

# Toulouse Métropole



## Enquête publique portant sur la première modification du Plan Local d'Urbanisme, commune de Toulouse

9 mai 2016 – 9 juin 2016

---

### Document n° 1/3 : Rapport d'enquête

Auteurs : Commission d'enquête désignée par le Tribunal administratif de Toulouse :  
Sabine Nascinguerra  
Christophe Coutet  
Christian Henric

Identification de l'enquête publique : E 16000047/31

**Version du 19 août 2016**

# Sommaire

<b>1</b>	<b>FICHE D'IDENTIFICATION ET DE SYNTHÈSE DE L'ENQUÊTE.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>CADRE GÉNÉRAL.....</b>	<b>5</b>
2.1	CONTEXTE ET OBJET DE L'ENQUETE .....	5
2.2	HISTORIQUE, PROCEDURES ANTERIEURES, CONCERTATION .....	6
2.2.1	Procédures antérieures à la présente modification .....	6
2.2.2	Historique de la présente procédure.....	6
2.2.3	Concertation préalable .....	7
2.3	CADRE JURIDIQUE.....	7
2.4	COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE .....	8
<b>3</b>	<b>ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE .....</b>	<b>9</b>
3.1	INFORMATIONS RELATIVES A LA DESIGNATION DE LA COMMISSION D'ENQUETE.....	9
3.2	PREPARATION DE L'ENQUETE .....	9
3.3	PUBLICITE / INFORMATION DU PUBLIC.....	10
3.3.1	Affichage .....	10
3.3.2	Internet.....	10
3.3.3	Insertions dans la presse.....	10
3.3.4	Consultation des personnes publiques associées.....	11
3.4	DEMARCHES PENDANT L'ENQUETE .....	11
3.4.1	Modalités d'accueil du public pendant l'enquête .....	11
3.4.2	Vérification de la complétude des dossiers mis à disposition du public .....	11
3.4.3	Demande de prolongation de l'enquête .....	12
3.4.4	Réunion avec l'élue.....	12
3.5	DEMARCHES APRES LA FIN DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	12
3.5.1	Clôture des registres .....	12
3.5.2	Visite des sites sensibles.....	13
3.5.3	Préparation du procès-verbal de synthèse.....	13
3.5.4	Réunions après la fin d'enquête avec le maître d'ouvrage.....	13
3.5.5	Réponse du porteur de projet au PV de synthèse.....	13
<b>4</b>	<b>RÉSULTAT DE L'ENQUÊTE .....</b>	<b>14</b>
4.1	CLIMAT DANS LEQUEL S'EST DEROULE L'ENQUETE PUBLIQUE .....	14
4.2	RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS.....	14
4.2.1	Public, associations de quartier et partenaires divers.....	14
4.2.2	Personnes publiques associées (PPA).....	15
4.2.3	Méthode d'identification des requêtes .....	15
<b>5</b>	<b>EXAMEN DÉTAILLÉ DES OBSERVATIONS.....</b>	<b>16</b>
5.1	METHODOLOGIE D'ANALYSE DES OBSERVATIONS .....	16
5.2	OBSERVATIONS D'ORDRE GENERAL CONCERNANT LE PLU .....	18
5.2.1	Remarques de la commission d'enquête et du public .....	18
	Règlement écrit .....	18
	Energies renouvelables .....	20
	Logement social .....	20
	Stationnement .....	22
	Démarche concernant la désignation de nouveaux Espaces Boisés Classés (EBC) .....	23
	Éléments Bâti Protégés.....	24
	Requêtes multiples sur les divers éléments du projet de modification .....	25
	Rapport de présentation : Pièce 1C – Analyse des incidences .....	26
	Emplacements réservés (ER) .....	26
5.2.2	Observations des personnes publiques .....	27
	Ville de Toulouse : OAP de la Salade (secteur 3) .....	27
	Avis de l'Etat .....	28
	Analyses du projet de modification par les partis d'opposition.....	30
5.2.3	Observations diverses tout Toulouse .....	35
	Questions particulières .....	35
5.3	OBSERVATIONS CONCERNANT LE PLU PAR SECTEUR GEOGRAPHIQUE .....	37
5.3.1	Secteur 1 – Toulouse Centre .....	37
	Les Amidonniers : Projet d'aménagement autour de VNF et déplacement de la MJC aux Ponts-Jumeaux.....	37
	EBC Place de l'Europe – projet de campus numérique.....	37
	Questions particulières secteur 1 .....	38

