151-152-164-165 des documents graphiques du règlement)

Les terres agricoles cultivées en partie par la régie municipale sont classées en zone A afin d'en garantir la vocation agricole.

Jardin familiaux de la Marcaissonne et de Gameville - Modification de NL en NJ (p.178-164-165 des documents graphiques du règlement)

Les jardins familiaux de la Marcaissonne et de Gameville sont classés en zone NJ afin d'en assurer la pérennité.

Stadium et piscine Nakache – Modification de NL en UIC2 (p.134-146 des documents graphiques du règlement)

Le stadium, la piscine Nakache et leurs abords sont classés en UIC2 car il s'agit d'équipements sportifs de grande envergure dont la morphologie urbaine correspond davantage à la zone UIC indicé 2.

Base de loisirs de Pech David - Modification de N en NL1 (p.186 des documents graphiques du règlement)

Le parking de la base de loisirs de Pech David est classé en NL en lien avec les équipements sportifs existants à proximité et déjà classés en NL.

Secteur allées des Demoiselles – Modification NS en UM1 (p.136 des documents graphiques du règlement)

Les bâtiments de Voies Navigables de France sont classés en UM1, cette zone ayant davantage un caractère urbain que naturel.

Secteur avenue Jean Rieux – Modification UB2 en NL1 (p.149 des documents graphiques du règlement)

Les terrains à côté de l'école Primaire Courrège sont classés en NL de par leurs caractères de loisirs.

Les évolutions des DGR

Quartier 5.3– Rue Férétra – DGR – Suppression de l''espace vert'' - (p146 des documents graphiques du règlement)

Suite au rapport de la commission d'enquête publique, l'espace de pleine terre, dénommé au PLU arrêté, « espace vert » représenté au document graphique du règlement est supprimé au droit du bâtiment situé au 81 et 85 de la rue Férétra afin de permettre l'évolution des bâtiments existants compte tenu que la « végétation » est inexistante et que l'état du bâti actuel nécessite une réhabilitation lourde.

secteur 5

PLU 2006

PLU révisé

Les périmètres L.123-2-a

L123-2-a "Hers – Marcaissonne - Malepère"

Le contexte du projet

Le secteur Hers Marcaissonne Malepère situé au Sud est de la commune Toulouse constitue un grand morceau de ville à reconquérir et à équiper.

Ce secteur a de nombreux atouts :

- il se situe dans un grand secteur attractif : deux pôles commerciaux majeurs du sud de l'agglomération, dans le cadran Est marqué par les activités aéronautiques espace et système embarqué, le pôle universitaire
- adossé à la rocade, il constitue une entrée de ville structurée par deux voies axiales (Revel, Labège) à requalifier urbainement,
- il bénéficie de vastes espaces naturels constitués des ripisylves attachées aux cours d'eau et du patrimoine végétal, légué par l'activité agricole, à valoriser
- il se caractérise par un cœur de zone composé de vastes poches d'espaces naturels, non urbanisées, enclavées comportant quelques bâtis éparses.
- il est traversé par la Liaison Multimodale Sud Est, voie multimodale qui desservira le secteur, notamment, par un transport en commun en site propre
- il est identifié au SCOT comme un secteur de cœur d'agglomération d'extension et d'intensification urbaine qui laisse entrevoir un potentiel d'accueil pour l'habitat principalement.

Pour autant, ce secteur est un secteur aujourd'hui peu aménagé et équipé dont il convient d'envisager le développement en lien avec la Liaison Multimodale Sud Est et les projets structurants inscrits au Plan de Déplacement Urbain.

Jouxtant la rocade Est, l'urbanisation de ce secteur d'entrée de ville, caractérisé par un foncier morcelé , et des occupations bâties et ses formes urbaines très hétérogènes s'est constituée en grappe le long des voies de circulation, sans cohérence urbaine d'ensemble.

Ce secteur, dont l'occupation actuelle très diversifiée serait susceptible de muter, offre la possibilité à la commune d'y développer un habitat plus structuré, de conforter l'activité économique, et de programmer les espaces et les équipements publics qualitatifs qui font défaut.

secteur 5

L'enjeu est :

- d'intégrer ce secteur dans la dynamique de la ville
- de créer un véritable quartier urbain mixte
- de maîtriser la cohérence urbaine et paysagère d'ensemble.

Le périmètre d'attente sur le secteur Hers Malepère Marcaissonne :

Ce périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global vise à mettre en attente l'urbanisation qui serait incompatible ou dans un phasage incohérent avec le projet d'aménagement de l'espace et d'équipement de ce secteur.

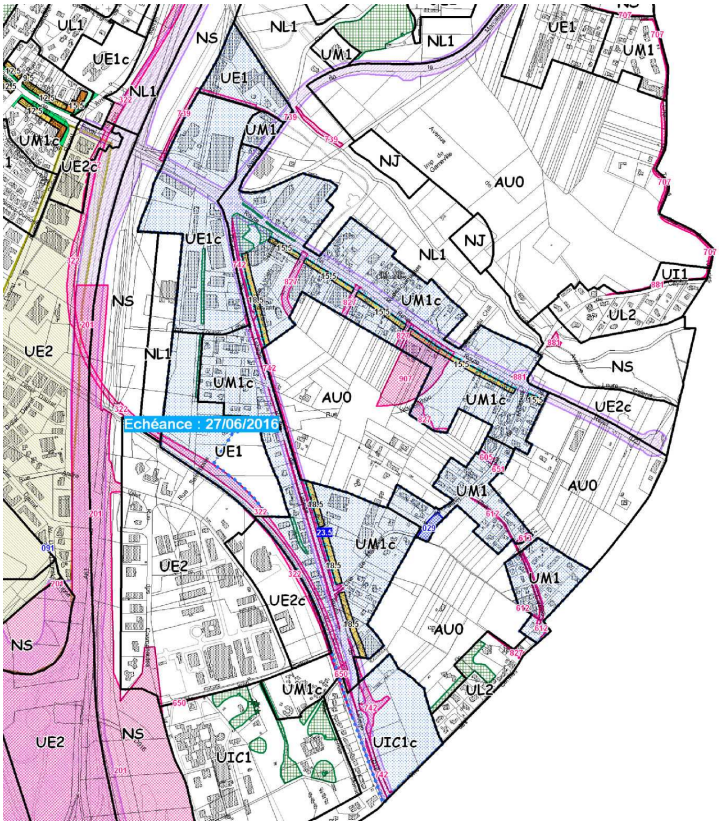
Le périmètre :

Ce périmètre couvre les zones qui se situent dans le périmètre d'étude du projet Hers Malepère Marcaissonne pour lequel des études préalables à la création d'une première opération d'aménagement sous forme de ZAC sont engagées.

Il exclut certaines zones déjà partiellement bâties dont l'urbanisation restant à venir concerne quelques parcelles en « dents creuses » ou à vocation économique d'importance majeure pour le rayonnement intercommunal.

Ce projet se développe sur un vaste secteur d'étude qui doit s'inscrire dans un processus opérationnel global qui se réalisera en plusieurs étapes. Une première étape passe par la création d'une opération d'aménagement et nécessitera en parallèle l'engagement d'études fines pour dégager la programmation urbaine sur les autres secteurs non compris dans la première ZAC.

Le délai de **3 ans** correspond à la date de mise au point du projet d'aménagement global.



secteur 5

Le commerce

Le commerce de détail

Zones d'accueil des surface supérieur à 500 m² SP actuelles et futures

Les zones d'accueil du commerce >500m² SP viennent conforter les axes commerçants existants, faubourgs et coeur de quartier. Elles comprennent l'avenue Saint-Exupéry, la route de Revel jusqu'à la zone d'aménagement commercial du pôle majeur de Saint-Orens, et la route de Labège jusqu'à la zone d'aménagement commercial du pôle majeur de Labège. Peuvent également accueillir des grandes surfaces, la Grande Rue Saint-Michel, l'avenue de l'URSS, l'avenue Jules Julien et la route de Narbonne, ainsi que l'avenue Crampel. Pour dynamiser le commerce de proximité, les grandes surfaces sont autorisées au coeur d'Empalot, ainsi qu'à Pouvourville. Une zone d'accueil du commerce est également prévue dans le cadre du projet de Montaudran Aérospace, selon les orientations de l'OAP.

Linéaires artisanaux et commerciaux protégés

L'activité commerçante est privilégiée en rez-de-chaussée principalement depuis la place Lafourcade jusqu'à l'avenue Jules Julien, avenue Saint Exupéry et place de l'Ormeau.

Linéaires artisanaux et commerciaux à protection renforcée

Les commerces de proximité sont privilégiés dans les cœurs commerçants, place Lafourcade, place de l'Ormeau, ainsi qu'au début de l'avenue Saint Exupéry (du canal à la voie SNCF) et au cœur de Saint-Agne (av. Jules Julien, du N° 72 à 123).

EBC/EVP

Les évolutions concernant un projet public ou le domaine public

EBC – 4, Avenue des écoles Jules Julien – Modification – Ecole maternelle Jules Julien (p. 160 des documents graphiques du règlement)

Une partie de l'EBC surfacique de l'école maternelle Jules Julien est modifiée afin de permettre le réaménagement de la cour d'école et la construction d'une liaison couverte entre deux bâtiments existants. Les arbres de la cour d'école sont reclassés en EBC symboles.

EBC – 7, Avenue des écoles jules julien – Modification – Collège Jean Moulin (p.160-161 des documents graphiques du règlement)

Les EBC du collège Jean Moulin sont transformés en partie en EVP afin d'adapter la protection de cet espace vert à sa qualité paysagère et végétale et de permettre les éventuels petits aménagements. Les arbres classés en EBC surfacique à l'entrée du collège ont été reclassés en EBC symbole.

EBC – 5, Avenue des écoles jules julien, 44 avenue de Rangueil – modification - Crèche Jules Julien (p.160-161 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques de la crèche Jules Julien sont reclassés en EBC symboles et réajustés en fonction des plantations à protéger. Cette modification permettra d'éventuels petits aménagements de la cour de la crèche.

EBC – 6, Avenue des écoles jules julien – modification - Théâtre Jules Julien (p.160 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques du théâtre Jules Julien sont reclassés en EBC symboles et réajustés en fonction des plantations à protéger. Cette modification permettra d'éventuels petits aménagements de son espace vert ainsi que la place. En complément, un EVP est créé pour protéger l'espace vert au centre de la place.

EBC – 67, Rue du Feretra – Création – (p.159-160 des documents graphiques du règlement)

Un arbre est classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

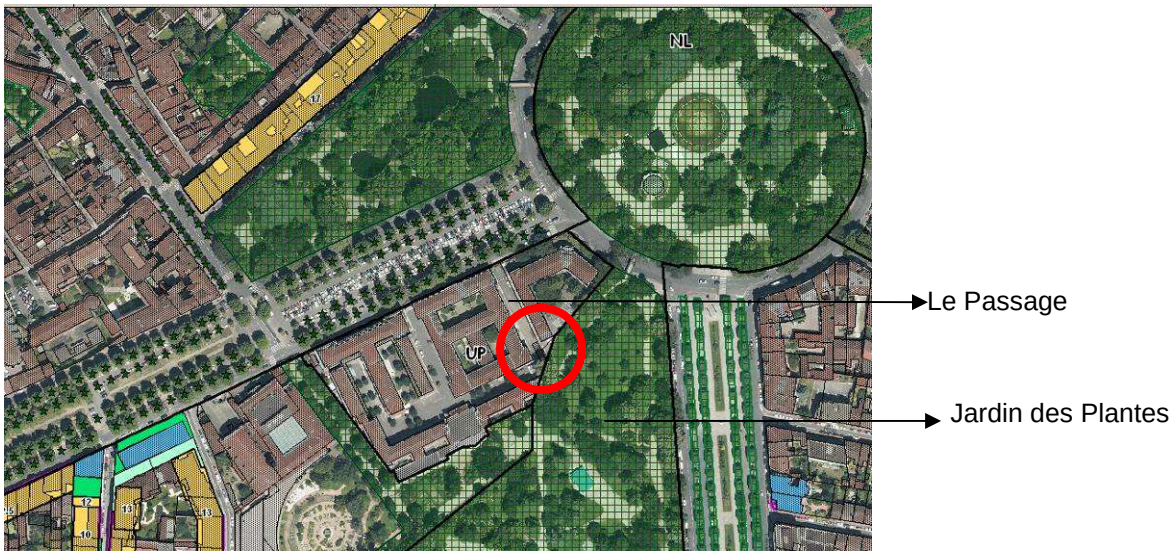
secteur 5

EBC- Jardin des Plantes – Modification - Projet du quai des savoirs (p. 124 des documents graphiques du règlement).

Dans le cadre du projet du quartier des sciences, une petite partie de l'EBC du jardin des Plantes doit être modifiée afin de permettre une légère prolongation du passage modes doux reliant les allées Jules Guesde (entrée située entre le n°39 et le n°41 des allées) au jardin des Plantes. Cette prolongation du passage se combine avec son réaménagement afin de lui permettre de remplir pleinement son rôle d'ouverture au public.

Ce déclassement partiel de l'EBC du jardin des Plantes permettra également la réalisation de la terrasse du futur Café des Sciences, et l'implantation d'une boite signal située à la croisée entre l'allée existante du jardin des Plantes et l'extension du Passage.

Les deux arbres (un Tilleul et un Robinier) situés dans la partie de l'EBC déclassé sont conservés et reclassés en EBC symbole. Ce déclassement n'implique donc aucun abattage d'arbre.



EBC – 3 allée Jean Griffon – Modification – (p. 203 des documents graphiques du règlement)

L'emprise de l'EBC surfacique le long de la voirie est réajustée en lien avec le projet de liaison entre les zones du Palays et de la Marcaissone, matérialisé par l'ER n°650.

EBC – Ilot des Moulins et bras de la Garonne – Modification – Grand Parc Garonne (p. 158, 159 des documents graphiques du règlement)

Dans le cadre du projet de Grand Parc Garonne, des EBC surfaciques sont déclassés partiellement au niveau de l'îlot des Moulins, et ce, afin de permettre la réalisation d'une passerelle modes doux entre deux îlots de l'île du Ramier (canal de fuite).

Cette passerelle vise ainsi à développer les continuités piétonnes et cyclables sur l'île du Ramier, entre différents îlots.

Le déclassement des EBC surfaciques est réalisé selon l'emprise strictement nécessaire à l'exécution du projet, en veillant à minimiser les abattages d'arbres et à préserver la continuité des boisements existants (continuum écologique).

EBC – Ile du Ramier – Modification – Grand Parc Garonne (p. 146 des documents graphiques du règlement)

Dans le cadre du projet de Grand Parc Garonne, un EBC surfacique est déclassé partiellement le long des berges Est de l'île du Ramier et au niveau de l'ancien restaurant universitaire Daniel Faucher, afin de permettre la réalisation d'une passerelle modes doux sur le bras supérieur de la Garonne.

secteur 5

Cette passerelle vise à offrir un franchissement piétons-cycles majeur entre Empalot et le futur « Parc Toulousain », permettant de développer le maillage piétons et cycles inter quartiers.

Le déclassement de l'EBC surfacique est réalisé selon l'emprise strictement nécessaire à l'exécution du projet, en veillant à minimiser les abattages d'arbres et à préserver les sujets identifiés comme étant à conserver.

EVP – Avenue du professeur Jean Poulhes – Création - Hôpital Rangueil (p. 187-199-200 des documents graphiques du règlement)

Les espaces verts bordant l'hôpital de Rangueil sont classés en EVP afin d'assurer la conservation de leurs qualités paysagères et végétales.

Les évolutions concernant des particuliers

Les modifications suivantes sont triées par catégorie de justification.

Adapter la réglementation relative à la protection des espaces verts grâce aux nouveaux outils (EBC symbole et EVP)

EBC – 3 bis Allée Jean Griffon – Modification (p. 203 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est supprimé et des EBC symbole sont créés.

EBC – 77 Avenue d'Italie – Modification (p. 147 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est partiellement déclassé et un EBC symbole est créé afin d'assurer la conservation d'un Erable d'intérêt.

Protéger des espaces verts de qualité

EBC - Impasse des Frères Morane, 4 impasse de l'Ormeau – Création - (p.163 des documents graphiques du règlement)

Un EBC surfacique et des EBC symbole sont créés.

EBC – Impasse Pierre Maurand – Modification - (p.151 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est agrandi.

EVP – 15, 17 Rue de Garin – Création - (p.150-163 des documents graphiques du règlement)

Un EVP est créé.

EVP – 101, Avenue Antoine de Saint-Exupéry – Création - (p.137 des documents graphiques du règlement)

Un EVP est créé.

EBC – 4 avenue du Petit Prince – Modification (p. 149 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est agrandi.

Supprimer ou réduire la protection des espaces verts lorsque ces derniers ne sont pas/plus de qualité et qu'il n'apparaît pas d'intérêt général d'obliger à la création d'un espace vert remarquable

Non concerné

Apporter des adaptations mineures n'allant pas à l'encontre de l'intérêt général.

Non concerné

secteur 5

Les évolutions concernant la démarche expérimentale des quartiers Saint-Michel / Saint - Agne

EVP – 42 rue des 36 Ponts – Création (p.124, 135 des documents graphiques du règlement)

Une partie du jardin en cœur d'îlot est classée en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale, tout en permettant la réalisation de petits aménagements.

EVP – 21 rue Notre Dame – Création (p. 135 des documents graphiques du règlement)

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – 12 impasse Jean-Pierre Blanchard – Création (p. 135 des documents graphiques du règlement)

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EBC – 18 rue Jean-Pierre Blanchard – Création (p. 135 des documents graphiques du règlement)

Deux Cèdres et un Pin parasol sont identifiés en tant qu'arbres repères et classés en EBC symbole afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

EVP – 35 Rue du Gorp – Création (p. 135 des documents graphiques du règlement)

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – 8 et 10 avenue Victor Segoffin – Création (p. 135 des documents graphiques du règlement)

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – 9 et 11 Rue Henri Montaut – Création (p. 135 des documents graphiques du règlement)

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EBC – 9 Rue Henri Montaut – Création (p. 135 des documents graphiques du règlement)

Un Pin parasol et un Cèdre sont identifiés en tant qu'arbres repères et classés en EBC symboles afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

EBC – 8 Rue Henri Montaut – Création (p. 135 des documents graphiques du règlement

En raison de la qualité végétale et paysagère du jardin, particulièrement de certains arbres de belle structure, la collectivité créé un EBC surfacique du fond de la parcelle jusqu'au Chêne vert et des arbres et arbustes d'intérêt, afin d'en assurer la conservation.

EVP – 42, 44 et 48 avenue Victor Segoffin – Création (p. 135 des documents graphiques du règlement)

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EBC – 62 avenue Victor Segoffin – Création (p. 135 des documents graphiques du règlement)

Deux Cèdres sont identifiés en tant qu'arbres repères et classés en EBC symbole afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

EBC – 67 avenue Victor Segoffin – Création (p. 135 des documents graphiques du règlement)

Un Cèdre est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

secteur 5

EBC – 2, 2B, 4 et 4B avenue de l'URSS, 2, 2B boulevard Delacoutie – Création (p. 135 des documents graphiques du règlement)

Deux Cèdres sont identifiés en tant qu'arbres repères et classés en EBC symboles afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

EVP – 4 grande rue Saint-Michel – Modification (p. 135 des documents graphiques du règlement)

L'EV existant est supprimé car il ne correspond pas à un espace végétal existant et qu'il n'y a pas lieu d'en créer un à cet endroit car il s'agit du chemin d'accès au fond de la parcelle.

L'EV qui protégeait l'espace végétalisé en fond de parcelle est transformé en EBC surfacique afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EVP – 8 grande rue Saint-Michel, 10 rue Saint-Denis – Création (p. 135 des documents graphiques du règlement)

Une partie de l'espace engazonné en cœur d'îlot et le square de la résidence privée sont classés en EVP afin d'assurer la conservation de leur qualité paysagère et végétale.

EBC – 8 rue Saint-Denis – Création (p. 135 des documents graphiques du règlement)

Deux Platanes sont identifiés en tant qu'arbres repères et classés en EBC symboles afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

EBC – Rue des Gallois – Création (p. 135 des documents graphiques du règlement)

L'alignement de Chênes est classé en EBC symboles afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EBC – 7, 9 et 13 rue Longaud, 6, 8 et 10 rue des Gallois, 71, 73 et 75 rue Achille Viadieu – Modification (p. 135 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique existant est étendu sur une plus large emprise afin de garantir la protection du jardin en cœur de résidence et des espaces plantés alentours.

EBC – 5 rue Longaud – Modification (p. 135 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique du jardin du Pays d'Oc est supprimé et remplacé par un EVP afin de garantir la protection de cet espace vert tout en permettant la réalisation de petits aménagements destinés à améliorer la qualité du lieu. Afin de renforcer la protection des arbres de grande qualité existant au sein du jardin, ceux-ci sont classés en EBC symbole.

EVP – 17 bis rue Saint Léon – Création (p. 135 des documents graphiques du règlement)

Le cœur d'îlot est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale, tout en permettant la réalisation de petits aménagements.

EVP – 29, 31 et 33 grande rue Saint-Michel – Création (p. 135 des documents graphiques du règlement)

Le cœur d'îlot est partiellement classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – 47 et 49 boulevard des Récollets – Modification (p. 135 des documents graphiques du règlement)

Les EV existant à l'avant des parcelles sont reclassés en EVP, plus appropriés pour assurer la conservation de la qualité paysagère et végétale des jardins.

secteur 5

EVP – 44 rue des Orfèvres, 47 et 49 rue George Sand – Création (p. 135 des documents graphiques du règlement)

Le cœur d'îlot est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – 18 et 20 rue des Bûchers, 5 rue des Gallois – Création (p. 124 des documents graphiques du règlement)

Le cœur d'îlot est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale, tout en permettant la réalisation de petits aménagements.

EBC – 32 boulevard des Platanes – Création (p. 134 des documents graphiques du règlement)

Un Micocoulier est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EVP – 24 et 26 boulevard des Platanes, 23 et 25 rue Henri Tagnères – Création (p. 134 des documents graphiques du règlement)

Le cœur d'îlot est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale, et un Micocoulier est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer sa protection.

EVP – 19 rue Soufflot, 19, 231 et 23 rue des saules – Création (p. 134 des documents graphiques du règlement)

Le cœur d'îlot est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – 29 rue Maran – Création (p. 147 des documents graphiques du règlement)

Le cœur d'îlot est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale, tout en permettant la réalisation de petits aménagements.

EBC/EVP – 42 rue Maran, 51 et 53 avenue de l'URSS – Création (p. 147 des documents graphiques du règlement)

Le petit square, en cœur d'îlot résidentiel, est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale, tout en permettant la réalisation de petits aménagements.

L'alignement de Chênes est classé en EBC symbole afin d'en assurer sa protection.

EBC – 1 rue Elvire – Création (p. 147 des documents graphiques du règlement)

Un Pin parasol est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EVP – 3 rue Desarnauts – Création (p. 147 des documents graphiques du règlement)

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EBC – 4 rue Colbert – Création (p. 147 des documents graphiques du règlement)

Un Cyprès commun est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EBC – 9 rue Colbert – Création (p. 147 des documents graphiques du règlement)

Deux Tilleuls sont identifiés en tant qu'arbres repère et classés en EBC symbole afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

secteur 5

EVP – 18 rue Colbert, 38 rue George Sand – Création (p. 147 des documents graphiques du règlement)

L'espace végétal est classé en EVP afin d'assurer son maintien en tant qu'espace tampon visuel et acoustique, entre les habitations voisines et la voie ferrée qui les longent. Cette protection permet également de maintenir un cordon végétalisé alimentant la trame verte en ville.

EBC – 56 Avenue de l'U.R.S.S – Modification – IUFM Toulouse (p. 147 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques de l'IUFM de Toulouse sont totalement recomposés ainsi qu'une partie des espaces aménagés, afin de protéger au mieux les plantations existantes, et quatre Tilleuls sont classés en EBC symboles afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

EVP – 56 Avenue de l'U.R.S.S – Création (p. 147 des documents graphiques du règlement)

Pour compléter la protection des espaces végétaux au sein de l'IUFM, l'espace végétal situé à l'arrière de la station de métro (St Agne) est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EBC – Avenue de l'URSS – Création (p. 147 des documents graphiques du règlement)

Un Platane est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EVP – 34 impasse Moulive – Création (p. 147 des documents graphiques du règlement)

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – 23 et 27 rue Desmoulins, 47 avenue Aristide Briand – Création (p. 147 des documents graphiques du règlement)

Le petit cœur d'îlot est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – 30 et 32 rue Devic – Création (p. 147 des documents graphiques du règlement)

Les jardins sont classés en EVP afin d'assurer la conservation de leur qualité paysagère et végétale.

EBC – 39 rue Aristide Briand – Création (p. 147 des documents graphiques du règlement)

Un Cèdre est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EVP – 33 rue Aristide Briand, 1 rue de l'écureuil – Création (p. 147 des documents graphiques du règlement)

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EBC – 25B rue Aristide Briand – Création (p. 147 des documents graphiques du règlement)

Un Cèdre est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EVP – 25 rue Aristide Briand – Création (p. 147 des documents graphiques du règlement)

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – 5 avenue de Rangueil, 2B et 6 rue Devic – Création (p. 147 des documents graphiques du règlement)

Le cœur d'îlot est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

secteur 5

EVP – 9, 11 et 13 rue Devic, 4 et 6 impasse Moulive – Création (p. 147 des documents graphiques du règlement)

Le cœur d'îlot est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – 61 et 63 rue Saint Roch – Création (p. 160 des documents graphiques du règlement)

L'espace engazonné et planté de Platanes est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – 47 et 49 rue Saint Roch – Création (p. 160 des documents graphiques du règlement)

Le cœur d'îlot est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – 64 rue Saint Roch – Création (p. 160 des documents graphiques du règlement)

Le jardin résidentiel est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EBC – 67 Grande rue Saint-Michel – Modification (p. 135 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est réajusté afin de correspondre à l'emprise exacte des végétaux à protéger.

EBC – 97 et 101 Grande rue Saint-Michel – Modification (p. 135 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est remplacé par le classement en EBC symbole des arbres isolés afin d'assurer avec plus d'exactitude et de précision la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

EVP – 6 et 8 boulevard des Platanes, 6B, 8, 10, 12 et 14 rue Germinal, 5 rue Soufflot, 7 et 9 rue Henrie Tagnères – Création (p. 134 des documents graphiques du règlement)

Le cœur d'îlot est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EBC – Boulevard Delacourtie – Modification (p. 135, 147 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques du Boulevard Delacourtie sont reclassés en EBC symbole, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres.

Les arbres non protégés et composant les alignements du boulevard, sont classés en EBC symbole afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

EBC – Avenue Jules Julien – Modification (p. 147, 160 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques de l'Avenue Jules Julien sont reclassés en EBC symbole, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres.

Les arbres non protégés et composant les alignements de l'avenue, sont classés en EBC symbole afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

EBC – Boulevard des Récollets – Modification (p. 134, 135 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques du Boulevard des Récollets sont reclassés en EBC symbole, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres.

Les arbres non protégés et composant les alignements de l'avenue, sont classés en EBC symbole afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

Un EVP est également créé le long d'un talus arboré afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

secteur 5

EBC – Avenue de l'URSS – Modification (p. 147, 160 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques de l'Avenue de l'URSS sont reclassés en EBC symbole, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres.

Les arbres non protégés et composant les alignements de l'avenue, sont classés en EBC symboles afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

EBC – Avenue Crampel – Modification (p. 135, 147 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques de l'Avenue Crampel sont reclassés en EBC symboles, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres.

EBC – Avenue du 14° Régiment d'Infanterie – Modification (p. 147 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques de l'Avenue du 14° Régiment d'Infanterie sont reclassés en EBC symboles, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres.

ER/SEP

Voies et Ouvrages Publics

Les Emplacements Réservés

ER 241 – Suppression - Voirie routière - Elargissement du chemin des Côteaux de Pech David - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.160 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les travaux d'aménagement programmés en deux phases (trottoir et chaussée) ont été réalisés.

Par ailleurs, les études géotechniques réalisées en 2011 sur le chemin des Côtes de Pech David ont montré qu'un élargissement du chemin par des soutènements se révèle impossible car le coût est prohibitif pour la collectivité. Dans la mesure où l'Emplacement Réservé ne peut être techniquement utilisé pour un élargissement, l'aménagement se fera donc exclusivement sur l'emprise existante.

A l'issue de ces travaux, le chemin des Côtes de Pech David sera réglementé zone 30 avec traitement des entrées / sorties et éléments modérateurs de vitesses intermédiaires, sous la forme d'écluses dans sa section comprise entre Tolstoï et Edison. L'équipement total est prévu.

ER 677 – Suppression - Voirie routière – Aménagement d'une voie nouvelle (Route Départementale n° 918). Au bénéfice du Département (p.190 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé suite à la demande du Conseil Général de la Haute-Garonne qui ne souhaite pas maintenir cet Emplacement Réservé car le projet de la route départementale 918 est devenu obsolète dès lors que la jonction Est a été décidée.

ER 748 - Suppression – Transport en Commun en Site Propre - Liaison station de métro Ramonville Buchens/route de Revel/St-Orens:section Palays-Marcaissonne (Liaison Multimodale Sud Est) - Au bénéfice du SMTC (p.190 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les travaux ont été réalisés.

ER 749 - Suppression - Transport en Commun en Site Propre - Liaison station de métro Ramonville Buchens/route de Revel/St-Orens : Section Rangueil/Lespinet/Montaudran (LMSE) - Au bénéfice du SMTC (p.188 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les travaux pour l'aménagement de la Liaison station de métro Ramonville Buchens/route de Revel/St-Orens : section Rangueil/Lespinet/Montaudran (LMSE) ont été réalisés.

ER 801- Suppression - Transport en Commun en Site Propre - Ligne B réalisation d'un accès technique au tunnel de Ramonville-Buchens / Université Paul Sabatier-Bellevue - Au bénéfice du SMTC (p.187 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les travaux de la Ligne B, pour la réalisation d'un accès technique au tunnel de Ramonville-Buchens / Université Paul Sabatier-Bellevue ont été réalisés.

ER 803 - Suppression - Transport en Commun en Site Propre - Ligne B, réalisation d'un accès technique au tunnel Pharmacie / Rangueil - Au bénéfice du SMTC (p.174 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les travaux de la Ligne B, pour la réalisation d'un accès technique au tunnel Pharmacie/Rangueil ont été réalisés.

ER 806 – Suppression - Transport en Commun en Site Propre - Ligne B Réalisation et aménagement de la station (et ses abords): Saint-Agne-SNCF - Au bénéfice du SMTC (p.160 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les travaux de la Ligne B, pour la réalisation et l'aménagement de la station (et ses abords): Saint-Agne-SNCF ont été réalisés.

ER 807 – Suppression - Transport en Commun en Site Propre (TSCP) - Ligne B, réalisation d'un accès technique et pompiers au tunnel St Agne-SNCF / Empalot-Jean Moulin - Au bénéfice du SMTC (p.147 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les travaux de la Ligne B, pour la réalisation d'un accès technique et pompiers au tunnel St Agne-SNCF / Empalot-Jean Moulin ont été réalisés.

ER 261 – Modification - Pistes cyclables et chemins piétons - Aménagement d'une liaison piétons/cycles entre l'impasse de Venasque et l'Avenue Louis Breguet - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.162-163 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est modifié dans son périmètre en fonction de l'aménagement d'une parcelle appartenant à Toulouse métropole. Cette section appartient au schéma directeur du réseau cyclable et permettra de garder une transparence piétons-cycles.

ER 556 – Modification - Pistes cyclables et chemins piétons - Aménagement de la voie piétonne Saint-Michel - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.123.134 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé doit être modifié dans son périmètre car des acquisitions foncières ont été réalisées. De plus, cela permettra d'être cohérent avec le classement en EBC symbole et EVP au sud le long du cheminement piéton.

ER 737 – Modification – Voirie routière – Liaison Multimodale Sud Est (LMSE) - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.190 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les acquisitions foncières et les travaux pour la LMSE ont été réalisés

ER 804 - Modification - Transport en Commun en Site Propre - Ligne B - Aménagement et extension du pôle d'échanges Rangueil - Au bénéfice du SMTC (p.161 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est modifié dans son périmètre et sa destination en vue de l'aménagement et de l'extension du pôle d'échanges Rangueil.

secteur 5

ER 805 - Modification - Transport en Commun en Site Propre - Ligne B - Aménagement et extension du pôle d'échanges Saouzlong - Au bénéfice du SMTC (p.148 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est modifié dans son périmètre et sa destination en vue de l'aménagement et de l'extension du pôle d'échanges Saouzlong.

ER 817- Modification - Transport en Commun en Site Propre - Ligne B - Réalisation de l'ouvrage Niel - Au bénéfice du SMTC (p.147.160 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est modifié dans son périmètre pour permettre le traitement paysager des abords de la voie ferrée dans le cadre du futur projet Urbain Niel tout en intégrant les futures émergences métro.

ER 880 - Modification - Pistes cyclables et chemins piétons - Liaison piétons/cycles entre l'avenue Saint Exupery et l'impasse des Frères Morane - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.150.163 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est modifié dans son périmètre au droit de l'Avenue Saint-Exupery, afin de prendre en compte les entrées cochères existantes.

ER 907 – Création - Transport en Commun en Site Propre – Liaison Multimodal Sud Est - Arrêt Malpère : Aménagement d'un parking relais et d'un terminus de ligne de bus - Au bénéfice du SMTC (p.178 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est créé pour permettre la création d'un parking relais et d'un terminus bus. Il s'inscrit dans la logique d'accompagnement du TCSP de la LMSE et de la restructuration du réseau de surface.

Afin de ne pas se superposer avec le projet de tracé de la LMSE une partie de l'Emplacement Réservé se subsitue à celui-ci en attente d'une prochaine procédure qui permettra de mettre à jour les Emplacements Réservés de la LMSE en fonction de l'avancement des acquisitions foncières et des travaux.

Les grands projets

Grand Parc Garonne

Catégorie Voies et Ouvrages Publics

Les Servitudes d'Equipements Publics

L.123-2c n°53 - Création - Passerelle mode doux Emplalot-Ile du Ramier - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.146 des documents graphiques du règlement)

Cette servitude est créée dans le cadre du projet Grand Parc Garonne pour permettre un franchissement piétons-cycles sur le bras supérieur de la Garonne.

Empalot

Zonage

Modification de UB2 en UL14 (p.146-159 des documents graphiques du règlement)

Ce changement de zonage vise à assurer la constructibilité souhaitée par le Schéma Directeur du projet. Il s'agit de permettre la mutation des grands ensembles en un tissu urbain parcellisé dans lequel l'immeuble et sa parcelle constituent une unité résidentielle cohérente. Cette évolution nécessite ainsi des règles de constructibilité fondées sur la mitoyenneté et offrant la possibilité de s'adosser sur les limites séparatives.

secteur 5

DGR

Espaces constructibles A : Empalot, modification (p.146 des documents graphiques du règlement)

Les espaces constructibles A sont légèrement ajustés en 3 endroits au niveau de la rue Bir Hakeim, de l'avenue Jean Moulin et de l'avenue de Lattre afin d'apporter des adaptations géométriques à la forme urbaine souhaitée et d'assurer la cohérence avec la modification de la servitude L.123-2c destinée à assurer la connectivité entre l'avenue de Lattre et l'esplanade Pierre Garrigues.

EBC

EBC : Esplanade Pierre Garrigues, modification (p.146 des documents graphiques du règlement)

Le périmètre des EBC surfaciques de l'esplanade Pierre Garigues est modifié afin de permettre la création d'un parvis au droit de la future école mais également la réalisation d'aménagements (aire de jeux, kiosque…) en lien avec la création future de la prairie.

EBC : Impasse des Cormorans, modification (p.159 des documents graphiques du règlement)

Le périmètre des EBC surfaciques de l'espace vert au niveau de l'impasse des Cormorans est modifié afin de correspondre à la réalité des plantations et ainsi d'exclure du périmètre la voirie existante.

Catégorie Voies et Ouvrages Publics

Les Servitudes d'Equipements Publics

L.123-2c n°47 - Modification – Voie de desserte des Ilots de construction en bordure de Garonne et du mail planté - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.146 des documents graphiques du règlement).

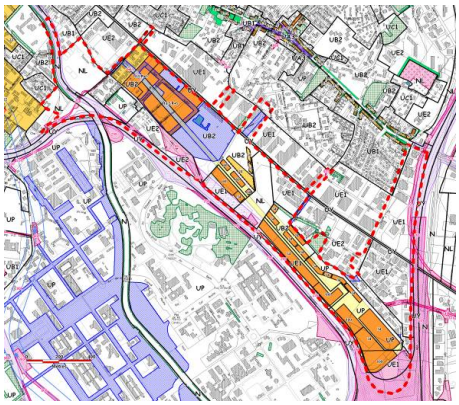
Cette servitude est modifiée au regard des îlots de construction arrêtés dans le Schéma Directeur. Cette nouvelle voie permettra d'assurer un maillage supplémentaire au sein du quartier ainsi que la desserte des futurs îlots de construction en bordure de Garonne et du Mail Planté

Les OAP

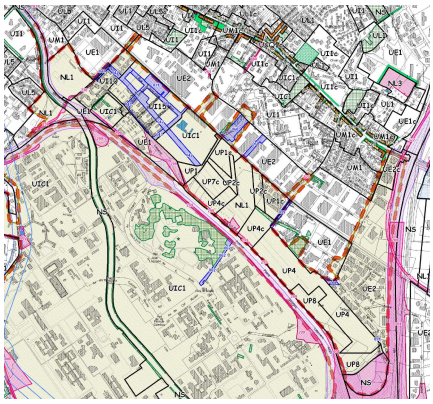
OAP Montaudran

p.148, 149, 162, 163, 164, 175, 176, 189, 190, 202, 203 des Documents Graphiques du Règlement

En termes règlementaires, les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies déterminent, à ce jour, les modifications suivantes :



PLU 2006



PLU révisé

secteur 5

Suppression des espaces constructibles et des espaces accompagnant le bâti,

du fait de la mise en cohérence du zonage (p.149, 162, 163, 175, 176, 189, 190, 202, 203).

Modification du zonage :

- **NL en NL1 :** il s'agit d'un simple changement de nomenclature
- **UP en UIC1 :** ils' agit d'un simple changement de nomenclature
- **UE2 en UE1 :** il s'agit d'un simple changement de nomenclature
- **UB2 en UI10 :** il s'agit d'une zone urbaine mixte conservant les règles de l'ancienne zone UB2 avec cependant une hauteur maximale de 15.50 m
- **UB2 en UI15 :** il s'agit d'une zone urbaine mixte conservant les règles de l'ancienne zone UB2 avec cependant une hauteur maximale de 18.50 m
- **UB2 en UIC1 :** cet espace, auparavant classé en zone urbaine mixte UB2, est classé au PLU révisé en zone UIC1 c'est-à-dire permettant l'accueil de services publics ou d'intérêt collectif. La hauteur de cette zone est limitée à 24 m.
- **UE2 en UP4 :** cette évolution de zonage a pour but de permettre l'accueil d'entreprises diverses (autres domaines que l'enseignement et la recherche)
- **UB2 en UP1, UP2 et UP7 :** permettre une meilleure répartition des logements le long de la voie principale du projet, en cohérence avec la demande de la population lors de la concertation
- **UE1 en UP1 et UP2 :** permettre l'accueil d'entreprises diverses (autres domaines que l'enseignement et la recherche)
- **UB2 et UY en UP4 :** permettre une meilleure répartition des logements le long de la voie principale du projet, en cohérence avec la demande de la population lors de la concertation
- **UY et UP en UP 8 :** permettre l'accueil d'entreprises et la réalisation d'un signal architectural afin de marquer l'entrée de ville que constitue le quartier de Montaudran
- **UE1 en UP 8 :** permettre l'accueil d'entreprises diverses (autres domaines que l'enseignement et la recherche)
- **UE1 en NS :** il s'agit de la partie du périmètre de l'OAP Montaudran située à la jonction entre l'autoroute et la voie ferrée (sud-est du site). Cet espace accueille un bassin de rétention. Aucune construction n'est envisagée à cet endroit. Un zonage naturel NS semble le plus approprié à la situation.

Maintien des emplacements réservés –

Voies et Ouvrages Publics au bénéfice de l'Etat :

n°201 (page 189 des documents graphiques du règlement) : A61, rocade Nord, rocade Est. L'ER est maintenu ;

Quelques terrains sont destinés à la section Lespinet – Le Palays.

n°299 (pages 162, 175, 176, 189 des documents graphiques du règlement) : rocade sud.

Les travaux sont en cours d'exécution.

Maintien de l'emplacement réservé –

Voies et Ouvrages Publics au bénéfice de Toulouse métropole

n°238 (page 162 des documents graphiques du règlement) : chemin des Herbettes.

secteur 5

Maintien de la servitude de localisation (L.123-2-c du Code de l'Urbanisme)

Servitude n°31 pour voies et ouvrages publics + Espaces Verts au bénéfice de Toulouse métropole : Saint-Exupéry – Montaudran (pages 162 et 163 des documents graphiques du règlement).

Cette servitude permet l'accès à la ZAC Saint-Exupéry – Montaudran.

Modification des servitudes de localisation (L.123-2-c du Code de l'Urbanisme)

- Voies et Ouvrages Publics au bénéfice de la Toulouse métropole : Montaudran – Aerospace (pages 162 et 163 des documents graphiques du règlement). Cette servitude est modifée. Le segment de cette servitude L.123-2-c situé au niveau du chemin Carrosse a été élargi afin de permettre la réorganisation du chemin et notamment de sa trémie sous la voie ferrée (page 162 des documents graphiques du règlement). Ce segment porte le n°60.

Les autres segments de cette même servitude portent les numéros 41, 42 et 43. Ceux-ci ne sont pas modifiés.

- Servitude n°39 pour voies et ouvrages publics : Montaudran (page 189 des documents graphiques du règlement). Cette servitude permet l'aménagement de la rue Jean Rodier. Son périmètre est légèrement modifié pour tenir compte de l'évolution du projet.

Les 2 autres segments de cette même servitude, situés avenue Didier Daurat, portent le numéro 91 (pages 189-190 des documents graphiques du règlement). Ils sont également au bénéfice de la Toulouse métropole. Ces segments ne sont pas modifiés. Ils permettent l'aménagement des accès à la ZAC Toulouse Montaudran Aerospace.

Création de la servitude de localisation (L.123-2-c du Code de l'Urbanisme) –

Voies et Ouvrages Publics au bénéfice de la Communauté Urbaine Toulouse métropole :

n°61 – création d'une desserte en « modes doux » (p.163 des documents graphiques du règlement)

instaurée au niveau des n°2 et 4 de la rue Gonin afin de permettre la réalisation de la voie destinée à desservir la ZAC Toulouse Montaudran Aerospace depuis le quartier Montaudran-Gonin grâce à un franchissement de la voie ferrée.

Modification de 2 espaces boisés classés (EBC)

Allée des Pionniers (page 176 des documents graphiques du règlement),

la réduction de l'EBC existant devant permettre la création de la voirie et de ses aménagements prévue dans le cadre de la ZAC Toulouse Montaudran Aerospace

Chemin Carrosse (page 162 des documents graphiques du règlement),

la réduction de l'EBC participant à la réorganisation du chemin Carrosse et, notamment de sa trémie sous la voie ferrée

Maintien des 4 éléments de bâti patrimonial (EBP)

Au niveau de l'**avenue de Lespinet** (page 162 des documents graphiques du règlement)

Amendement Dupont

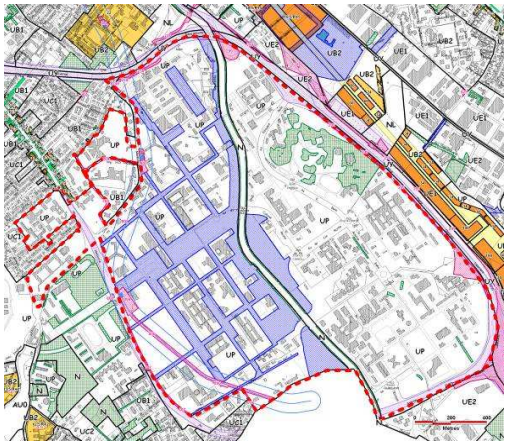
La demande d**e levée de l'Amendement Dupont** fait l'objet d'une **justification et d'une motivation par un dossier annexé à la présente notice explicative.**

secteur 5

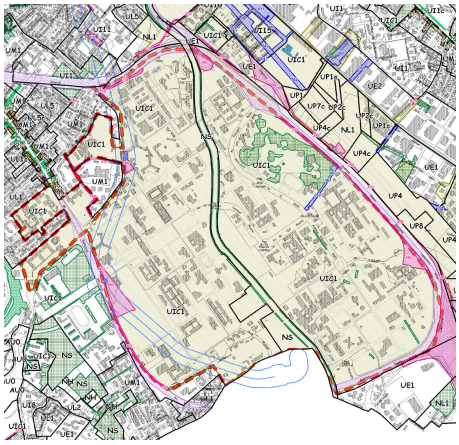
OAP Campus Rangueil

p. 161, 162, 174, 175, 187, 188, 200, 201 et 214 des Documents Graphiques du Règlement

En termes règlementaires, les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies ainsi que les demandes du SMTC déterminent, à ce jour, les modifications suivantes :



PLU 2006



PLU révisé

Modification du zonage :

- ***UP en UIC1 et NS***

UIC1 conformément aux modifications générales du zonage, UP en l'occurrence

NS pour le classement du bois de Pouciquot, espace naturel boisé majeur qu'il convient de préserver : classé en ZNIEFF de type I, ce bois représente ainsi un réservoir de biodiversité et abrite notamment l'espèce protégée du triton marbré mais également de nombreuses autres espèces d'amphibiens et de reptiles grâce à la présence de plusieurs mares au sein de ce bois (p.188-201)

Suppression de la servitude de localisation (SEP)

Voies et ouvrages Publics, desserte du complexe scientifique de Rangueil (p.161, 162, 174, 175, 187 et 188)

Les SEP ayant été réalisées, du fait de leurs réalisations.

Suppression d'un emplacement réservé (ER)

n°746 – Voies et Ouvrages Publics – liaison piétonne et cyclable Quartier universitaire de Rangueil – station de métro "Ramonville – Buchens" (p.201) au bénéfice de SMTC.

ER supprimé car le bénéficiaire ne souhaite pas maintenir l'emplacement réservé. Toulouse métropole ne souhaite pas non plus le prendre à son compte.

Modification de l'emprise et de la destination de l'emplacement réservé (ER)

n° 800 – Voies et Ouvrages Publics – TCSP – Ligne B, aménagement et extension du pôle d'échanges Université Paul Sabatier de la station (et ses abords), au bénéfice du SMTC (p. 187, 200 et 201);

la destination initiale "Ligne B – réalisation du tunnel Ramonville-Buchens/ Université Paul Sabatier – Bellevue et aménagement de la station (et ses abords) : Université Paul Sabatier – Bellevue" ne valant plus.

secteur 5

Modification de l'emprise de l'emplacement réservé (ER)

n° 802 – Voies et Ouvrages Publics – TCSP – Ligne B, aménagement et extension du pôle d'échanges de la faculté de pharmacie, au bénéfice du SMTC (p. 174)

Modification de l'espace boisé classé (EBC)

EBC du CREPS – rond-point Guy du Merle, (p. 176 et 178)

EBC réduit afin de permettre la réalisation de la liaison modes doux entre Montaudran et le Campus (p. 176 et 178)

Création d'une servitude de localisation (SEP)

n° 62 – Voies et Ouvrages Publics – liaison piétons-cycles entre Montaudran Aerospace et Campus Rangueil (p. 176 et 178)

Servitude créée en vue de garantir une liaison entre Montaudran et Campus Rangueil, via le franchissement du périphérique.

A noter, par ailleurs, le maintien des EBC existants.

secteur 6

secteur 6

Zonage

Les évolutions de zonage :

Augmentation de la constructibilité des zones urbaines mixtes

Quartier 6.1 – Secteur Casselardit - Modification de la zone UC1 en UL5 – (p 85 et 86 des documents graphiques du règlement)

Il est proposé de faire évoluer une zone UC1 (R+1) en UL (R+2) pour la partie sous influence de la ligne tramway située de part et d'autre des rues L Lumière, P Darbefeuille, F Pelloutier E Heybrard et l'avenue Casselardit, au droit de la rocade. Cette nouvelle zone UL s'inscrit en continuité de celle créée de l'autre côté de la rocade, constituant ainsi une zone intermédiaire avec les zones attenantes.

Quartier 6.1 – Secteur Ancely – Modification de la zone UC1 en UL5 - (p 73 des documents graphiques du règlement)

Il est proposé de faire évoluer une zone UC1 (R+1) en UL (R+2) pour la partie sous influence de la ligne de tramway située à l'est de l'av des Arènes Romaines, de part et d'autres des Allées Charolais et Cévennes.

Quartier 6.2 – Secteur Lardenne – Modification de la zone UC2 en UL4 - (p 106, 107, 118 et 129 des documents graphiques du règlement)

L'influence du TER implique une évolution de l'urbanisation dans un secteur assez important longeant l'avenue de Lardenne qui est, à ce jour, à dominante d'habitat pavillonnaire. Le développement de l'urbanisation dans ce quartier s'inscrit bien dans la logique urbanisme – transport.

Il est donc proposé d'augmenter le potentiel de constructibilité par une classification en UL (R+2) sur un secteur situé de part et d'autre des chemins de la Barigoude, Salinie, Saint Amand, impasse D'Alembert, impasse Magi et des rues Poutier, Chaffin, Maréchal Niel, Querigut sachant que le document graphique du règlement protège certaines entités le long de l'avenue de Lardenne et garantit la qualité urbaine de cet axe majeur pour le quartier.

Dans cette même logique, un secteur situé entre les rues Mazaygues et l'Allée du Dr Zamenhof est transformé en UL (R+2).

Quartier 6.4 – Rue Réguelongue – Modification de la zone UA4 en UL2 – (p 180 et 194 des documents graphiques du règlement)

La partie de la zone UA4 ayant evolué en UL est le secteur autour de la rue Réguelongue. Ce secteur proche d'un coeur de quartier clairement identifié permet de faire une transition entre le zonage UCQ qui présente une certaine densité et le secteur UL2 qui impose un retrait de 4m de la voie.

Quartier 6.5 – Châpitre – Modification de la zone UC2 en UL6 – (p 182 et 195 des documents graphiques du règlement)

Il est proposé de réajuster le zonage de part et d'autre de la route de Seysses au regard du projet TCSP de l'avenue Eiseinhower et de faire évoluer la zone UC2 (R+1) sous son influence en UL (R+2). Il s'agit du secteur situé entre les rues Berdoulat et Marlas.

Diminution de la constructibilité des zones urbaines mixtes

Quartier 6.2 – Secteur Pradette – Modification de la zone UB1 en UL6 – (p 142 et 155 des documents graphiques du règlement)

La logique urbanisme-transport permet de proposer de réduire la constructibilité sur un secteur situé au sud de la Place des Pradettes, entre le chemin de Fourtou et la route de St Simon, avec un déclassement de la zone UB1 (R+3) en zone UL (R+2).

secteur 6

Quartier 6.2 – Secteur Vitarelles – République - Modification de la zone UB1 en UL6 – (p 140 et 141 des documents graphiques du règlement)

La logique urbanisme-transport permet de proposer de réduire la constructibilité dans un secteur situé au croisement de l'av Dr M Grynfogel et la rue de Gaillardie par un changement de classification en zone UL (R+2).

Quartier 6.4 – Secteur Château de Monlong – Modification de la zone UB1 en UL6 – (p 194 et 207 des documents graphiques du règlement)

Dans la logique d'ajuster le zonage au regard du projet TCSP de l'avenue Eiseinhower, il es proposé de réduire la constructibilité du secteur classé en UB1 (R+3) situé à l'ouest du chemin Lestang, de part et d'autre des impasses Carmen-Gomez, Anduran et de la rue Deldi par un changement de classification en zone UL (R+2).

Quartier 6.4 – Rue Reguelongue – Modification de la zone UA4 en UCQ2 – (p 180 et 194 des documents graphiques du règlement)

Le périmètre de St Simon a été réduit afin de promouvoir au mieux le cœur de quartier autour des linéaires artisanaux et commerciaux protégés et à protection renforcée. L'ancien UA4 qui englobait la rue Reguelongue a évolué en UL8. Ce nouveau zonage permet d'avoir une transition entre le zonage UCQ2 et UL2.

Quartier 6.5 – Quartier Lafourguette – Modification des zones UB1 et UB2 en UL6 et UL8 – (p 182 et 183 des documents graphiques du règlement)

Dans la logique d'ajuster le zonage au regard du projet TCSP de l'avenue Eiseinhower, il est proposé de diminuer la constructibilité hors des zones influence TCSP pour les zones anciennement classées en UB1 (R+3 – de part et d'autre des rues Cheverry, Medecin Colonel Calbairac et Despiau) et UB2 (R+4 – entre les Allées Bellefontaine, rues Gauguin, Rimont et Bauge) en les transformant en zones UL (R+2), les premières en UL6 et les secondes en UL8.

Changement de vocation de zones

Quartier 6.1 – Secteur Aéroport Blagnac– (p 47, 48, 57, 58, 59, 69, 70, 71, 81, 82 et 83 des documents graphiques du règlement)

L'ancienne zone UE3 est ajustée dans ses destinations. Un sous – secteur spécifique est créé pour cette zone économique située à proximité de l'aéroport de Blagnac et fait l'objet d'une réglementation différente qui ouvre la possibilité de réaliser des commerces et de l'artisanat pour être conforme à la règlementation de la zone économique située sur cette commune voisine.

Quartier 6.1 – ZAC Saint Martin du Touch – Modification de la zone UE1 et UC1 en UI17 et UI1 – (p 81 et 93 des documents graphiques du règlement)

Dans le cadre de la ZAC de Saint Martin du Touch, l'évolution du projet permet à reconsidérer le zonage UE existant pour le faire muter vers un tissu urbain où la mixité sera favorisée. Pour rappel, ce secteur fait partie de la porte Métropolitaine au projet de SCOT, en proximité immédiate du principal bassin d'emploi industriel de l'agglomération.

La proximité de la halte ferroviaire ligne C et la réalisation de la Voie de liaison des Ramassiers support d'une offre de transport à commun à court terme, permettent, aujourd'hui, de proposer un développement plus intense et de rendre possible l'implantation d'habitat afin de développer une zone mixte à dominante économique sur secteur. Il est ainsi proposé de l'ancienne zone à vocation économique UE1 en zone urbaine mixte UI17 spécifique.

En outre, l'ancienne zone UC1 (R+1) dont une partie faisait l'objet d'un espace constructible « A » qui couvrait une aire des gens du voyage, impasse J Benozzi, est transformée en zone UI1.

Quartier 6.4 - Secteur Aérodrome Francazal – Extension de la zone AUO– (p 206 et 217 des documents graphiques du règlement)

Le déficit d'équipement avait amené à classer en zone à urbaniser fermée (AU) un secteur situé entre l'ancien aérodrome de Francazal classé en zone économique, et le chemin Tucaut insuffisamment calibré.

Les enjeux sur le devenir de ce secteur et la volonté d'atteindre un aménagement cohérent en préservant les capacités à créer du lien entre la zone d'activité et les quartiers environnants, amène à conforter et étendre le périmètre de cette zone AU jusqu'au droit du chemin Tucaut.

secteur 6

Quartier 6.5 - Quartier Lafourguette – Modification de la zone UC2 en UE1– (p 195 et 196 des documents graphiques du règlement)

Il est proposé d'étendre la zone UE à la zone d'habitat, vers la rue A David-Neel, sur une partie restreinte déjà composée de bâtiments à vocation économique, par recherche de cohérence et pour confirmer la vocation de ce secteur.

Secteur de Candie - Modification de N et UE1 en A, NS, NL1 et UE1 (p.73-85 des documents graphiques du règlement)

Le zonage du domaine de Candie est recomposé afin de maintenir son caractère naturel et pérenniser son caractère agricole. Ainsi, les terres agricoles cultivées par la régie municipale sont classées en zone A afin de garantir la vocation agricole de ces terres, tandis que le parc du domaine est maintenu en zone NS à l'exception des constructions au sud-ouest du parc qui sont classées en zone NL.

Toutes les constructions existantes à usage d'habitation dans ce secteur classé en NS sont classées en zone NH. Par ailleurs, le zonage NL est légèrement réajusté afin d'englober la totalité des terrains de sport de la Saudrune et d'exclure une partie des parkings d'Alcatel Space.

Secteur route de Saint Simon, rond-point Anna de Noailles – Modification de N en NJ (p.155 des documents graphiques du règlement)

Ce secteur est classé en zone NJ afin de permettre la réalisation d'un futur jardin partagé pour le foyer des migrants de Saint-Simon.

Secteur Bellefontaine, chemin Guillaume et Joseph Bouton – Modification de N et UB2 en NJ (p.182-195 des documents graphiques du règlement)

Ce secteur est classé en zone NJ afin de permettre la réalisation d'un futur jardin partagé à Bellefontaine.

Jardins familiaux de Monlong – Modification de N et UE1 en NJ - (p.195-194-207-208 des documents graphiques du règlement)

Les jardins familiaux de Monlong sont classés en zone NJ afin d'en assurer leur pérennité.

Jardins familiaux de la Faourette – Modification de NL en NJ - (p.170 des documents graphiques du règlement)

Les jardins familiaux de la Faourette sont classés en zone NJ afin d'en assurer leur pérennité.

Secteur des Pradettes– Modification de UB1 en NL - (p.142-155 des documents graphiques du règlement)

Les équipements sportifs de plein air des Pradettes ainsi que le parc des Cèdres sont classés en zone NL afin d'assurer la pérennité de cette zone de loisirs et de nature.

Secteur de la Flambere – Modification de UE2 en NS - (p.84 des documents graphiques du règlement)

La zone NS aux abords du Touch est élargie et étendue sur un espace boisé non urbanisé afin de renforcer la protection du corridor écologique du Touch et de maintenir son caractère naturel.

Secteur Route de Seysses – Modification de N en UE2 - (p.217 des documents graphiques du règlement)

La zone N correspondant au domaine de Francazal est reclassée en zone UE2 en continuité de la zone UE2 existante.

Secteur Boulevard des Courties, Rond point du Général Pottier – Modification de N en UE2 - (p.226 des documents graphiques du règlement)

La zone N est reclassée en zone UE2 en cohérence avec le caractère économique du secteur.

secteur 6

Quartier 6.4 – Avenue Général Eisenhower – Route de Saint Simon – Modification de la zone UE1 et UL2 – (p 167 des documents graphiques du règlement)

Suite au rapport de la commision d'enquête publique, les parcelles 77 et 78, situées au 104 et 106, route de Saint Simon passent d'une zone UE à une zone UL2 en raison d'un découpage des zones qui paraît incohérent.

Le commerce

Le commerce de détail

Zones d'accueil des surface supérieure à 500 m² SP actuelles et futures

Les zones d'accueil du commerce >500m² SP viennent conforter les axes commerçants existants, faubourgs et coeur de quartier. Elles comprennent les zones d'aménagement commercial des pôles majeurs de Purpan et de Portet et du pôle commercial intermédiaire de Basso Cambo. Les grandes surfaces peuvent également venir renforcer l'équipement commercial des cœurs de quartier de Saint Martin du Touch, de Lardenne, des Pradettes, de Saint Simon, de Lafourguette, de Bagatelle et de la Reynerie, jusqu'à l'Université du Mirail. Le nouveau quartier des Tibaous, sera également doté de grandes surfaces. Dans le cadre de l'OAP de Saint-Martin du Touch, une nouvelle polarité commerçante peut se développer à proximité de la halte de la ligne C.

Linéaires artisanaux et commerciaux protégés

L'activité commerçante est privilégiée en rez-de-chaussée, principalement dans les cœurs de quartier de Saint Martin du Touch, Lardenne, les Pradettes, Saint Simon et Lafourgette.

Linéaires artisanaux et commerciaux à protection renforcée

Les commerces de proximité sont privilégiés sur les places commerciales de Saint Simon et des Pradettes.

EBC/EVP

Les évolutions concernant un projet public ou le domaine public

EBC – 42, Rue Reguelongue, 5 chemin de Liffard – Modification (p.193 des documents graphiques du règlement).

L'EBC surfacique est transformé en EVP afin d'adapter la protection de cet espace vert à sa qualité paysagère et végétale et de permettre l'aménagement de cet espace vert en jardin public. Les arbres isolés de qualité sont classés en EBC symbole.

EBC – Chemin des Pradettes – Création – Jardin des 5 continents (p.142 des documents graphiques du règlement)

Le jardin des Cinq Continents est classé en EBC surfacique afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EBC – 1, Rue Tastavin – Création (p.142 des documents graphiques du règlement)

Des Cèdres au 1 rue Tastavin sont identifiés et classés en EBC surfacique afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

EBC – Chemin des Pradettes - Création - Parc des Cèdres (p.142 des documents graphiques du règlement)

Le parc des Cèdres est classé en EBC surfacique afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

secteur 6

EBC – Chemin des Pradettes – Création (p.142 des documents graphiques du règlement)

Un Cèdre est identifié et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EBC - Route de Saint Simon, rond-point Anna de Noailles – Modification (p.155 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est supprimé partiellement et les arbres les plus remarquables sont reclassés en EBC symbole afin de permettre l'aménagement d'un jardin partagé.

EBC - Promenade Bernard Marrot – Modification - (p.195-194-207-208 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique existant est réajusté en fonction des plantations de qualité paysagère et végétale à protéger et afin de prendre en compte l'existence d'un jardin partagé.

EBC – Chemin Guillaume et Joseph Bouton, rue du recteur Dotin – Modification (p.182-195 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est réajusté en fonction des plantations à protéger : la partie boisée est conservée en EBC surfacique et les arbres isolés sont reclassés en EBC symbole afin de permettre l'aménagement d'un jardin partagé.

EBC - Passage Andre Maurois – Modification – Bois de Bellefontaine (p.182 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique du bois de Bellefontaine est totalement transformé en EVP afin de permettre la réalisation de petits aménagements destinés à améliorer la qualité de ce bois et d'adapter la protection de cet espace vert à sa qualité paysagère et végétale. Les arbres les plus remarquables sont reclassés en EBC symbole.

EBC – 81 et 83, Rue de Maubec, 62 chemin Ballufet – Modification - (p.96 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique existant est réajusté et agrandi en fonction des plantations de qualité paysagère et végétale à protéger.

EBC – 17 chemin de la Saudrune – Modification – Domaine de Candie (p. 218, 226 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique du Domaine de Candie est partiellement transformé en EVP afin d'adapter la protection de cet espace végétalisé à sa qualité paysagère, et de permettre d'éventuels aménagements légers. Les arbres classés en EBC surfacique sont reclassés en EBC symbole, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte du site.

EBC – 112 chemin de Basso Cambo – Modification (p. 181 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique le long du chemin de Basso Cambo, au niveau du n°112, est modifié afin de permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général (élargissement du trottoir).

EBC – Impasse de la Flambère - Berges avales du Touch – Modification – Voie Verte le long du Touch (p. 60, 61, 72, 84 des documents graphiques du règlement)

Dans le cadre de la réalisation d'une voie verte le long des berges du Touch, entre la Route de Bayonne et l'embouchure avec la Garonne, les EBC surfaciques sont déclassés partiellement.

secteur 6

Cette voie verte vise à :

- créer une continuité dans le réseau vert de la Communauté Urbaine Toulouse métropole entre le tronçon amont qui va de Plaisance du Touch à Saint Martin du Touch, et le tronçon aval au niveau de l'avenue des Arènes Romaines
- promouvoir l'usage du vélo par la création d'une promenade nature assimilable en usage à un sentier de randonnée
- mettre en valeur les rives du Touch et son patrimoine.

Le déclassement des EBC surfaciques est réalisé selon l'emprise nécessaire à l'exécution du projet. Cette emprise réduite résulte d'un repérage précis des arbres existants afin de minimiser les abattages et de préserver les sujets identifiés comme étant à conserver.

EBC – Embouchure du Touch avec la Garonne – Modification – Grand Parc Garonne (p. 61 des documents graphiques du règlement)

Dans le cadre du projet de Grand Parc Garonne, un EBC surfacique est déclassé partiellement au niveau de l'embouchure du Touch, et ce, afin de permettre la réalisation d'une passerelle modes doux sur le Touch, entre les communes de Toulouse et Blagnac. Cet aménagement offre ainsi une jonction avec la Voie Verte qui longe les berges du Touch.

Cette passerelle vise ainsi à créer une continuité dans le réseau vert de la Communauté Urbaine Toulouse métropole et promouvoir de nouveaux itinéraires de promenade du Nord au Sud de l'agglomération

Le déclassement de l'EBC surfacique est réalisé selon l'emprise nécessaire à l'exécution du projet et résulte d'un repérage précis des arbres existants afin de minimiser les abattages et de préserver les sujets identifiés comme étant à conserver.

EBC – Avenue James-Clerck Maxwell, rue Poutier – Création (p. 118 des documents graphiques du règlement)

Dans le prolongement d'un EBC surfacique déjà existant, un secteur arboré est classé en EBC surfacique afin de pérenniser sa présence et d'être compatible avec le SCOT.

EBC – Rue Poutier (au niveau du n°18) – Création (p.118 des documents graphiques du règlement)

Quatre Cèdres et un jeune Noisetier sont identifiés en tant qu'arbres repère et classés en EBC symbole afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

Les modifications concernant des particuliers

Les modifications suivantes sont triées par catégorie de justification.

Adapter la réglementation relative à la protection des espaces verts grâce aux nouveaux outils (EBC symbole et EVP)

EBC - 132, Route de saint Simon – Modification - (p.167 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est transformé en EVP.

EBC - 7, Chemin du chapitre – Modification - (p.209 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est transformé en EBC symboles.

EBC – 62 chemin du Chapitre – Modification (p.196 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est supprimé et un EBC symbole est créé.

EBC – 134 route de Saint Simon – Modification (p.167 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est transformé en EVP.

secteur 6

EBC – 131B route de Saint-Simon – Modification (p.155 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est supprimé, un EVP et un EBC symbole sont créés.

EBC – 209, 211, 215 Avenue de Lardenne et 87 Avenue Pierre Molette – Modification (p. 118, 119 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est partiellement réduit au Nord et à l'Est de la parcelle en raison de l'absence de végétaux d'intérêt. Au Sud de la parcelle, deux EBC symboles sont créés afin d'assurer la conservation de deux Cèdres identifiés comme étant de qualité.

Protéger des espaces verts de qualité

EBC – Avenue de Tournefeuille – Création - Domaine du Page (p.93 des documents graphiques du règlement)

Le parc du Domaine du Page est classé en EBC afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

Supprimer ou réduire la protection des espaces verts lorsque ces derniers ne sont pas/plus de qualité et qu'il n'apparaît pas d'intérêt général d'obliger à la création d'un espace vert remarquable

Non concerné

Apporter des adaptations mineures n'allant pas à l'encontre de l'intérêt général.

EBC – 106 route de Saint-Simon – Modification (p.167 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est partiellement réduit aux abords du bâti du fait de l'absence de végétaux ou de sujets de qualité, ce qui peut également permettre d'éventuelles extensions du bâti..

Les EBP

Les créations concernant des particuliers

EBP – 25 Chemin de Lestang – IA31115844 – Création – Château de Monlong (p.194 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble du château (communs Nord et Sud non inclus) ainsi que les éléments de clôture sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 2 rue Viollis – IA31129536 – Création – Château de la Flambelle (p.73, 85 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble du château (aile Sud non incluse), de même que le pigeonnier sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 54 et 56 rue de Maubec – IA31104164 – Création – Maison (p.96 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble des deux maisons mitoyennes est classée en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

secteur 6

ER/SEP

Voies et Ouvrages Publics

Les Emplacements Réservés

ER 244 – Suppression - Voirie routière - Contournement Sud - Barreau du Chapitre - Au bénéfice de l'ETAT (p.196.209 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé à la demande de l'Etat qui n'est plus gestionnaire de la voirie.

ER 249 – Suppression - Voirie routière - Voie de dégagement Ouest - Au bénéfice de l'ÉTAT (p.81.93 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé à la demande de l'Etat car les acquisitions nécessaires à l'aménagement de la voie de dégagement Ouest ont été réalisées.

ER 258 – Suppression - Voirie routière - Déviation Route de Bayonne (RN 124) - Au bénéfice de l'ÉTAT (p.81.93 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé à la demande de l'Etat car les travaux nécessaires à l'aménagement de la Déviation Route de Bayonne (RN 124) ont été réalisés.

ER 284 – Suppression - Voirie routière - Voie nouvelle - Accès sur le chemin Monlong et sur le chemin du Loup - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.207 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les travaux nécessaires à la création de la rue Missak Manouchian et la portion de voie entre le chemin Monlong et la rue Dhuada ont été réalisés.

ER 285 – Suppression - Voirie routière - Voie nouvelle - Accès sur le chemin Tucaut - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.218.207 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les travaux nécessaires à la création d'un giratoire au croisement du chemin Tucaut et de la rue Jean Weber ont été réalisés.

ER 286 – Suppression - Voirie routière - Voie nouvelles - Accès sur la Route de Seysse - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.207 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les travaux nécessaires à la création d'un giratoire au croisement de la route de Seysses et de la rue Saint Jean François Régis ont été réalisés.

ER 433 - Suppression – Transport en Commun en Site Propre - Tracé de la ligne E vers Purpan et stations - Au bénéfice du SMTC (p.73.85.97 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les travaux et les acquisitions foncières nécessaires au Tracé de la ligne E vers Purpan et stations ont été réalisés.

ER 768 - Suppression - Transport en Commun en Site Propre - Liaison Voie du Canal Saint Martory Basso Cambo - Au bénéfice du SMTC (p. 167 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les acquisitions foncières nécessaires à l'aménagement de la Liaison Voie du Canal Saint Martory Basso Cambo ont été réalisées.

ER 828 - Suppression – Transport en Commun en Site Propre - Voies du Canal Saint Martory - Au bénéfice du SMTC (p.166 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les acquisitions foncières nécessaires à l'aménagement des Voies du Canal Saint Martory ont été réalisées.

secteur 6

ER 830 – Suppression - Voirie routière - Aménagement Rue Marie-Louise Dissart - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.94 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les travaux nécessaires à l'aménagement de la Rue Marie-Louise Dissart ont été réalisés.

ER 415 - Modification – Transport en Commun en Site Propre - Aménagement Ligne C Parking station des Capelles - Au bénéfice du SMTC (p.106 des documents graphiques du règlement)

Cet emplacement réservé est modifié dans sa destination afin d'être cohérant avec les compétences du SMTC en matière de TCSP.

ER 818 - Modification – Transport en Commun en Site Propre – Création d'un ligne ferroviaire de Toulouse – Bayonne : Création d'une voie d'évitement (p.219 des documents graphiques du règlement).

Cet emplacement réservé est modifié afin de rectifier une erreur matérielle de bénéficaire.

ER 891 – Création - Voirie routière - Ouverture visuelle de l'Université du Mirail depuis la rocade, Rue Nicolas Vauquelin – Avenue du Mirail - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.156 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est créé pour permettre de réaliser une ouverture visuelle sur l'Université du Mirail depuis la sortie de la rocade et favoriser ainsi l'ouverture du campus sur la ville dans le cadre de la mise en œuvre du schéma d'aménagement du campus Mirail.

ER 899 – Création - Voirie routière - Aménagement du carrefour Chemin Ferro Lèbres – Chemin Ramelet Moundi - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.141 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est créé pour permettre la réalisation d'un giratoire. L'amélioration des caractéristiques du carrefour entre le Chemin Ferro Lèbres et le Chemin Ramelet Moundi facilitera la giration des véhicules et des poids lourds dont le transit devrait s'accentuer avec la création de la ZAC Ferro Lèbres sur Tournefeuille et le Plan d'Aménagement d'Ensemble de Bordeblanche sur Toulouse.

ER 900 – Création - Pistes cyclables et chemins piétons - Aménagement d'une piste cyclable rue Vauquelin - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.156.157 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est créé pour améliorer les liaisons entre la piste cyclable venant de la rue Henri Desbals et la piste cyclable d'accès à l'université qui traverse la rue Vauquelin dans un virage. Afin de sécuriser cette traversée, il convient de la déporter vers le nord.

Par ailleurs, il convient de réaliser une piste cyclable le long de cette rue qui accueille de nombreux concessionnaires automobiles générant un trafic de poids lourds et de véhicules important.

ER 901 – Création - Pistes cyclables et chemins piétons - Aménagement d'une piste cyclable Chemin de la Fronde - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.131 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est créé pour permettre un maillage du réseau cyclable depuis le Lycée Polyvalent (Avenue Jean Baylet) vers l'Allée des Vitarelles et la rue Jean Doujat.

ER 903 – Création - Voirie routière - Aménagement du carrefour Chemin de Basso Cambo – Chemin Tucaut - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.206 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est créé pour permettre aux bus de relier la ZAC de Tibaous au centre de Saint-Simon, en sécurité, en facilitant leur giration.

secteur 6

ER 904 – Création - Voirie routière - Recalibrage de l'Impasse de la Flambère et liaison piste cyclable - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.72 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est créé pour permettre une continuité cyclable dans le cadre du projet d'aménagement des Berges du Touch ainsi que le recalibrage de la voirie existante afin d'organiser le stationnement et faciliter les retournements.

Installations d'intérêt général

Les Emplacements Réservés

ER 461 - Suppression – Ligne C Parking station des Capelles - Au bénéfice du SMTC (p.107 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les acquisitions foncières nécessaires à l'aménagement du Parking station des Capelles Ligne C sont réalisées.

Voies et Ouvrages Publics, Installation d'Intérêt Général et Espaces Verts

Les Servitudes d'Equipements Publics

L.123-2c Pradettes – Suppression – Au bénéfice de Toulouse métropole (p.142.155 des documents graphiques du règlement)

Cette servitude L.123-2c Pradettes est supprimée car les travaux et les acquisitions foncières nécessaires à la création du stade des Pradettes, du terrain d'entraînement, du foyer du 3ème age, du gymnase, de la maison de quartier, du groupe scolaire et du parc des Cèdres ont été réalisés.

L.123-2c n°87 – Création - Aménagement liaison piéton - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.218.207 des documents graphiques du règlement)

Cette servitude L.123-2c est créée en vue de prolonger et d'intensifier le maillage du réseau vert, qui pourrait se traduire par la création d'une piste cyclable sur une section de 50 m qui rejoindrait la future piste cyclable sur la route de Seysses ainsi que le réseau cyclable existante de la ZAC Tibaous. L'intention réside également dans la sécurisation des déplacements doux sur un axe très fréquenté et très étroit que constitue la RD63. La solution proposée serait de créer une piste cyclable bidirectionnelle au sud du chemin Tucaut sur un foncier en friche, vierge de toute construction.

Les grands projets

Projet de rénovation urbaine de Reynerie

Catégorie Voies et Ouvrages Publics

Les Servitudes d'Equipements Publics

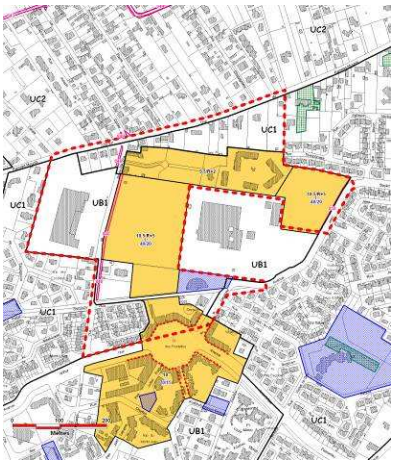
L.123-2c n°50 – Modification – Reynerie - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.169 des documents graphiques du règlement)

Cette servitude est modifiée dans son périmètre. Le barreau est/ouest de la SEP n°50 à destination de « voies et ouvrages publics » du projet Reynerie est retiré puisque le Schéma Directeur arrêté et concerté de la Reynerie (15 mars 2012) prévoit à cet endroit un équipement scolaire.

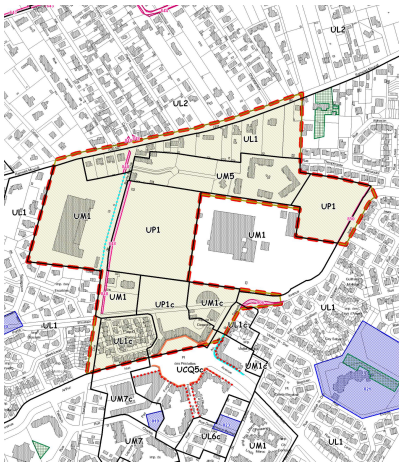
secteur 6

Les OAP

OAP Bordeblanche



PLU 2006



PLU révisé

Formes urbaines recherchées :

- La frange nord du périmètre d'OAP accueille un tissu d'habitat individuel qui sera conservé afin de permettre une transition douce avec le quartier des Lardennes. A ces fins, au sud du chemin de Ramelet Mounidi, l'espace est classé en zone UL1 et reprend le principe d'une urbanisation peu dense, avec une faible emprise au sol, des hauteurs peu importantes, et une implantation du bâti en retrait de la voie et des limites séparatives.

- Entre le chemin de Ramelet Moundi et l'emprise de La Dépêche du Midi, un habitat intermédiaire réalisant des transitions de hauteur et d'intensité urbaine est recherché : ces espaces sont classés en UM5 c'est-à-dire avec une hauteur maximale de 9.50 m, une emprise au sol de 50%, un retrait de 4 m minimum par rapport aux voies et une implantation sur limites séparatives assez souples. Ces règles s'appliqueront dans une bande de 17 m afin de maintenir les cœurs d'îlot aérés.

- L'espace compris entre le Tri Postal et La Dépêche du Midi, ainsi que celui situé à l'est du périmètre d'OAP et longeant l'avenue Jean Baylet, sont classés en zones de projet UP1 dont les articles sont souples afin de favoriser l'urbanisme de projet, dans une limite de 20 mètres de hauteur. Cette zone UP1 permet en outre de développer les nouvelles formes d'habitat, des conceptions de projet intégrant des principes d'aménagement bioclimatiques et l'innovation architecturale.

- Les terrains accueillant le bâtiment de l'ancien Tri Postal sont classés en zone UM1 et respectent ainsi les formes urbaines de faubourg : dans une bande de 17 m, une hauteur maximale de 11.50 m, une emprise au sol de 50%, avec un retrait de 4 m minimum par rapport aux voies et une implantation par rapport aux limites séparatives en retrait. Les cœurs d'îlot sont ainsi préservés.

- En UM1, afin de traduire le principe de composition urbaine le long du chemin de Bordeblanche, une possibilité d'implantation à l'alignement ou en retrait de cette voie a été ajoutée au document graphique du règlement.

secteur 6

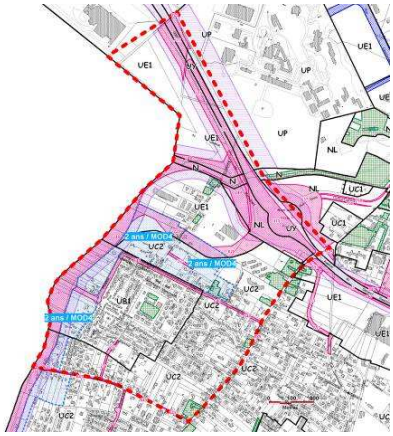
Maillage :

- L'ER n°848 est maintenu (cf. pages 130 et 142 du document graphique du règlement). Il permet l'élargissement du chemin de Bordeblanche afin de permettre l'implantation d'une piste cyclable au bénéfice de Toulouse métropole.
- Un emplacement réservé n°906 est créé afin de réaménager le croisement des avenues de La Dépêche et Jean Baylet, en implantant un giratoire et une nouvelle voie entre la bibliothèque et La Dépêche du Midi (cf. page 142 du document graphique du règlement). Cet aménagement est au bénéfice de Toulouse métropole. Sa superficie est de 434 m². L'aménagement de ce carrefour permettra de :
  - développer un maillage viaire pour équilibrer les flux automobiles entre les deux voies principales (chemin Bordeblanche et avenue Jean Baylet)
  - sécuriser la circulation dans cette courbe dangereuse
  - permettre un nouvel accès au foncier de la Ville, à l'Ouest de La Dépêche du Midi
  - rendre plus lisibles les entrées aux différents équipements.
- La servitude L.123-2-c de la ZAC des Pradettes est supprimée (cf. page 142 du document graphique du règlement 4) pour prendre en compte la réalisation de la médiathèque se situant à proximité de l'avenue de la Dépêche.

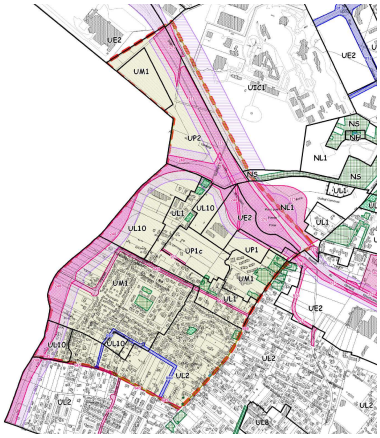
Evolution PLU de 2006/PLU révisé :

- La partie sud de l'OAP Bordeblanche est partiellement superposée au périmètre de la ZAC des Pradettes. Or, cette dernière étant réalisée, l'aplat de type « A » (comportant une hauteur de 18 m maximum) en zone UB1 du PLU de 2006 est supprimé.
- De façon générale, les grands aplats de type « A » ont été supprimés sur l'ensemble du territoire toulousain. Le cœur du projet, auparavant classé en zone UB1 avec un graphique dérogatoire à 18.50 mètres maximum, est remplacé par un zonage de projet UP1 dont la hauteur est portée à 20 mètres maximum. De même, les terrains situés en bordure de l'avenue Jean Baylet sont classés en UP1 pour les mêmes raisons. Pour une question d'homogénéité de zonage et d'emprise, les terrains situés dans la ZAC des Pradettes ont été classés en zone UP1 également.
- La zone intermédiaire (située entre la frange d'habitat individuel et le cœur de projet) reprend les règles de l'ancienne zone UB1 limitée à 9.50 mètres par l'aplat de type « A ». Il s'agit de la zone UM5 au PLU révisé.
- Les terrains du « Tri Postal » conservent les règles de la zone UB1 du PLU de 2006, et deviennent zone UM1.
- Enfin, la frange d'habitat individuel classée en UC1 du PLU de 2006 est classée en UL1 par le PLU révisé. Les règles de la zone UL1 expriment la même forme urbaine que celles de l'ancienne zone UC1. Seule la nomenclature change.

OAP Guilhermy



PLU 2006



PLU révisé

secteur 6

Formes urbaines recherchées :

- Le long de la Rocade Arc-en-Ciel, la dominante économique déjà partiellement constituée doit être confortée. Cet espace est classé en zone de projet UP2 dont la hauteur limitera les constructions futures à 25 mètres. La partie au contact du golf de La Ramée développera plus favorablement un programme permettant la réalisation de logements sans toutefois interdire l'implantation d'autres destinations ; c'est pourquoi cet espace est classé en zone UM1 dont les règles principales autorisent toutes les destinations à l'exception des plus nuisantes, une hauteur de 11.50 mètres maximum, une emprise au sol de 50% et un recul par rapport aux voies de 4 mètres minimum.
- Dans le périmètre proche du futur transport en commun en site propre, et dans la logique de renouvellement urbain et d'intensification d'un tissu libre de construction, un zonage de projet UP1 permettra l'implantation d'un tissu à dominante d'habitation dont la hauteur sera limitée à 18.50 mètres. Ce secteur de projet contribuera à la mise en place d'un éventuel écoquartier favorisant les nouvelles formes d'habiter, plus urbaines et plus compactes.
- Le long de la future VCSM, la mixité des fonctions urbaines est favorisée : le zonage sera différencié en fonction des tissus rencontrés. Compte tenu de la faiblesse du réseau de voirie sur certains secteurs du périmètre d'OAP, un zonage UL10 est proposé. Cette zone autorise une hauteur de 8.50 mètres, une implantation souple par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives dans une bande de 17 mètres de profondeur.
- Sur les espaces situés autour de la nouvelle polarité, un zonage UM1 permettra la réalisation d'un habitat intermédiaire, dont la hauteur sera limitée à 11.50 mètres, avec un coefficient d'emprise au sol de 50%. Les constructions futures, dans une bande de 17 mètres, seront implantées en retrait des voies et des limites séparatives.
- Afin de confirmer le caractère faubourien du chemin de Guilhermy, celui-ci sera classé en zone UL1 interdisant les activités nouvelles les plus nuisantes telles que l'industrie, les entrepôts, l'activité agricole ou les activités artisanales consommatrices d'espace (plus de 300 m²). La hauteur de la zone UL1 est de maximum 6 mètres avec une implantation en retrait de 4 m minimum par rapport aux voies, et une possibilité d'implantation sur limites séparatives relativement souple de façon à permettre une continuité du bâti.
- La partie sud du périmètre d'OAP en contact avec la route de Saint-Simon et avec le chemin de Licard correspond à la zone UL2, avec une hauteur des bâtiments de 6 mètres maximum, des implantations en retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives de façon à préserver des vues vers les cœurs d'îlots et une densité peu élevée. Dans la zone d'intensité intermédiaire située immédiatement au contact de la zone d'intensité faible (angle des rues Deloume et Simone Signoret), une zone UL10 est créée afin d'assurer une transition douce entre les îlots.

Maillage :

- L'ER n°248 pour voirie routière (cf. pages 153, 166, 179 du document graphique du règlement), voie du canal Saint-Martory, au bénéfice du Conseil Général, est maintenu.
- L'ER n°275 pour voirie routière (cf. page 166 du document graphique du règlement), donnant accès au chemin de Guilhermy par la création d'une voie nouvelle, au bénéfice de Toulouse métropole, est maintenu.
- L'ER n°277 pour voirie routière (cf. page 179 du document graphique du règlement), donnant accès au chemin de Licard par la création d'une voie nouvelle, au bénéfice de Toulouse métropole, est supprimé et remplacé par une servitude L.123-2-c.
- L'ER n°375 pour voirie routière (cf. pages 153 et 157 du document graphique du règlement), permettant le contournement Ouest – RD 980, au bénéfice de Toulouse métropole, est maintenu.
- L'ER n°645 pour voirie routière (cf. pages 166 et 179 du document graphique du règlement), permettant l'élargissement du chemin de Licard, au bénéfice de Toulouse métropole, est maintenu.
- L'ER n°648 pour voirie routière (cf. pages 166 et 180 du document graphique du règlement), permettant l'élargissement du chemin de Guilhermy, au bénéfice de Toulouse métropole, est maintenu.
- L'ER n°828 pour transports en commun en site propre (cf. page 166 du document graphique du règlement), voie du canal Saint-Martory, au bénéfice du SMTC est supprimé. L'ouvrage a été réalisé.
- Une servitude L.123-2-c n°80 est créée pour voirie de desserte publique locale (cf. page 179 du document graphique du règlement). Il s'agira d'une voie nouvelle permettant l'accès au quartier de Guilhermy par le chemin de Licard. Cette servitude est au bénéfice de Toulouse métropole.

secteur 6

Protection du patrimoine et orientations paysagères :

- Les Espaces Boisés Classés (EBC) suivant ont été reclassés en Espaces Verts Protégés (EVP) afin de permettre la requalification du chemin de Guilhermy :
  - 60 et 62 chemin de Guilhermy, parcelles 841AB n°42 et n°43, superficie de 777 m² (cf. page 167 du document graphique du règlement)
  - 75 et 75 bis chemin de Guilhermy, parcelles 841 AB n°138, n°139 et n°140, superficie de 1 050 m² (cf. page 167 du document graphique du règlement)
- L'EBC situé au n°20 chemin de Guilhermy a fait l'objet d'un reclassement partiel en EVP afin de permettre l'aménagement des terrains situés à l'arrière du futur groupe scolaire. Il s'agit de la parcelle 41 AB 69 d'une superficie de 758 m² (cf. page 154 du document graphique du règlement).
- Les EBC situés au 27 route de Saint-Simon ont fait l'objet d'un déclassement pour tenir compte de la situation existante : la parcelle 841 AY n°514 a été entièrement déclassée car les arbres repérés sur le site n'ont pas un caractère remarquable. La parcelle 841 AY n°513 a été entièrement déclassée ; toutefois, le cèdre a été classé en EBC « symbole ». La superficie de cet EBC était de 1 315 m² (cf. page 179 du document graphique du règlement).
- L'EBC situé 23 route de Saint-Simon a été supprimé sur la parcelle 41 AY n°201 pour tenir compte la situation existante. En effet, les arbres remarquables repérés au moment du classement en EBC ont été abattus dans les années 1972/1973 à la demande de la Municipalité pour une question de sécurité routière. Le chêne vert a toutefois été reclassé en EBC « symbole » pour son caractère remarquable et son très bon état sanitaire (cf. page 179 du document graphique du règlement).
- L'espace public situé rue Henri Pourrat, parcelle 41 AY n°93, d'une superficie de 976 m², a été classé en EVP compte tenu de la présence de 4 tilleuls (diamètre 20/40, H=6/8m) et de 2 cerisiers (diamètre 40 cm, H=4/5m), en bon état sanitaire (cf. page 179 du document graphique du règlement).
- L'EBP situé n°41 route de Saint-Simon, parcelle 41AY n°190, est maintenu (cf. page 179 du document graphique du règlement).

Evolution PLU antérieur/projet de PLU révisé :

L'évolution du zonage de l'OAP « Guilhermy » peut se lire en trois « strates », du nord au sud du périmètre :

- **« strate » nord :**
  - Dans la partie située au nord, située le long de la future VCSM, l'objectif est de conforter cet espace comme territoire d'activités économiques, sans toutefois obérer la possibilité d'y implanter d'autres types de destinations telles que l'habitat, les équipements et services, les hôtels. Les zones UE1, UY et UP du PLU antérieur, sont remplacées par un zonage de projet UP2 permettant une véritable mixité des fonctions urbaines. La hauteur de la zone UP2 est limitée à 25 mètres. Les règles d'implantation du bâti sont volontairement souples pour favoriser le développement d'une véritable zone d'activités tertiaires et de services.
  - Les zones N et NL du PLU de 2006, situées sur l'emprise de la future VCSM et de son bus en site propre (ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique), sont reclassées en zone UP2 pour la zone N et en zone UE2 pour la zone NL. Toutefois, le principe d'un maintien d'une bande verte à destination de loisirs est inscrit en tant que principe d'aménagement paysager dans l'OAP.
  - La zone UE1 devient zone UE2 et est étendue sur la partie nord-est du périmètre et n'autorise que le développement d'activités économiques.
- **« strate » centrale :**
  - Le long du chemin de Guilhermy le zonage préservera le tissu présentant un caractère de faubourg : le zonage évolue donc en conséquence passant de UE1 et UC2 au PLU de 2006 à UL1 au PLU révisé.
  - Le cœur de la future centralité, dont l'intensité en terme d'habitat sera la plus élevée, est classé en zone de projet UP1. Le zonage antérieur était double : une partie exclusivement réservée aux activités industrielles et artisanales UE1 et une partie dédiée à l'habitat individuel UC2. A l'ouest de la nouvelle polarité et en accompagnement de la future ligne de TCSP, le secteur auparavant classé en UE1 et UC2 permettra une

secteur 6

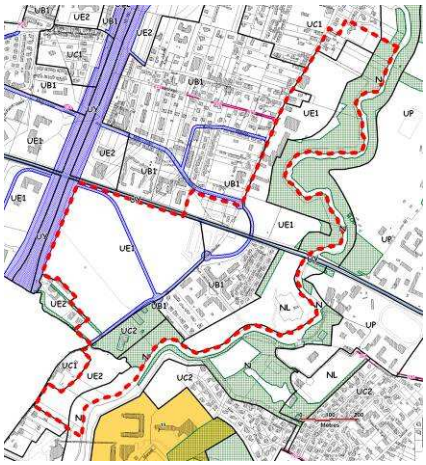
mixité des fonctions urbaines, d'une intensité moyenne et avec une hauteur limitée à 8.50 mètres grâce à l'introduction d'un nouveau zonage UL10. A l'Est du cœur de quartier, le zonage évolue de UC2 en UM1 et permet un épannelage de transition vers la partie sud du quartier.

- **« strate » sud :**
  - L'espace accompagnant le futur axe de TCSP sera à dominante de mixité fonctionnelle. D'intensité moyenne sur la cartographie de l'OAP « Guilhermy », cet espace est classé en zone UL10 au projet de PLU révisé. Il remplace la zone d'habitat individuel « UC2 » du PLU de 2006 pour traduire l'objectif d'un urbanisme en lien avec le développement des transports en commun.
  - Les zones UB1 et UC2 du PLU de 2006 ne changent pas au PLU révisé. Seule leur nomenclature a évolué et deviennent respectivement zones UM1 et UL2. Toutefois, pour assurer une transition entre la zone UM1 et la zone UL2, un zonage UL10 a été introduit afin d'équilibrer les épannelages.

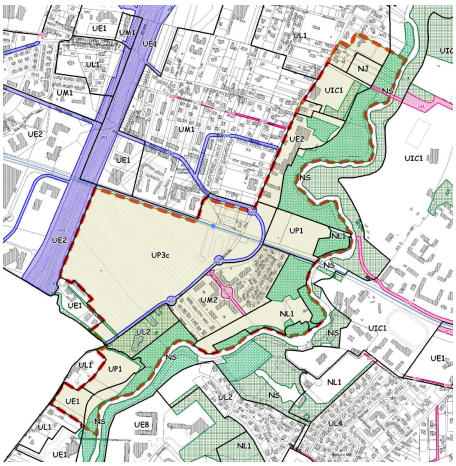
OAP Saint-Martin Rives du Touch

p. 95, 105, 106, 117 et 118 des Documents Graphiques du Règlement

En termes règlementaires, les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies déterminent, à ce jour, les modifications suivantes :



PLU 2006



PLU révisé

Modification du zonage :

- ***N en NS, NL1***
- ***UC2 en UL2***
- ***UB1 en UM1***
- ***UE1 en UIC1, UP1, UP3, UE2 et NJ***
- ***UE2 en UP1, UE1***

UIC1 conformément aux modifications générales du zonage, UP en l'occurrence, correspondant au secteur de service public

NS conformément aux modifications générales du zonage, N en l'occurrence en zone naturelle stricte

NL1 conformément aux modifications générales du zonage, N en l'occurrence en zone naturelle de loisirs permettant la valorisation d'un espace de loisirs par des aménagements légers

NJ en confortement des zones NS et NL et permettant la réalisation de jardins familiaux

secteur 6

UL2 conformément aux modifications générales du zonage, UC2 en l'occurrence

UM2 conformément aux modifications générales du zonage, UB1 en zone d'influence d'un TCSP en l'occurrence, préservant les droits à bâtir autorisés jusqu'alors, en correspondance avec le tissu existant

UP1 permettant davantage de souplesse pour garantir une diversité de formes sur les secteurs à dominante d'habitat d'intensification forte, dans la limite de 20 m

UP3 permettant davantage de souplesse pour garantir une diversité de formes sur le secteur de mixité fonctionnelle intense, à proximité du pôle gare et sur des terrains entièrement maîtrisés par la collectivité, dans la limite de 30 m

UE1 conformément aux modifications générales du zonage, UE2 en l'occurrence, devenu UE1

UE2 conformément aux modifications générales du zonage, UE1 en l'occurrence, devenu UE2

Création des emplacements réservés (ER)

n° 911 – Voies et Ouvrages Publics – acquisition de la rue Camille Claudel au bénéfice de Toulouse métropole (p.106)

en vue de son réaménagement et de sa qualification en accès au parc paysager

n° 912 - Voies et Ouvrages Publics – Parcours faune flore piéton/cycle au travers de l'Ecole Nationale Vétérinaire de Toulouse (ENVT) et au bénéfice de Toulouse métropole (page 106)

en vue d'une liaison piéton/cycle améliorant les connections entre quartiers de part et d'autre du Touch, tout en protégeannt le bois situé dans l'enceinte de l'ENVT par l'aménagement d'un parcours faune/flore

n° 913 - Voies et Ouvrages Publics – Liaison piéton/cycle - Décloisonnement des rives du Touch au bénéfice de Toulouse métropole (pages 95, 96)

en vue d'une liaison piéton/cycle permettant une amélioration des connections entre quartiers situés de part et d'autre du Touch

Modification de l'emprise de la servitude de localisation (SEP)

n° 69 – Voies et Ouvrages Publics – desserte de la ZAC Saint-Martin au bénéfice de Toulouse métropole (p.105)

consistant à supprimer la partie associée au cœur du secteur de mixité fonctionnelle sur lequel la desserte doit être redéfinie

Création d'un espace boisé classé (EBC)

afin de garantir une meilleure mise en compatibilité du PLU avec la trame verte et bleue du SCOT déterminant le classement d'environ 5 550 m² à hauteur du 206 chemin de Tournefeuille sur les terrains classés en UIC1 (p.95)

Modification d'espaces boisés classés (EBC) en espaces verts protégés (EVP)

Berges du Touch - rive gauche,

sur les parties correspondantes au parc urbain et celles qui supporteront la liaison structurante modes doux Nord-Sud ainsi que les franchissements modes doux du Touch sur un linéaire conséquent, étant donné que la situation précise de ces ouvrages n'est, à ce jour, pas définie. Une fois les aménagements réalisés, une restitution des EBC adaptée à la réalité sera faite (p. 95, 105, 106 et 117)

secteur 6

Création d'espaces verts protégés (EVP)

Berges du Touch – rive gauche,

afin de souligner la qualité et l'intérêt environnemental de ces espaces intégrés à l'ensemble des espaces boisés et/ou paysagers inhérents à la trame verte et bleue de l'agglomération (p. 95, 105, 106 et 117)

A noter, par ailleurs, hors OAP, rive droite du Touch, l'évolution d'EBC en EVP et la création d'EVP dans un souci de cohérence aux modifications apportées sur le périmètre de l'OAP.

Modification d'espaces boisés classés en espaces verts protégés (EVP)

Berges du Touch - rive droite,

dans la continuité des modifications opérées, dans l'OAP, rive gauche (p.106)

4.2.5 Les annexes du rapport de présentation

4B6 – Les zones à risque d'exposition au plomb

L'arrêté préfectoral du 20 Novembre 2003 visé dans le précèdent PLU faisait référence à la réglementation relative à l'Etat des Risques d'Accessibilité au Plomb (ERAP) abrogée depuis 2006. Celui-ci prévoyait que la Haute-Garonne était une zone de risque d'exposition au plomb. Le Décret n°2006-474 du 25 avril 2006 a remplacé au 27 avril 2006 l'Etat des Risques d'Accessibilité au Plomb par le Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) qui a une portée nationale.

Par conséquent, l'arrêt préfectoral étant caduc, il est donc supprimé du dossier de PLU. Le décret s'applique et vise tout le territoire national.

Annexes de la notice

toulouse montaudran aerospace
amendement dupont - A620

29 mai 2012

table des matières

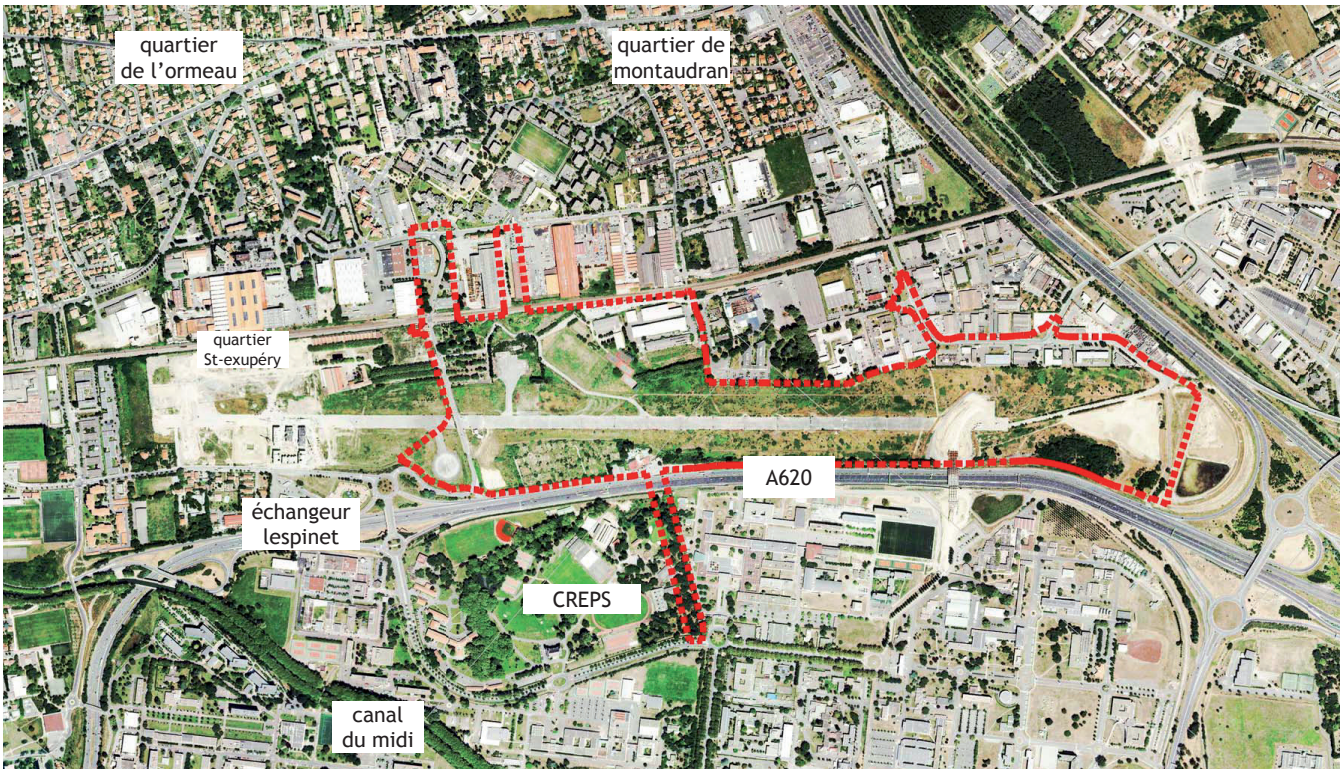
préambule 5

état des lieux 7

le projet urbain dans son ensemble 7

analyse du projet et de son impact 14

état actuel du site du projet toulouse montaudran aerospace



préambule

L'article 52 de la loi°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme (amendement Dupont), visant à mieux maîtriser le développement urbain le long des grandes voies de communication, et surtout des entrées de ville.

L'institution d'une bande inconstructible de:

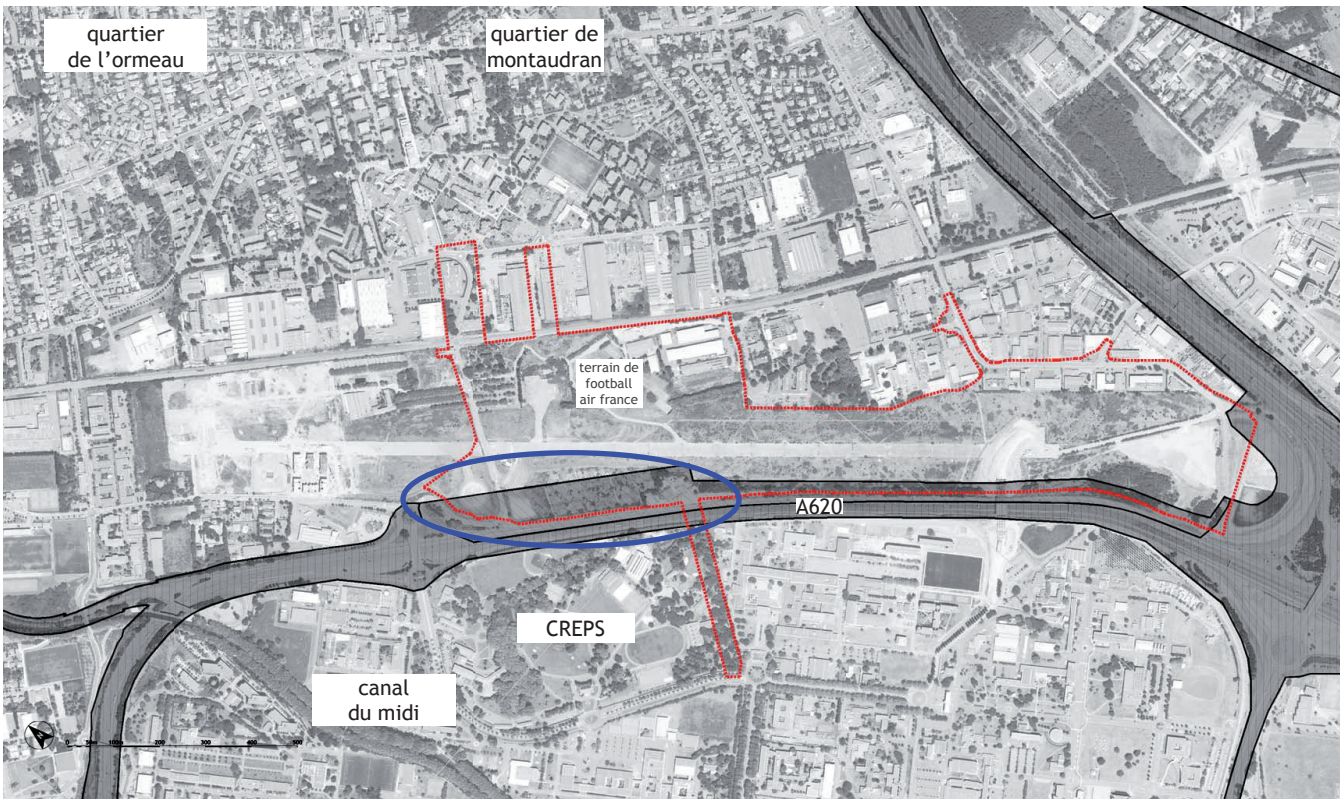
- 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, routes express et déviations au sens du Code de la Voirie Routière
(y compris les bretelles d'accès),

- 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation,

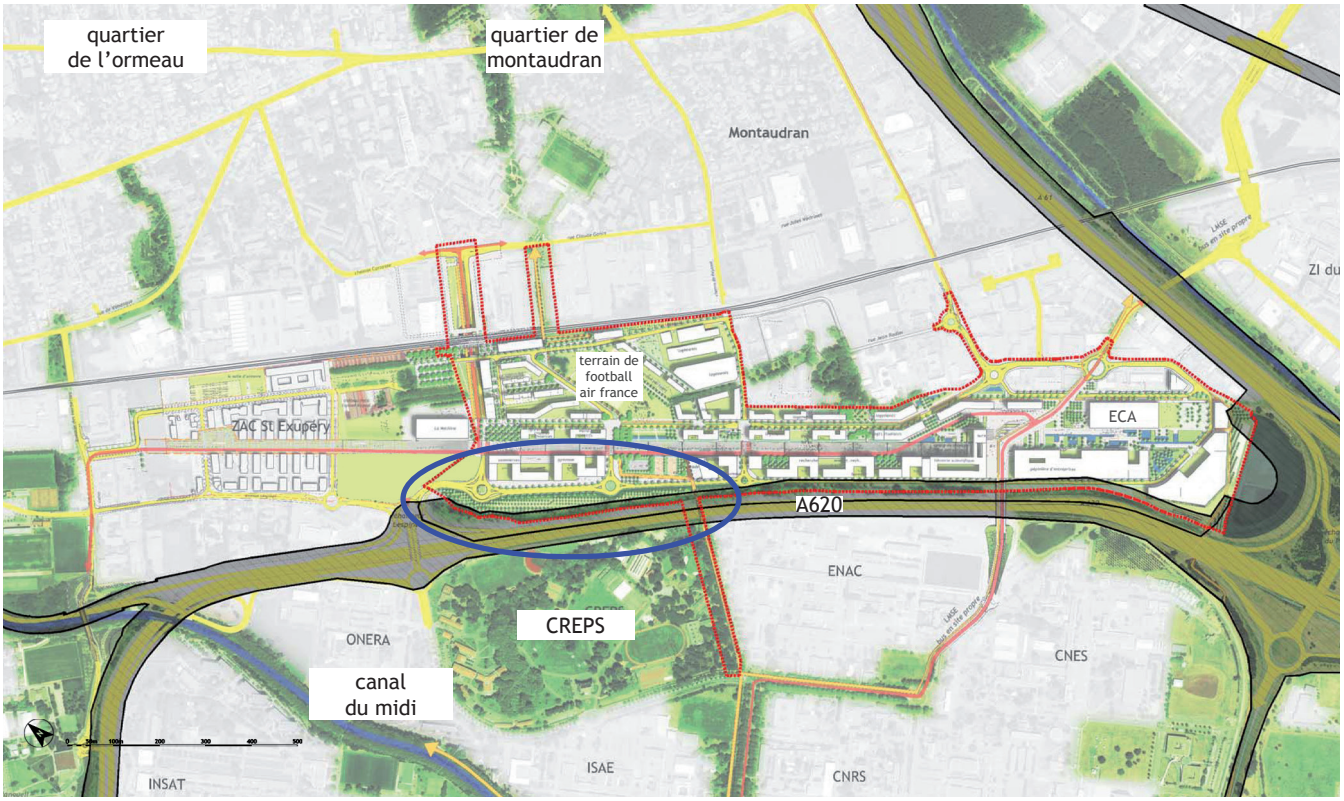
a pour principal objectif l'amélioration du traitment paysager des entrées de ville et non l'interdiction de construire.

Des dispositions différentes des prescriptions de l'article L.111.1.4 pourront être admises dans le Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de la production d'un schéma d'aménagement et de la prise en compte dans le règlement de prescriptions d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

Cette notice présente le projet Toulouse Montaudran Aerospace. Elle montre les principes mis en place par le projet urbain pour lever l'inconstructibilité liée à l'amendement Dupont qui impacte la partie nord du site.



emprise de la zone d'inconstructibilité liée à l'amendement Dupont au PLU opposable



proposition de modification de la zone d'inconstructibilité suite à la poursuite de l'étude du projet urbain Toulouse Montaudran Aérospace

état des lieux

Les contraintes relatives à l'amendement Dupont rendent aujourd'hui une partie du site inconstructible. L'inconstructibilité est liée à la présence du périphérique Ouest de Toulouse, A620. Il forme les limites Sud et Ouest du périmètre du projet Toulouse Montaudran Aerospace.
La présente notice vise à lever l'inconstructibilité de 8 ha, représentant 4,5% du projet (surface de la ZAC Toulouse Montaudran Aérospace = 56 ha).
La ligne TER Toulouse/Carcassonne forme la limite Est du site. Le chemin Carrosse traverse le site d'Est en Ouest reliant ainsi les quartiers Montaudran et l'Ormeau à l'Est au périphérique à l'Ouest. Le quartier St-Exupéry se situe au Nord.
Le schéma ci-contre montre que l'inconstructibilité liée à l'amendement Dupont a été modifiée au regard de la règlementation issue du PLU et d'un projet urbain prenant en compte des critères relatifs aux nuisances, à la sécurité, à la qualité architecturale, urbaine et paysagère.
La levée de l'amendement Dupont permet la réalisation, dans des espaces apaisés, d'un projet urbain d'envergure pour l'agglomération toulousaine.

le projet urbain dans son ensemble

Ville, campus, quartiers: l'enjeu de ce site, structuré par l'ancienne piste de l'aéropostale, est d'articuler le campus et les quartiers existants aux nouveaux programmes de dévelopement universitaire et urbain. Les **lignes** de transport rencontrent des **liens** traversant les infrastructures et créent ainsi autant d'ambiances et **lieux** particuliers.

Un grand plateau central
L'ensemble du site est conçu à partir de l'idée d'un grand plateau central de déplacements doux installés sur le partie Ouest de l'ancienne piste.
Ce plateau est connecté à l'A620 par l'échangeur de Lespinet et traversé par le chemin Carrosse, au Sud du quartier St-Exupéry, et se retourne au Sud du site après l'espace Clément Ader.
La partie Ouest de la boucle longe l'A620 et permet l'accès aux bâtiments écrans qui bordent l'A620. La partie Est permet l'interface et la desserte des nouveaux quartiers. Les quartiers de L'Ormeau et de Montaudran se situent à l'est du site.

Le parc, les clairières, la place centrale
A partir de l'ancien terrain de football d'Air France et du parc sportif du CREPS à l'Ouest du périphérique, un continuum d'espaces plantés est développé autour d'un terrain de rugby, de masses boisées et de clairières. Ce grand parc Est-Ouest traverse la piste. A l'Est, ce « corridor vert » permet d'accéder au quartier et à la gare TER et, à l'Ouest, il enjambe l'A620 par une passerelle piétons/cycles et mène au Canal du Midi.
Le parc transversal, lieu de détente sportive et de loisirs, et la place centrale, lieu des commerces et des équipements, assurent cette imbrication entre ville, quartiers et campus et connectent les différents modes de transport.

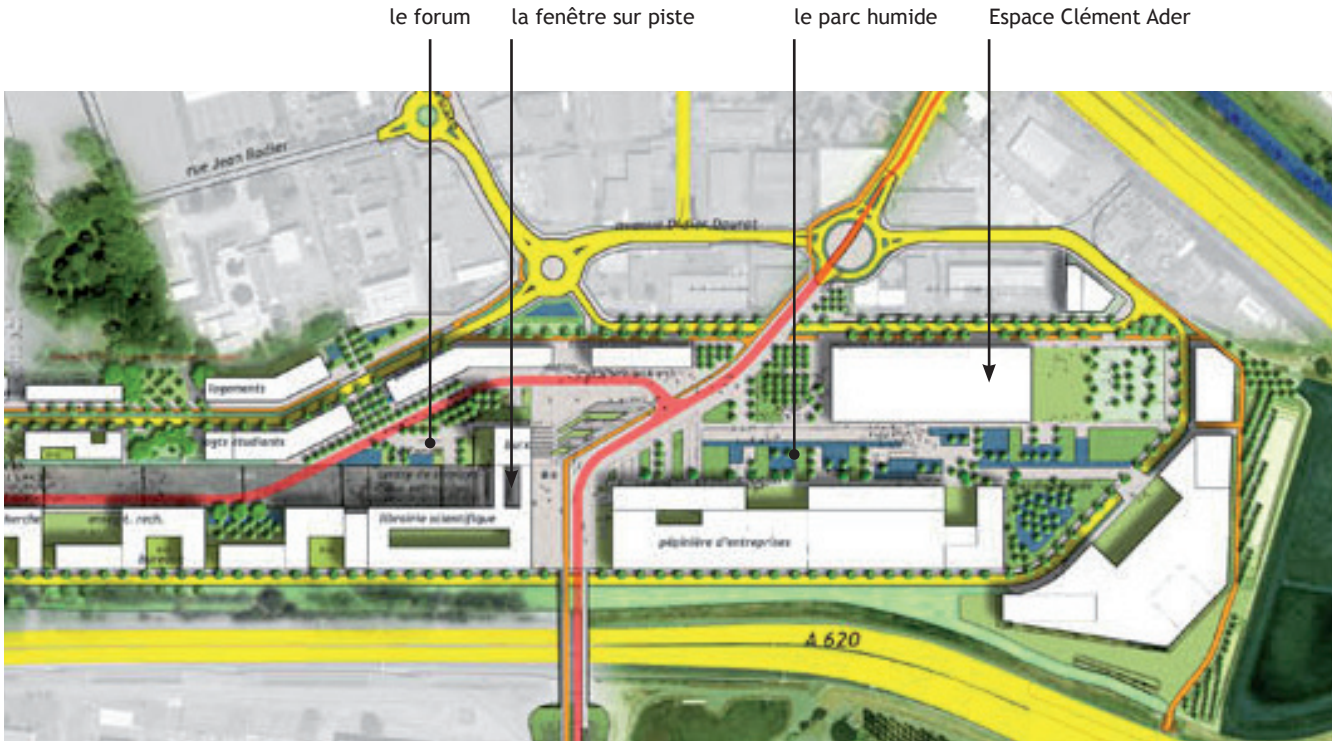
La « place centrale » fédère l'ensemble des fonctions participant à la vie urbaine (commerces, services, habitat, logements étudiants, équipements, tertiaire, etc.). Cette localisation permet à la fois d'être accessible par les nouveaux quartiers au Nord et à l'Est, par le Campus à l'Ouest, mais aussi à des utilisateurs venant d'autres sites ou quartiers toulousains depuis l'A620 sans

la place centrale fédère les équipements culturels et sportifs, les commerces au rez-de-chaussée, un marché, un quartier d'habitation à l'Est et des bureaux à l'Ouest entre la piste la rocade A620.

pour autant irriguer un trafic de transit sur le site de Montaudran. L'ensemble du site est conçu autour d'un grand plateau central de déplacements doux constitué par la piste et les quinconces libres. Ainsi tous les bâtiments situés autour de la piste peuvent avoir un hall d'accès situé entre voirie et piste. Ces bâtiments sont également desservis par la voie principale du projet Toulouse Montaudran Aérospace, directement accessible depuis le chemin Carrosse mais également depuis l'avenue Didier Daurat. La partie Ouest de la boucle longe l'A620 et permet l'accès aux parkings situés sous les bâtiments. La partie Est permet l'interface et la desserte des nouveaux quartiers dans le prolongement des voies existantes.

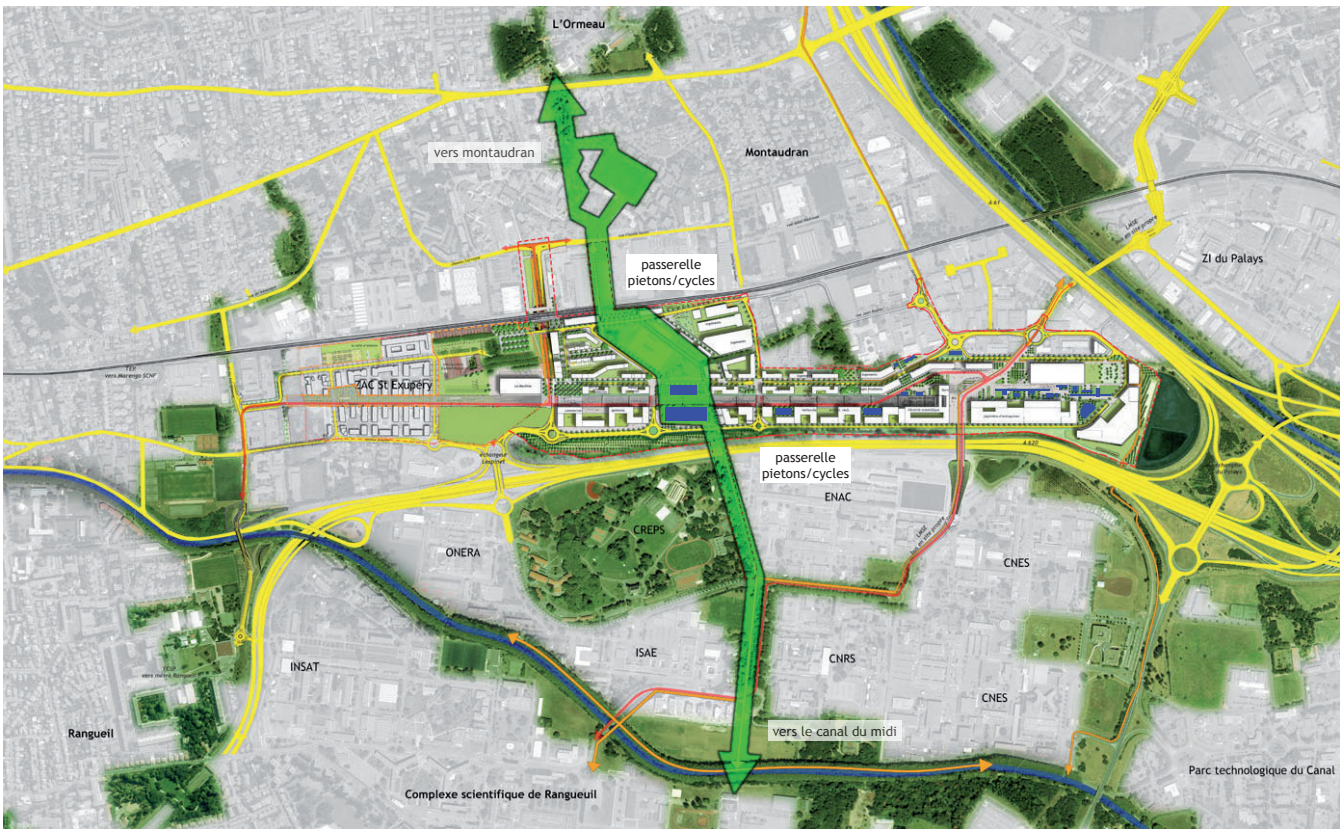
Un tarmac, des programmes
L'ancienne piste est le monument horizontal du site. Le projet développe l'idée de surfaces actives où les programmes dialoguent avec les bâtiments qui l'encadrent : surface des jeux, places, parvis, pelouse fleurie, plantations d'arbres à hautes tiges, bassins…
Différents matériaux de sols (stabilisé, béton désactivé, enrobé clairs, granite, pelouse) permettent des pratiques multiples à toutes les heures de la journée.

Des situations architecturales diverses
Les quartiers sont organisés au bord de la clairière. Un système urbain en quinconces offre des architectures de R+2 à R+7 dont les 4 faces sont orientées différemment afin d'avoir une protection phonique à l'ouest, une orientation solaire, des vues sur la piste, des panoramas sur le parc et les jardins.



l'approche paysagère et sa participation à l'intégration de la biodiversité dans le projet urbain

Le «corridor vert» permet de lier le projet Toulouse Montaudran Aerospace avec les quartiers environnants. Le long de la piste une succession d'espaces accueillent des bassins d'infiltration et une végétation arbustive dense.



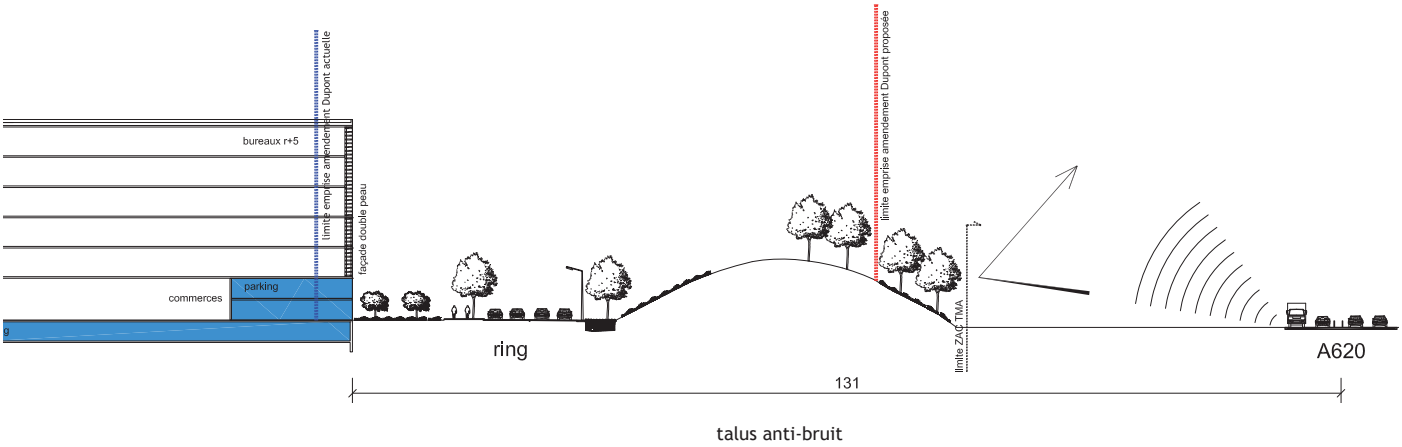
«corridor vert» et bassins d'infiltration

Abords A620
Un boulevard urbain à double sens de circulation permet la desserte des bâtiments situés le long de la piste. Un réseau de noues participe au traitement des eaux de voirie.
Un mail planté d'arbre à hautes tiges crée un rideau végétal entre le périphérique et le site Toulouse Montaudran Aérospace. Il accompagne un cheminement piéton en pied d'immeuble.

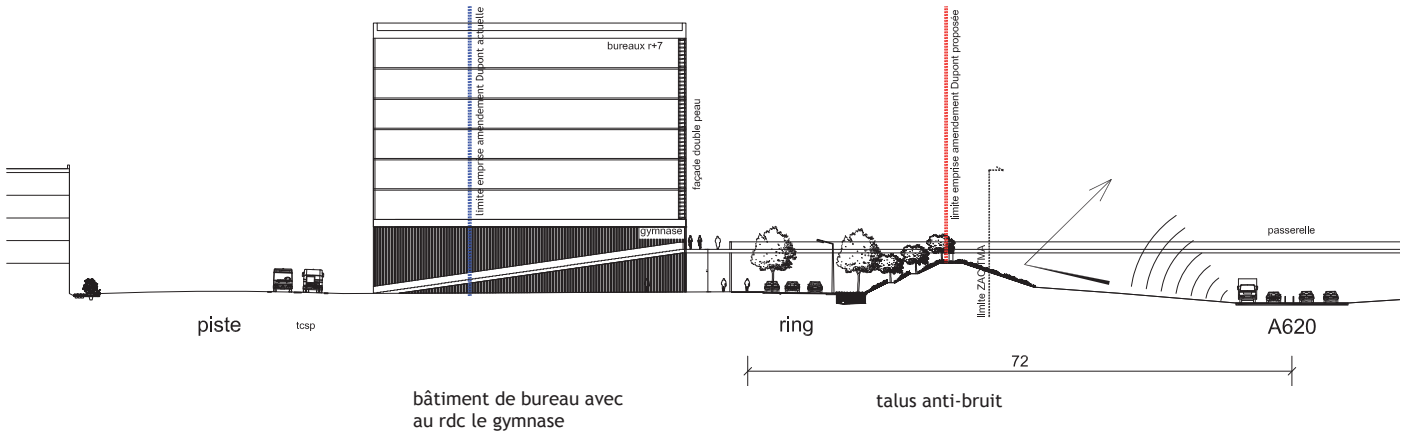
la gestion de l'environnement acoustique dans les différents programmes bâtis en fonction de leur vocation (activité économique/habitat/service…) et sur les espaces publics.

Le principe d'implantation des différents programmes de bâtiments prend en compte l'exposition aux nuisances dues aux infrastructures routières et ferroviaires.

Le long de la rocade, les typologies à patio dominent, afin d'ouvrir plus largement les locaux sur les cours intérieures, moins exposées à la fois aux nuisances sonores de l'infrastructure routière, et au rayonnement solaire direct. Les façades sud-ouest seront traitées avec soin car elles cumulent l'exposition aux nuisances sonores et au rayonnement solaire direct sud-ouest, difficilement maîtrisable par les dispositifs fixes classiques de type auvent.



coupe sur la rue qui longe l'A620, au niveau du centre commercial - 1/500



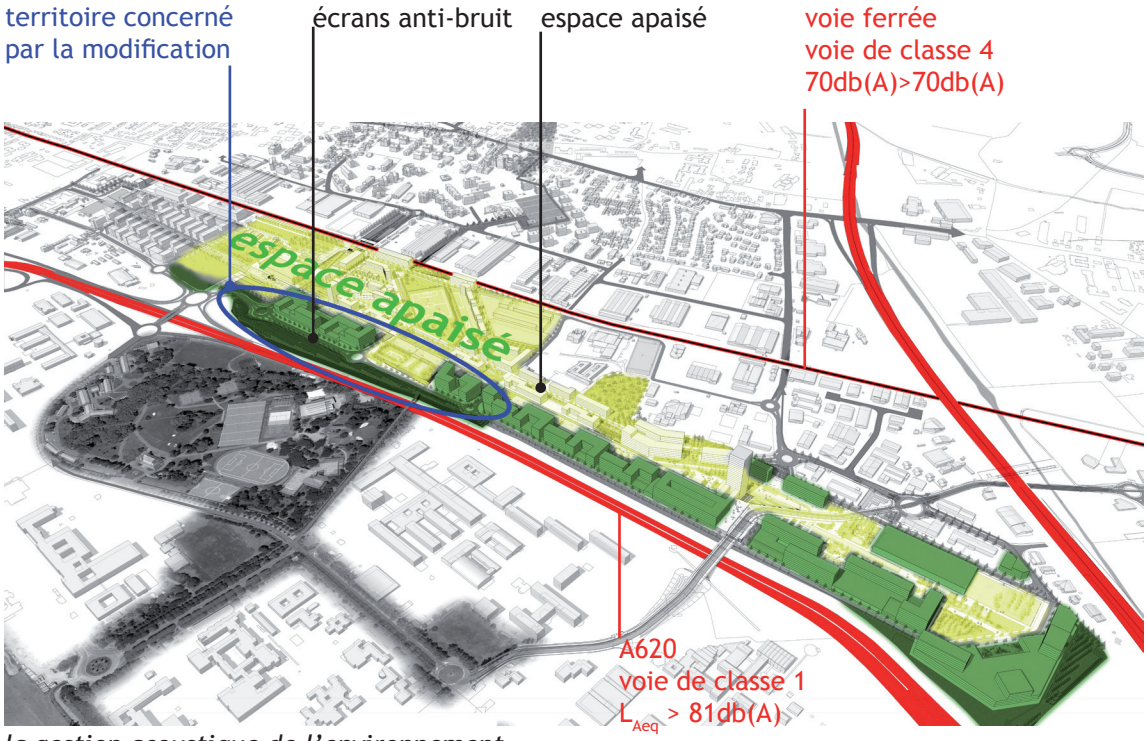
coupe sur la rue qui longe l'A620, au niveau de la passerelle - 1/500

ambiance acoustique
Les aménagements sont bordés par deux voies de transport apportant sur le site une ambiance sonore importante en termes de niveaux de bruit :
- La rocade A620 : située à l'Ouest du site, classée comme voie de type I dans le PLU ce qui correspond à des niveaux de 81 dB(A) à 10m de la voie.
- La ligne ferroviaire : située à l'Est du site est également classée comme voie de type I.
Le bâti est situé à environ 20 m du bord de la chaussée de la rocade ou de la voie SNCF ce qui correspondrait à des niveaux de bruit de jour supérieurs à 75 dB(A) en façade.

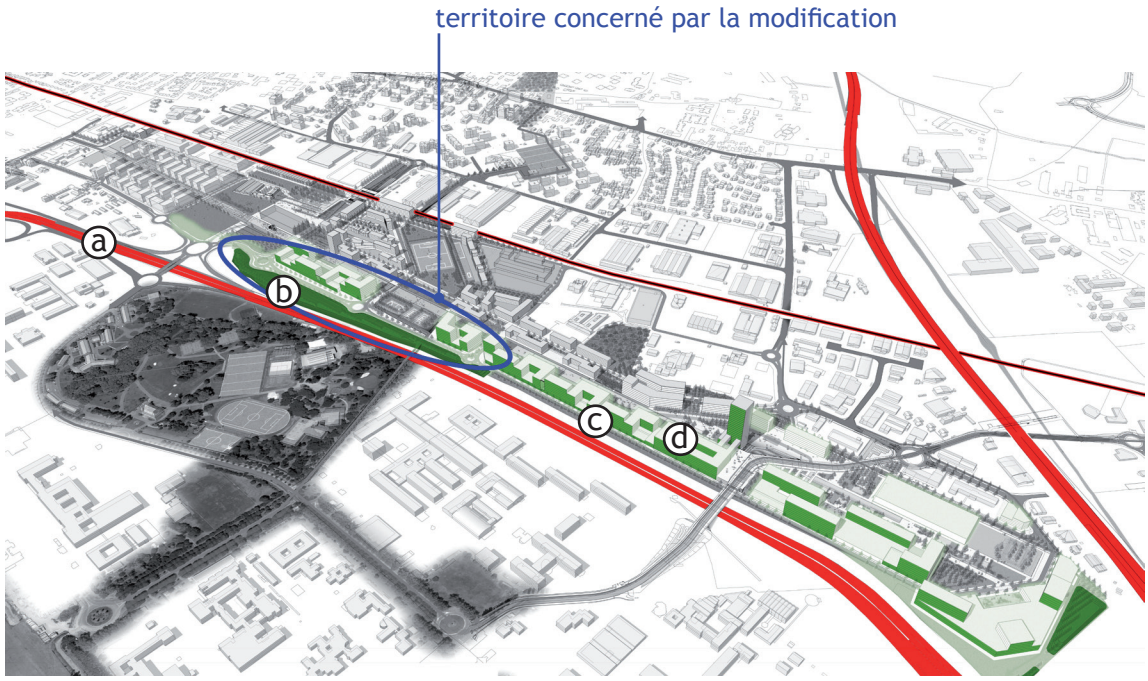
réglementation
Pour tous bâtiments d'habitation projetés d'être implantés à proximité d'une voie bruyante classée doivent être prévu des isolements acoustiques des façades compatibles avec les émissions sonores des voies.
L'Arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit défini les isolements à mettre en place.
Cet arrêté a pour objet, en application des dispositions du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 susvisé :
- de déterminer, en fonction des niveaux sonores de référence diurnes et nocturnes, les cinq catégories dans lesquelles sont classées les infrastructures de transports terrestres recensées ;
- de fixer la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit situés de part et d'autre de ces infrastructures ;
- de fixer les modalités de mesure des niveaux sonores de référence et les prescriptions que doivent respecter les méthodes de calcul prévisionnelles ;
- de déterminer, en vue d'assurer la protection des occupants des bâtiments d'habitation à construire dans ces secteurs, l'isolement acoustique minimal des façades des pièces principales et cuisines contre les bruits des transports terrestres, en fonction des critères prévus à l'article 7 du décret susvisé.

propositions d'amélioration
L'acoustique a été prise en compte dès l'amont des études lors de la conception du plan masse. Des bâtiments de bureaux ont été placés à proximité de la rocade A620 et implantés dans leur longueur parallèlement aux voies pour former ainsi un écran continu aux bâtiments d'habitations situés au centre de la zone. Ces bâtiments sont en double épaisseur avec cour/patios intérieur. Des stationnements et les locaux techniques sont disposés au rez-de-chaussée côté A620.

Des buttes de terre sont implantées au nord et au sud du site en bordure de la rocade. Celles-ci permettent de protéger les espaces au sol. Les buttes intégrées au projet paysager sont aménagés en gradins pour le terrain de sports, en jardins publics ...
Pour limiter les nuisances sonores apportées par les circulations internes à la ZAC, des enrobés peu bruyants du type BBTM 0/6 seront placés.
Pour les étages d'habitation non-protégés, les façades seront conçues avec des isolements acoustiques en correspondance avec les niveaux de bruit.



la gestion acoustique de l'environnement



a : A620 source de nuisance sonores
b : protection acoustique (talus + plantations)
c : façade double peau
d : bâtiments épais à patios

principes de protection phonique

analyse du projet et de son impact

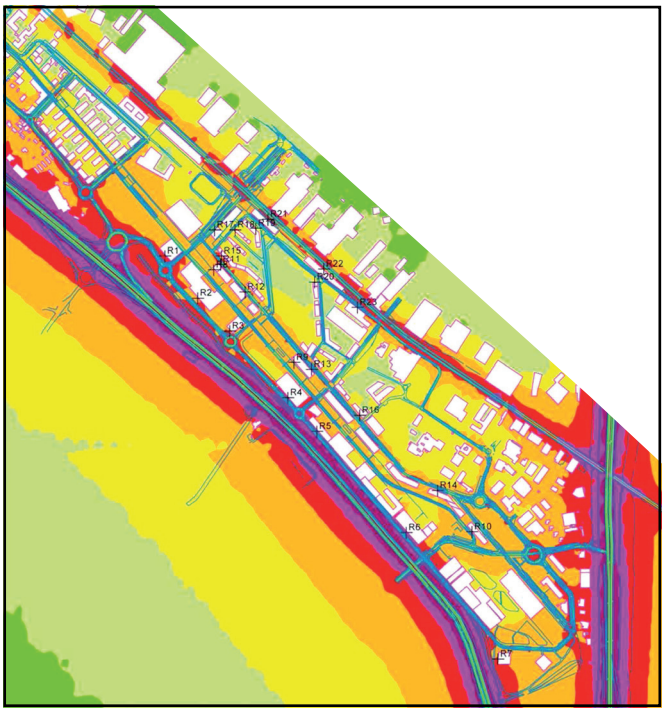
Le programme du projet urbain Toulouse Montaudran Aerospace, le document graphique présentant les principes acoustiques le long de la A620 et le règlement du PLU contiennent des dispositions complémentaires aptes à maîtriser les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

Le positionnement des bâtiments a été choisi en cohérence avec leur fonction : les immeubles de bureaux ou autres bâtiments à vocation culturelle ou sportive ont été volontairement placés en bordure des infrastructures bruyantes (le long de la rocade A 620 et à un degré moindre le long de la voie ferrée) tandis que les habitations ont été placées au centre de la ZAC. Les immeubles bordant les voies bruyantes jouent le rôle de barrière de bruit, apaisant ainsi l'ambiance sonore au centre. De plus, la fermeture des espaces inter-bâtiments sera assurée par des écrans translucides (plaques de métacrylathe sur ossatures métalliques par exemple).

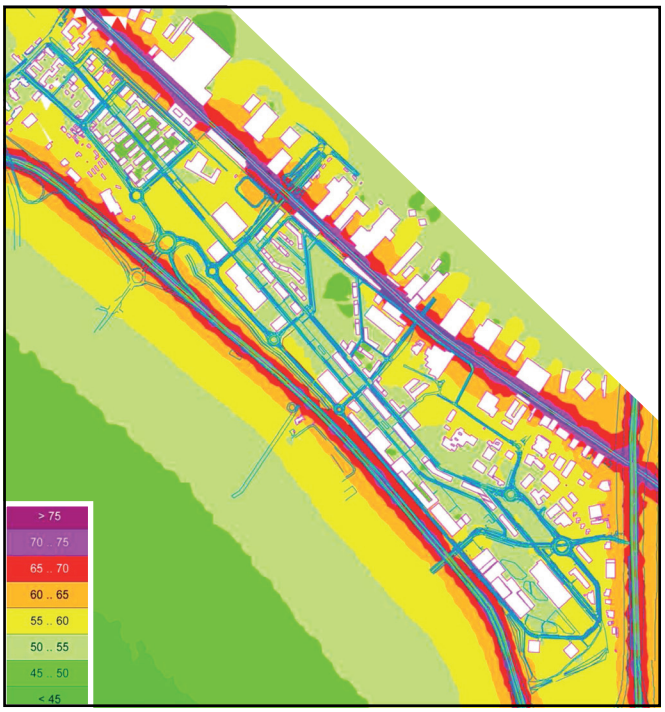
Des merlons (ou butte de terre) ont été placés aux endroits où il n'y a pas de bâtiments près de l'autoroute. Cela évite donc la propagation d'une grande quantité de bruit à l'intérieur de la ZAC. Ces protections, limitées en hauteur compte tenu de leur emprise au sol, permettent de protéger les espaces au sol. Pour les étages d'habitation non-protégés, les façades devront être conçues avec des isolements acoustiques en correspondance avec les niveaux de bruit.

Des cartes isophones de bruit ont été réalisées afin de rendre compte de la propagation du son au sein de la ZAC, elles permettent d'avoir une bonne image des différentes ambiances présentes sur le site.

Les calculs ont été réalisés pour les deux périodes réglementaires, jour (6h-22h) et nuit (22h-6h). Elles présentent les courbes isophones à une hauteur de 2 mètres par rapport au sol. Elles sont présentées ci-dessous :

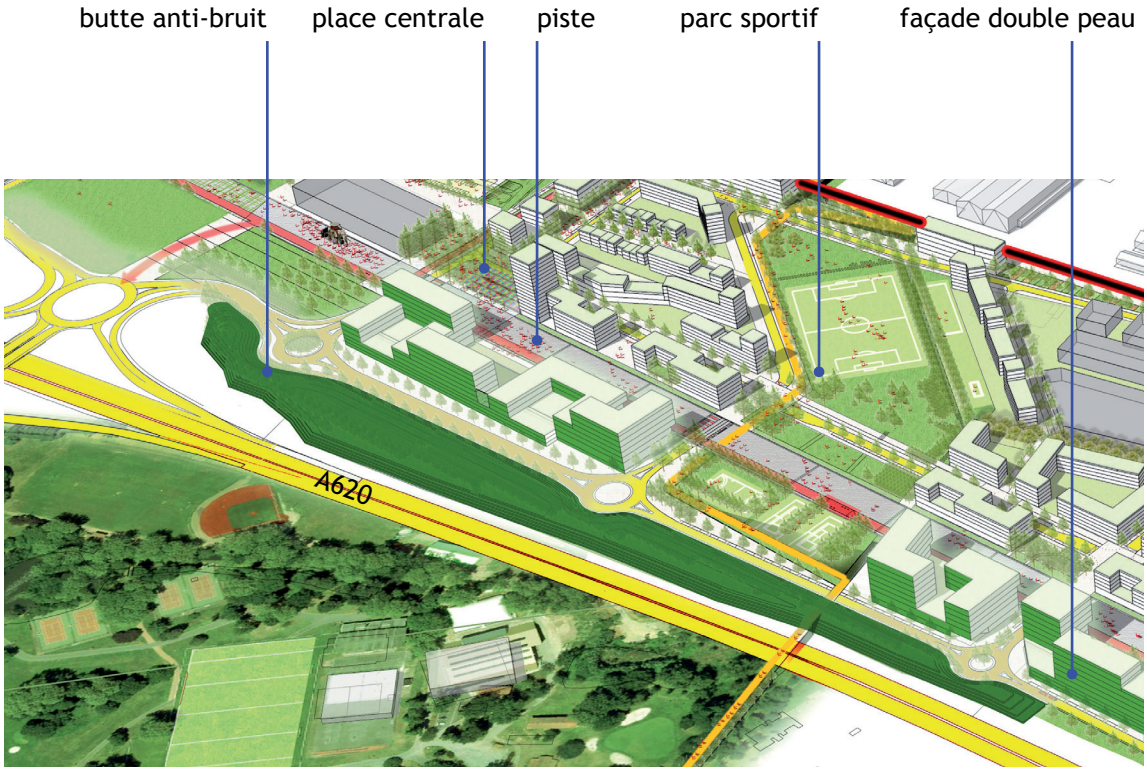


carte isophone jour (6h-22h) - état futur



carte isophone nuit (22h-6h) - état futur

Ces dispositions répondent donc à l'exigence de prise en compte des critères relatifs aux nuisances, à la sécurité, à la qualité architecturale, urbaine et paysagère. Elles permettent d'assurer un projet urbain de qualité dans ce secteur de la ville, traduite dans la présente modification.



axonométrie centrée sur la zone concernée par la modification sur l'inconstructibilité liée à l'amendement Dupont

toulouse montaudran aerospace
amendement dupont - A620

29 mai 2012

table des matières

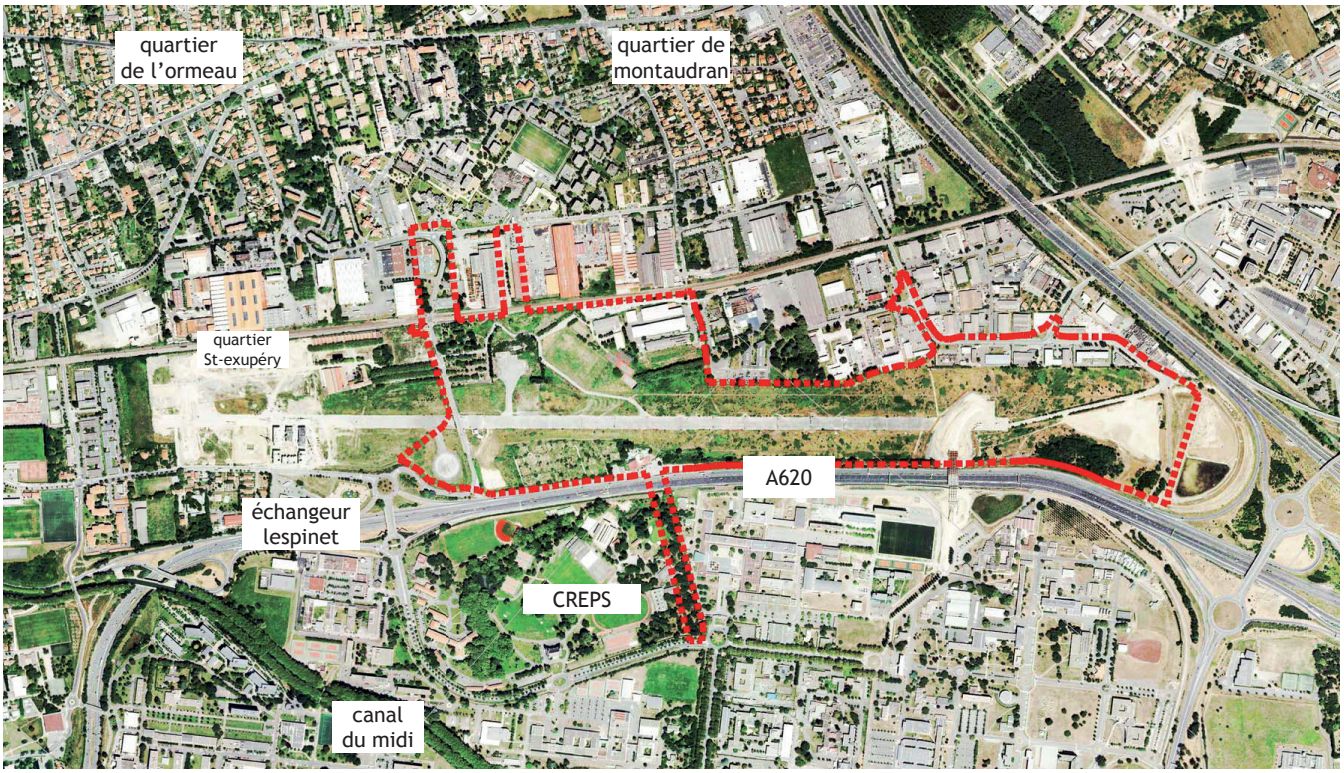
préambule 5

état des lieux 7

le projet urbain dans son ensemble 7

analyse du projet et de son impact 14

état actuel du site du projet toulouse montaudran aerospace



préambule

L'article 52 de la loi°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme (amendement Dupont), visant à mieux maîtriser le développement urbain le long des grandes voies de communication, et surtout des entrées de ville.

L'institution d'une bande inconstructible de:

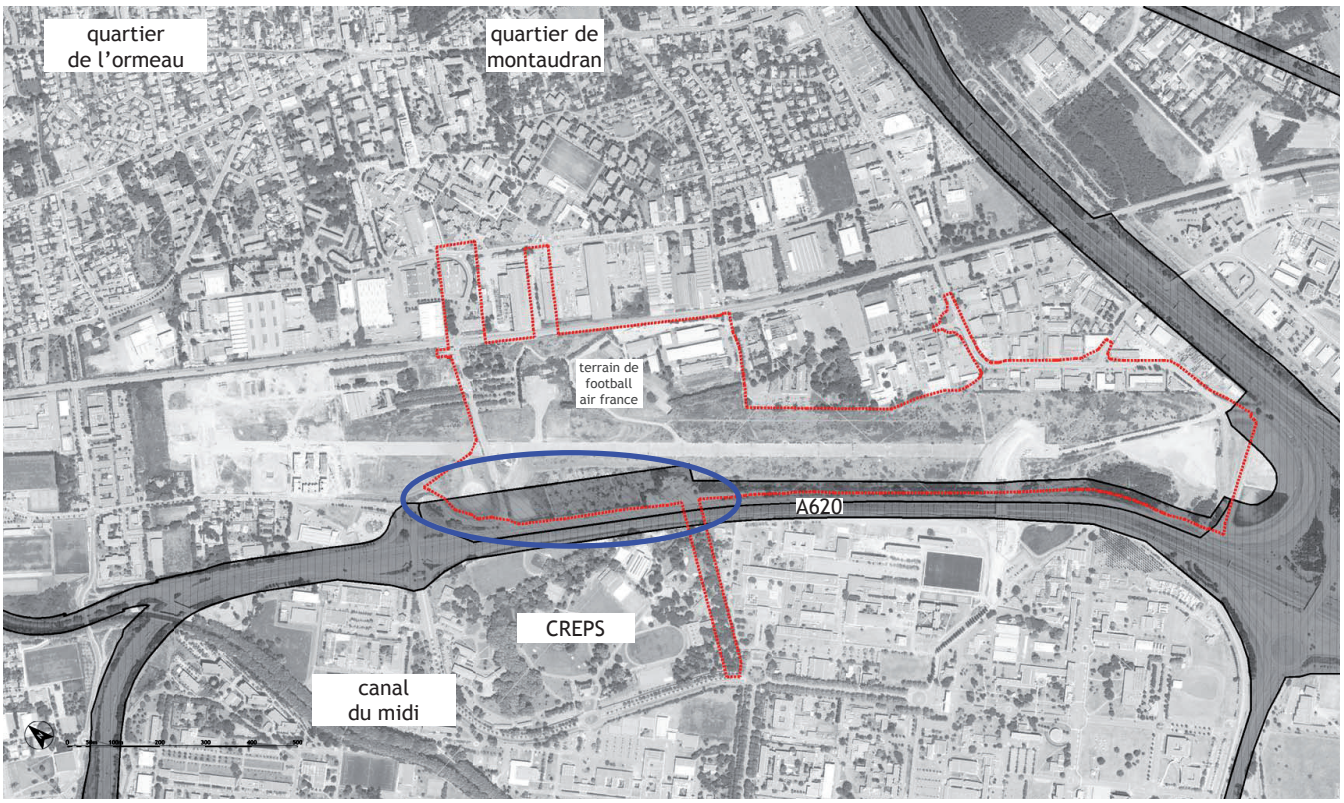
- 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, routes express et déviations au sens du Code de la Voirie Routière
(y compris les bretelles d'accès),

- 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation,

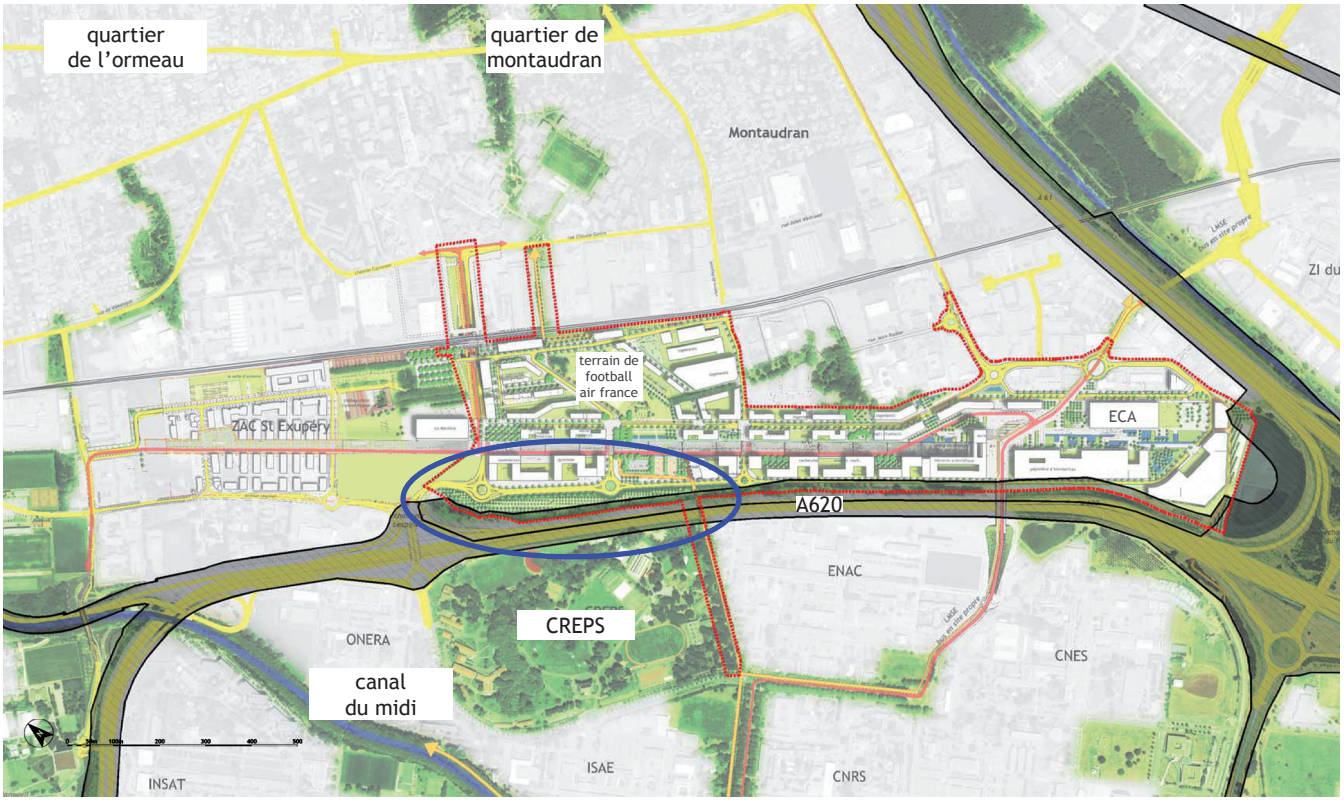
a pour principal objectif l'amélioration du traitment paysager des entrées de ville et non l'interdiction de construire.

Des dispositions différentes des prescriptions de l'article L.111.1.4 pourront être admises dans le Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de la production d'un schéma d'aménagement et de la prise en compte dans le règlement de prescriptions d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

Cette notice présente le projet Toulouse Montaudran Aerospace. Elle montre les principes mis en place par le projet urbain pour lever l'inconstructibilité liée à l'amendement Dupont qui impacte la partie nord du site.



emprise de la zone d'inconstructibilité liée à l'amendement Dupont au PLU opposable



proposition de modification de la zone d'inconstructibilité suite à la poursuite de l'étude du projet urbain Toulouse Montaudran Aérospace

état des lieux

Les contraintes relatives à l'amendement Dupont rendent aujourd'hui une partie du site inconstructible. L'inconstructibilité est liée à la présence du périphérique Ouest de Toulouse, A620. Il forme les limites Sud et Ouest du périmètre du projet Toulouse Montaudran Aerospace.
La présente notice vise à lever l'inconstructibilité de 8 ha, représentant 4,5% du projet (surface de la ZAC Toulouse Montaudran Aérospace = 56 ha).
La ligne TER Toulouse/Carcassonne forme la limite Est du site. Le chemin Carrosse traverse le site d'Est en Ouest reliant ainsi les quartiers Montaudran et l'Ormeau à l'Est au périphérique à l'Ouest. Le quartier St-Exupéry se situe au Nord.
Le schéma ci-contre montre que l'inconstructibilité liée à l'amendement Dupont a été modifiée au regard de la règlementation issue du PLU et d'un projet urbain prenant en compte des critères relatifs aux nuisances, à la sécurité, à la qualité architecturale, urbaine et paysagère.
La levée de l'amendement Dupont permet la réalisation, dans des espaces apaisés, d'un projet urbain d'envergure pour l'agglomération toulousaine.

le projet urbain dans son ensemble

Ville, campus, quartiers: l'enjeu de ce site, structuré par l'ancienne piste de l'aéropostale, est d'articuler le campus et les quartiers existants aux nouveaux programmes de dévelopement universitaire et urbain. Les **lignes** de transport rencontrent des **liens** traversant les infrastructures et créent ainsi autant d'ambiances et **lieux** particuliers.

Un grand plateau central
L'ensemble du site est conçu à partir de l'idée d'un grand plateau central de déplacements doux installés sur le partie Ouest de l'ancienne piste.
Ce plateau est connecté à l'A620 par l'échangeur de Lespinet et traversé par le chemin Carrosse, au Sud du quartier St-Exupéry, et se retourne au Sud du site après l'espace Clément Ader.
La partie Ouest de la boucle longe l'A620 et permet l'accès aux bâtiments écrans qui bordent l'A620. La partie Est permet l'interface et la desserte des nouveaux quartiers. Les quartiers de L'Ormeau et de Montaudran se situent à l'est du site.

Le parc, les clairières, la place centrale
A partir de l'ancien terrain de football d'Air France et du parc sportif du CREPS à l'Ouest du périphérique, un continuum d'espaces plantés est développé autour d'un terrain de rugby, de masses boisées et de clairières. Ce grand parc Est-Ouest traverse la piste. A l'Est, ce « corridor vert » permet d'accéder au quartier et à la gare TER et, à l'Ouest, il enjambe l'A620 par une passerelle piétons/cycles et mène au Canal du Midi.
Le parc transversal, lieu de détente sportive et de loisirs, et la place centrale, lieu des commerces et des équipements, assurent cette imbrication entre ville, quartiers et campus et connectent les différents modes de transport.

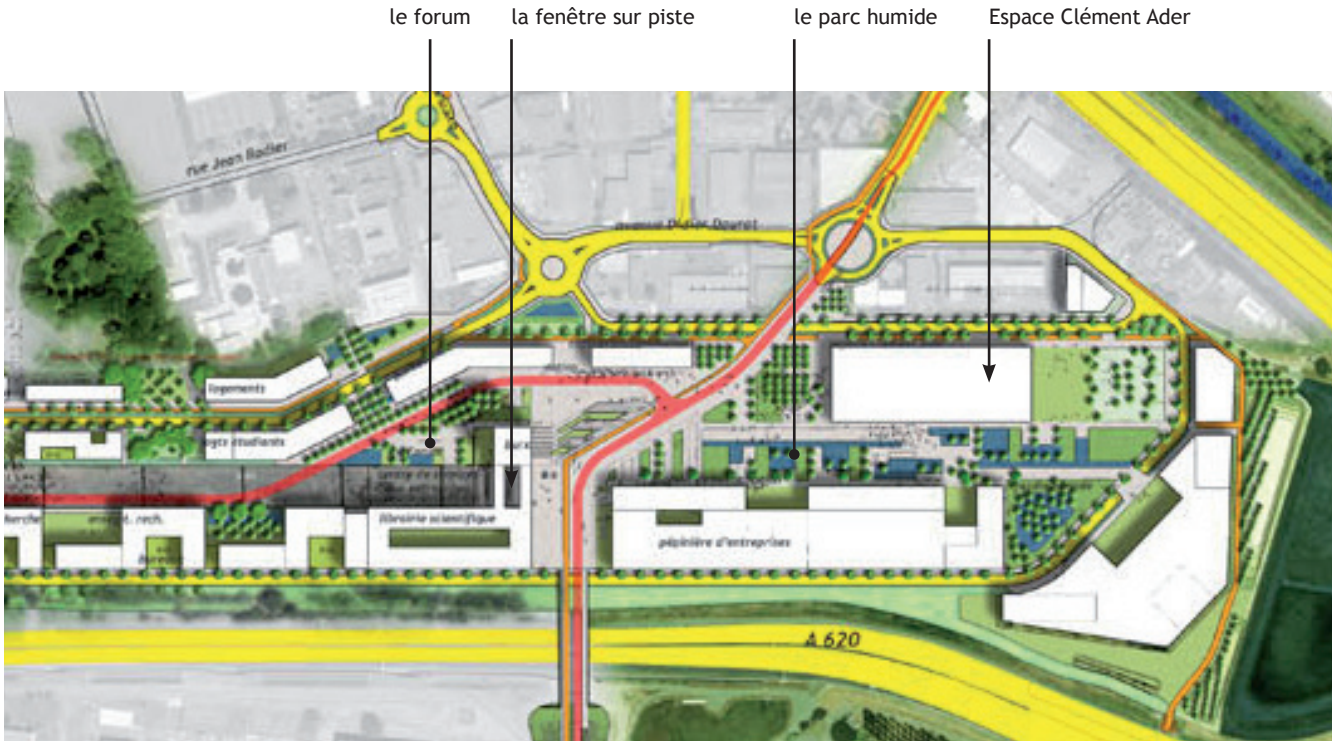
La « place centrale » fédère l'ensemble des fonctions participant à la vie urbaine (commerces, services, habitat, logements étudiants, équipements, tertiaire, etc.). Cette localisation permet à la fois d'être accessible par les nouveaux quartiers au Nord et à l'Est, par le Campus à l'Ouest, mais aussi à des utilisateurs venant d'autres sites ou quartiers toulousains depuis l'A620 sans

la place centrale fédère les équipements culturels et sportifs, les commerces au rez-de-chaussée, un marché, un quartier d'habitation à l'Est et des bureaux à l'Ouest entre la piste la rocade A620.

pour autant irriguer un trafic de transit sur le site de Montaudran. L'ensemble du site est conçu autour d'un grand plateau central de déplacements doux constitué par la piste et les quinconces libres. Ainsi tous les bâtiments situés autour de la piste peuvent avoir un hall d'accès situé entre voirie et piste. Ces bâtiments sont également desservis par la voie principale du projet Toulouse Montaudran Aérospace, directement accessible depuis le chemin Carrosse mais également depuis l'avenue Didier Daurat. La partie Ouest de la boucle longe l'A620 et permet l'accès aux parkings situés sous les bâtiments. La partie Est permet l'interface et la desserte des nouveaux quartiers dans le prolongement des voies existantes.

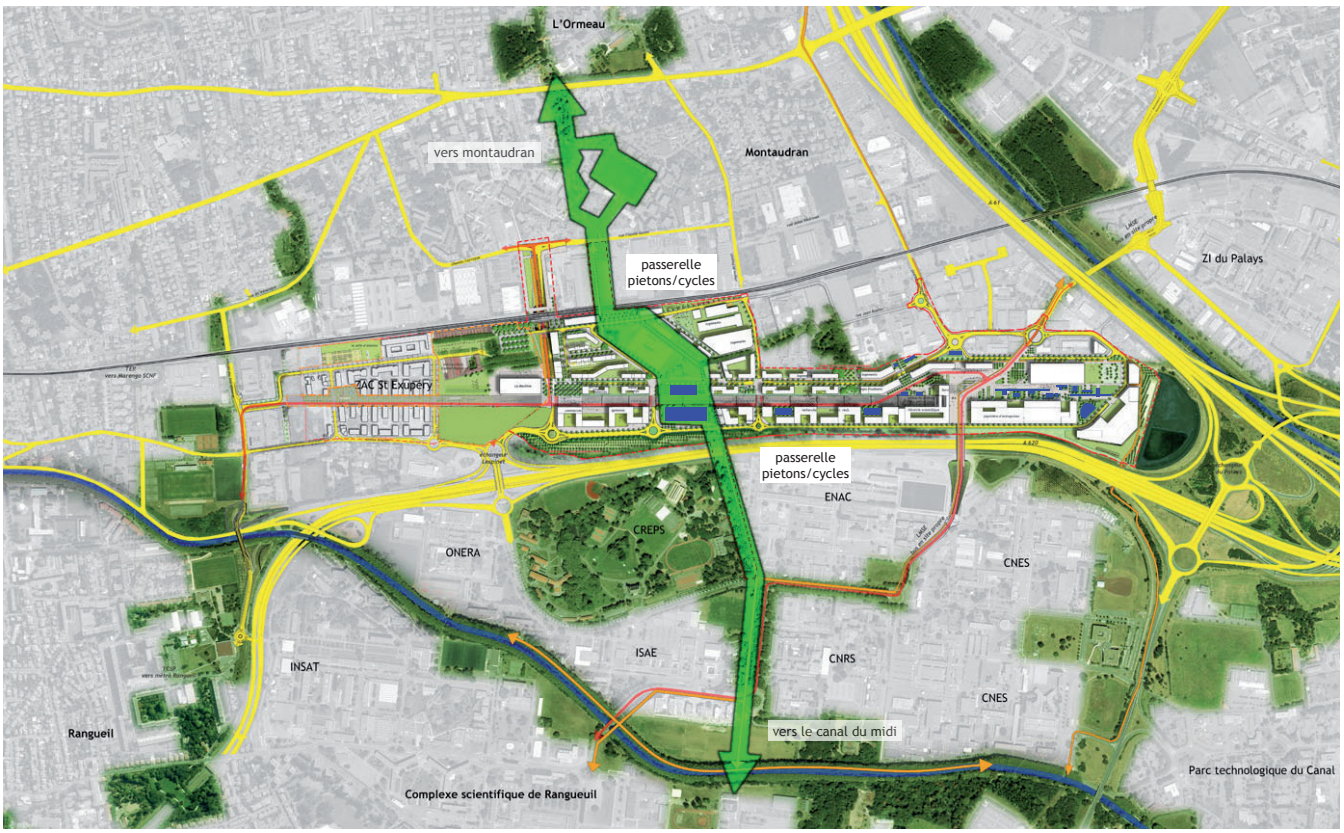
Un tarmac, des programmes
L'ancienne piste est le monument horizontal du site. Le projet développe l'idée de surfaces actives où les programmes dialoguent avec les bâtiments qui l'encadrent : surface des jeux, places, parvis, pelouse fleurie, plantations d'arbres à hautes tiges, bassins…
Différents matériaux de sols (stabilisé, béton désactivé, enrobé clairs, granite, pelouse) permettent des pratiques multiples à toutes les heures de la journée.

Des situations architecturales diverses
Les quartiers sont organisés au bord de la clairière. Un système urbain en quinconces offre des architectures de R+2 à R+7 dont les 4 faces sont orientées différemment afin d'avoir une protection phonique à l'ouest, une orientation solaire, des vues sur la piste, des panoramas sur le parc et les jardins.



l'approche paysagère et sa participation à l'intégration de la biodiversité dans le projet urbain

Le «corridor vert» permet de lier le projet Toulouse Montaudran Aerospace avec les quartiers environnants. Le long de la piste une succession d'espaces accueillent des bassins d'infiltration et une végétation arbustive dense.



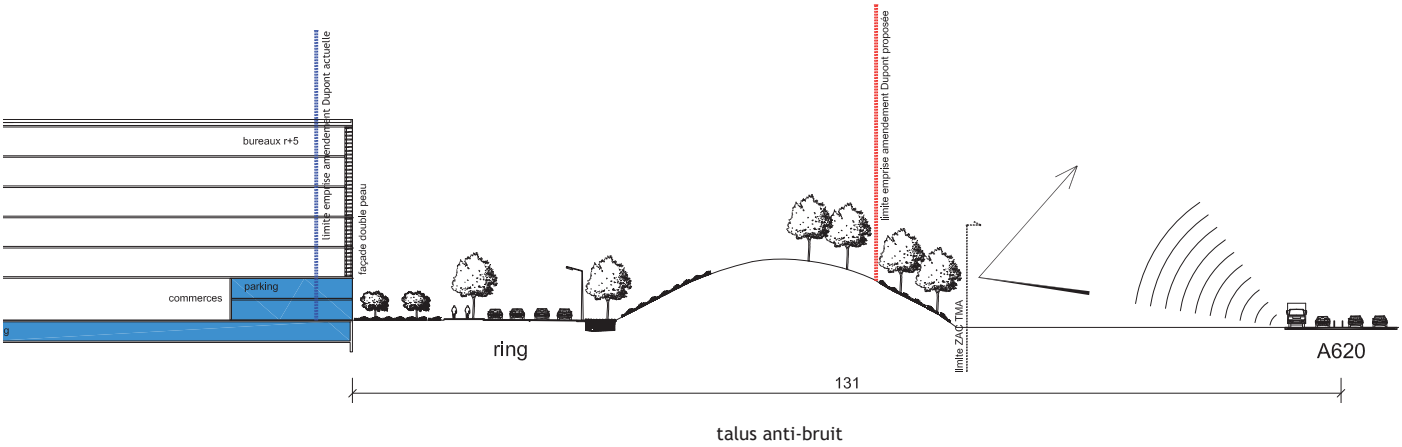
«corridor vert» et bassins d'infiltration

Abords A620
Un boulevard urbain à double sens de circulation permet la desserte des bâtiments situés le long de la piste. Un réseau de noues participe au traitement des eaux de voirie.
Un mail planté d'arbre à hautes tiges crée un rideau végétal entre le périphérique et le site Toulouse Montaudran Aérospace. Il accompagne un cheminement piéton en pied d'immeuble.

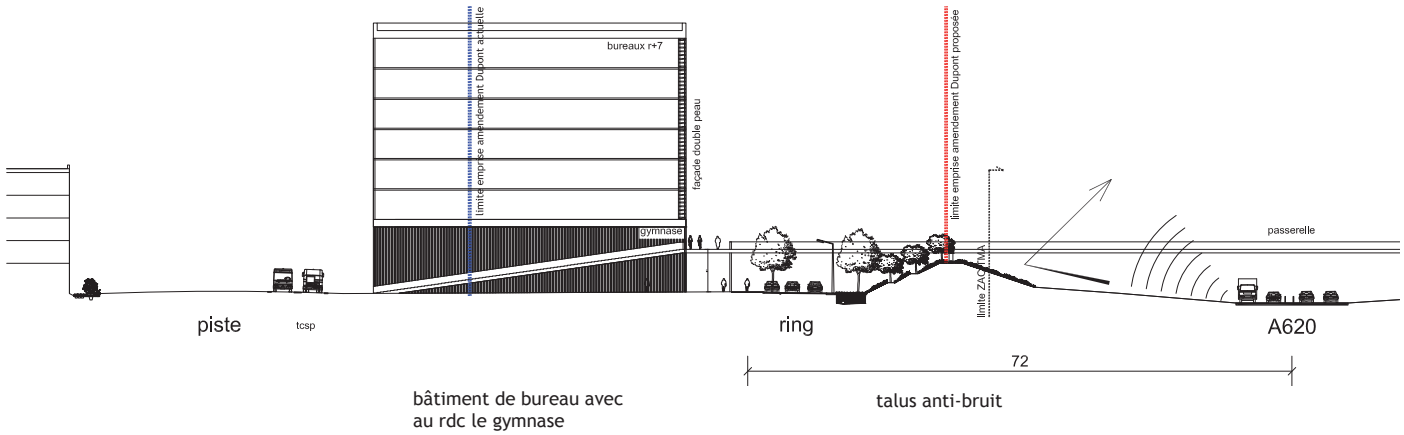
la gestion de l'environnement acoustique dans les différents programmes bâtis en fonction de leur vocation (activité économique/habitat/service…) et sur les espaces publics.

Le principe d'implantation des différents programmes de bâtiments prend en compte l'exposition aux nuisances dues aux infrastructures routières et ferroviaires.

Le long de la rocade, les typologies à patio dominent, afin d'ouvrir plus largement les locaux sur les cours intérieures, moins exposées à la fois aux nuisances sonores de l'infrastructure routière, et au rayonnement solaire direct. Les façades sud-ouest seront traitées avec soin car elles cumulent l'exposition aux nuisances sonores et au rayonnement solaire direct sud-ouest, difficilement maîtrisable par les dispositifs fixes classiques de type auvent.



coupe sur la rue qui longe l'A620, au niveau du centre commercial - 1/500



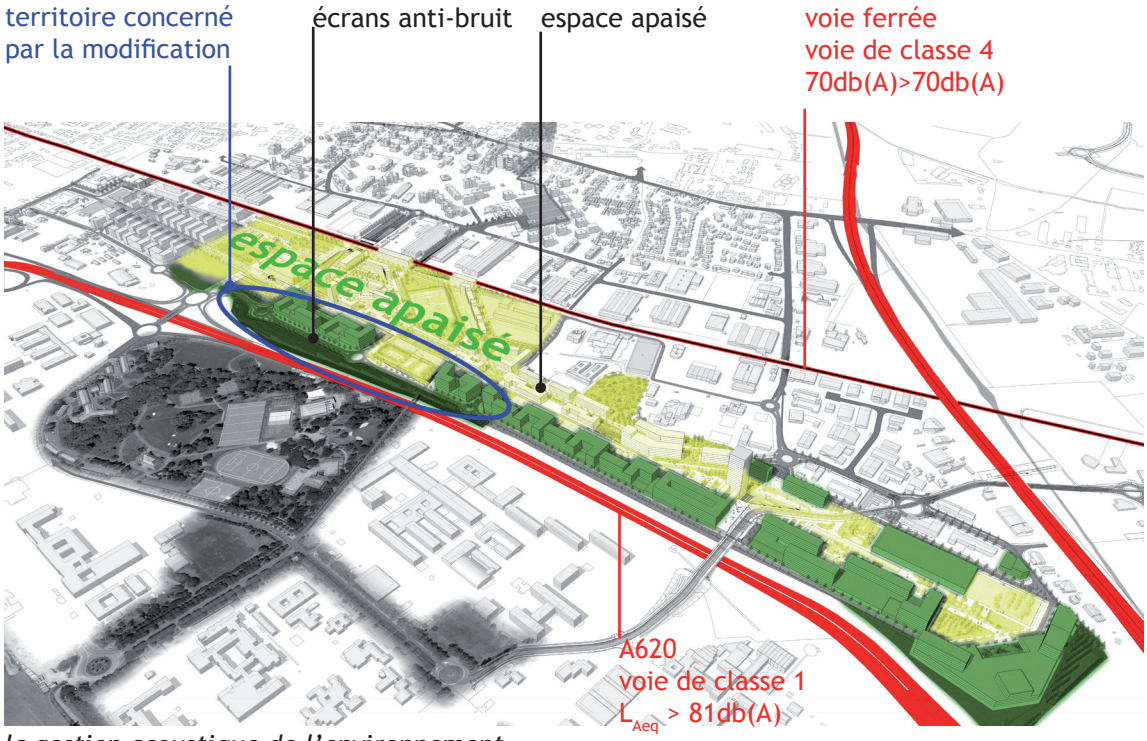
coupe sur la rue qui longe l'A620, au niveau de la passerelle - 1/500

ambiance acoustique
Les aménagements sont bordés par deux voies de transport apportant sur le site une ambiance sonore importante en termes de niveaux de bruit :
- La rocade A620 : située à l'Ouest du site, classée comme voie de type I dans le PLU ce qui correspond à des niveaux de 81 dB(A) à 10m de la voie.
- La ligne ferroviaire : située à l'Est du site est également classée comme voie de type I.
Le bâti est situé à environ 20 m du bord de la chaussée de la rocade ou de la voie SNCF ce qui correspondrait à des niveaux de bruit de jour supérieurs à 75 dB(A) en façade.

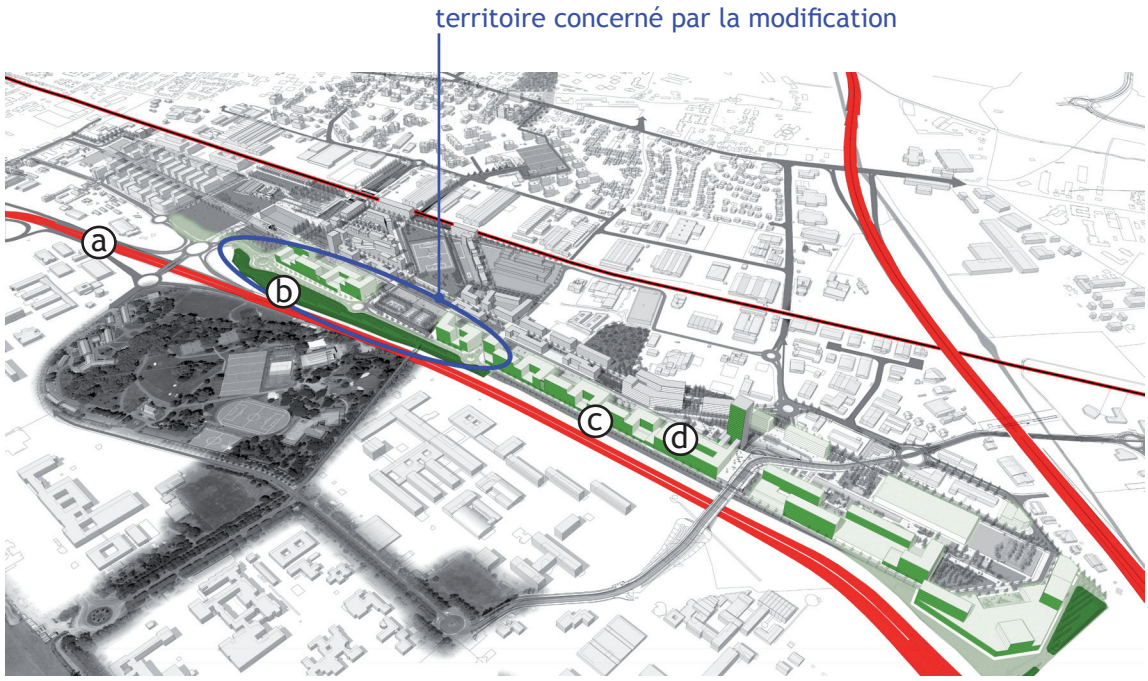
réglementation
Pour tous bâtiments d'habitation projetés d'être implantés à proximité d'une voie bruyante classée doivent être prévu des isolements acoustiques des façades compatibles avec les émissions sonores des voies.
L'Arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit défini les isolements à mettre en place.
Cet arrêté a pour objet, en application des dispositions du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 susvisé :
- de déterminer, en fonction des niveaux sonores de référence diurnes et nocturnes, les cinq catégories dans lesquelles sont classées les infrastructures de transports terrestres recensées ;
- de fixer la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit situés de part et d'autre de ces infrastructures ;
- de fixer les modalités de mesure des niveaux sonores de référence et les prescriptions que doivent respecter les méthodes de calcul prévisionnelles ;
- de déterminer, en vue d'assurer la protection des occupants des bâtiments d'habitation à construire dans ces secteurs, l'isolement acoustique minimal des façades des pièces principales et cuisines contre les bruits des transports terrestres, en fonction des critères prévus à l'article 7 du décret susvisé.

propositions d'amélioration
L'acoustique a été prise en compte dès l'amont des études lors de la conception du plan masse. Des bâtiments de bureaux ont été placés à proximité de la rocade A620 et implantés dans leur longueur parallèlement aux voies pour former ainsi un écran continu aux bâtiments d'habitations situés au centre de la zone. Ces bâtiments sont en double épaisseur avec cour/patios intérieur. Des stationnements et les locaux techniques sont disposés au rez-de-chaussée côté A620.

Des buttes de terre sont implantées au nord et au sud du site en bordure de la rocade. Celles-ci permettent de protéger les espaces au sol. Les buttes intégrées au projet paysager sont aménagés en gradins pour le terrain de sports, en jardins publics ...
Pour limiter les nuisances sonores apportées par les circulations internes à la ZAC, des enrobés peu bruyants du type BBTM 0/6 seront placés.
Pour les étages d'habitation non-protégés, les façades seront conçues avec des isolements acoustiques en correspondance avec les niveaux de bruit.



la gestion acoustique de l'environnement



a : A620 source de nuisance sonores
b : protection acoustique (talus + plantations)
c : façade double peau
d : bâtiments épais à patios

principes de protection phonique

analyse du projet et de son impact

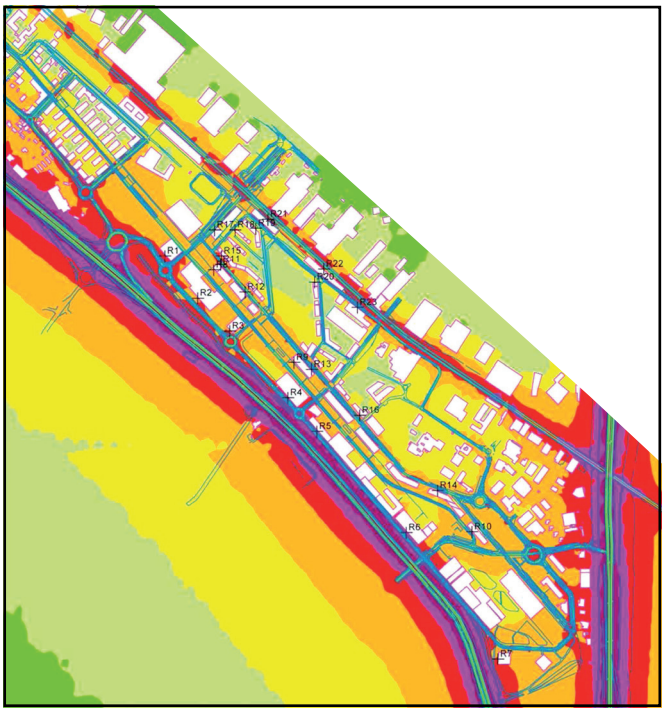
Le programme du projet urbain Toulouse Montaudran Aerospace, le document graphique présentant les principes acoustiques le long de la A620 et le règlement du PLU contiennent des dispositions complémentaires aptes à maîtriser les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

Le positionnement des bâtiments a été choisi en cohérence avec leur fonction : les immeubles de bureaux ou autres bâtiments à vocation culturelle ou sportive ont été volontairement placés en bordure des infrastructures bruyantes (le long de la rocade A 620 et à un degré moindre le long de la voie ferrée) tandis que les habitations ont été placées au centre de la ZAC. Les immeubles bordant les voies bruyantes jouent le rôle de barrière de bruit, apaisant ainsi l'ambiance sonore au centre. De plus, la fermeture des espaces inter-bâtiments sera assurée par des écrans translucides (plaques de métacrylathe sur ossatures métalliques par exemple).

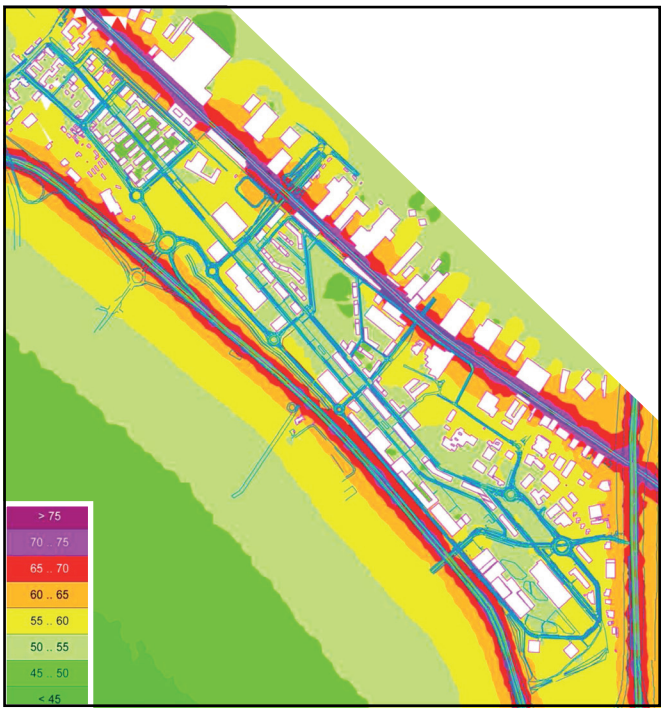
Des merlons (ou butte de terre) ont été placés aux endroits où il n'y a pas de bâtiments près de l'autoroute. Cela évite donc la propagation d'une grande quantité de bruit à l'intérieur de la ZAC. Ces protections, limitées en hauteur compte tenu de leur emprise au sol, permettent de protéger les espaces au sol. Pour les étages d'habitation non-protégés, les façades devront être conçues avec des isolements acoustiques en correspondance avec les niveaux de bruit.

Des cartes isophones de bruit ont été réalisées afin de rendre compte de la propagation du son au sein de la ZAC, elles permettent d'avoir une bonne image des différentes ambiances présentes sur le site.

Les calculs ont été réalisés pour les deux périodes réglementaires, jour (6h-22h) et nuit (22h-6h). Elles présentent les courbes isophones à une hauteur de 2 mètres par rapport au sol. Elles sont présentées ci-dessous :

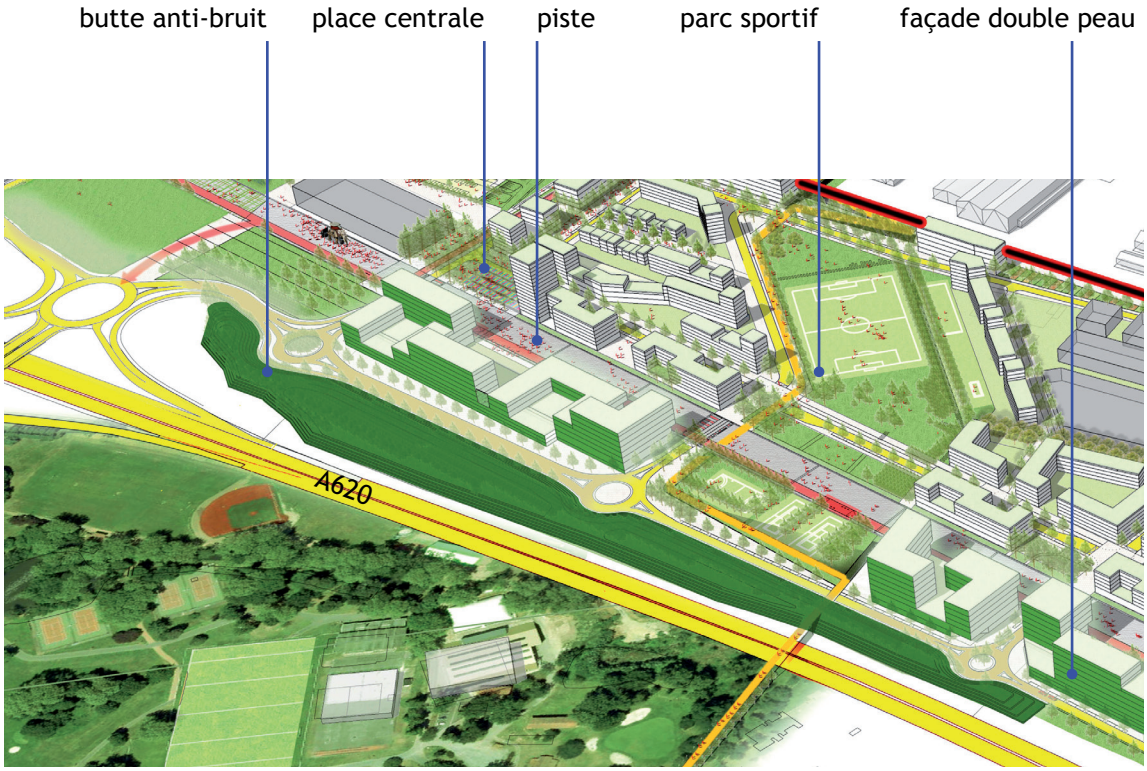


carte isophone jour (6h-22h) - état futur



carte isophone nuit (22h-6h) - état futur

Ces dispositions répondent donc à l'exigence de prise en compte des critères relatifs aux nuisances, à la sécurité, à la qualité architecturale, urbaine et paysagère. Elles permettent d'assurer un projet urbain de qualité dans ce secteur de la ville, traduite dans la présente modification.



axonométrie centrée sur la zone concernée par la modification sur l'inconstructibilité liée à l'amendement Dupont