5.3.2	Secteur 2 – Toulouse Rive Gauche .....	39
	OAP de l'Oasis .....	39
	Protection du parc situé 42 rue de le Gravette.....	40
	Cadre de vie rues Bara et Labruyère .....	40
	Questions particulières secteur 2.....	42
5.3.3	Secteur 3 – Toulouse Nord.....	46
	Quartier Lalande .....	46
	Questions particulières secteur 3.....	48
5.3.4	Secteur 4 – Toulouse Est.....	55
	Création d'un EBC dans un jardin particulier rue Marcel Dieulafoy .....	55
	Demandes de protéger des espaces verts qui n'ont pas été prévus en EVP dans le secteur de la rue Jean Micoud.....	55
	Demande au sujet du projet TESO – Immeuble de Grande Hauteur .....	56
	Questions particulières secteur 4.....	57
5.3.5	Secteur 5 – Toulouse Sud-Est.....	60
	Projet sur l'ancien site de Bergerat-Monnoyeur (changement de zonage de UE2 en UI1) .....	60
	Demande de changement de zonage UE1 vers UM1 dans le secteur de la Marcaissonne.....	60
	Clinique St. Jean – Montaudran .....	61
	STECAL au Ramier .....	61
	Annulation d'un projet d'EVP rue Pierre Brossolette .....	62
	Questions particulières secteur 5.....	63
5.3.6	Secteur 6 – Toulouse Ouest.....	68
	SEP 80 à Règuelongue.....	68
	Opposition à la suppression de 8 SEP et maintien en espaces verts des terrains à côté de La Dépêche aux Pradettes (OAP Bordeblanche).....	68
	Zonage à Lardenne.....	71
	Zonage à proximité de l'Ecole Vétérinaire .....	72
	Zone Freescale (ex-Motorola).....	72
	Secteur CHU de Purpan .....	73
	Divers.....	73
	Questions particulières secteur 6.....	74

## Glossaire

CE	Commission d'enquête
DPU	Droit de préemption urbain
DGR	Document graphique du PLU
EBC	Espace Boisé à Conserver
ER	Emplacement réservé
MO	Maitre d'ouvrage
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
PADD	Programme d'Aménagement et Développement Durable
PEB	Plan d'exposition au bruit
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PPA	Personnes publiques associées à la démarche
SEP	Servitude pour Equipement Public
TA	Tribunal administratif de Toulouse
TCSP	Transport commun en site propre
ZAC	Zone d'aménagement concerté

# 1 FICHE D'IDENTIFICATION ET DE SYNTHÈSE DE L'ENQUÊTE

Date de désignation par le TA :	Décision du 14/03/2016
N° d'identification du dossier auprès du TA :	E16000047/31
Membres de la commission d'enquête :	Sabine NASCINGUERRA, Présidente Christophe COUTET, Membre titulaire Christian HENRIC, Membre titulaire Marc CHOUCAVY, Membre suppléant
Date de l'arrêté portant ouverture de l'enquête :	13/04/2016
Auteur de l'arrêté :	Monsieur le Président de Toulouse Métropole
Objet du dossier soumis à enquête publique :	1 <sup>er</sup> modification du PLU
Maître d'ouvrage :	Toulouse Métropole
Durée de l'enquête :	32 jours (09/05/2016 – 09/06/2016)
Dossiers d'enquête déposés aux endroits suivants :	Pour Toulouse Métropole et Ville de Toulouse : Accueil principal Toulouse Métropole, 6 rue René Leduc, Toulouse
Permanences de la commission d'enquête :	- 11/05/2016 de 9h à 12h - 17/05/2016 de 9h à 12h - 20/05/2016 de 9h à 12h - 03/06/2016 de 14h à 17h - 06/06/2016 de 14h à 17h
Publicité de l'enquête	Annonces dans les délais prévus par la réglementation : <ul style="list-style-type: none"> <li>• La Voix du Midi : 21 avril / 12 mai 2016</li> <li>• La Gazette du Midi : 18 avril / 9 mai 2016</li> </ul> Affichages sur la voie publique, dans les mairies de quartier et divers autres endroits pertinents Publicité sur les sites internet de Toulouse Métropole et de la Ville de Toulouse
Prolongation de l'enquête	<input checked="" type="checkbox"/> Non
Réunions publiques	<input checked="" type="checkbox"/> Non
Nombre d'observations	681 + 6 avis des PPA
Incidents / événement particuliers	Non

## 2 CADRE GENERAL

---

### 2.1 Contexte et objet de l'enquête

Le PLU actuel de Toulouse Métropole est issue de la révision générale de juin 2013.

Suite aux élections municipales de mars 2014, une modification du PLU de Toulouse a été programmée afin de prendre en compte les objectifs de la nouvelle Municipalité en matière d'urbanisme.

A cet effet, quatre grands thèmes ont été ciblés pour cette première modification du PLU :

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

Par ailleurs, d'autres demandes ont été intégrées à la réflexion. Il s'agit de :

- demandes issues de la révision générale 2013,
- demandes de particuliers suite aux élections municipales de 2014,
- demandes formulées par les services ou partenaires extérieurs,
- prise en compte des évolutions législatives.

Enfin, la procédure de modification doit également permettre à clarifier le règlement d'urbanisme afin d'en faciliter l'usage au travers des autorisations d'urbanisme.

En conséquence, le **projet soumis à enquête publique porte sur les points suivants** :

- Prendre en compte les évolutions législatives de la loi ALUR, de la loi 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,
- Procéder à des évolutions de zonage et créer deux nouveaux secteurs UM8 et UL11 dont les dispositions réglementaires visent à améliorer le cadre de vie des habitants,
- Procéder à une évolution des règles de stationnement à destination d'habitations,
- 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, Pourville 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),
- Ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone AU0 située chemin des Carmes dans le secteur de Malepère,
- Intégrer l'avancement des réflexions et études menées sur les projets urbains tels que ceux localisés clinique Pasteur, hôpital Joseph Ducuing, CHU..., et de certaines orientations

d'aménagement et de programmation (OAP) telles qu'Oasis, Bordeblanche, Izards Trois Cocus, Impasse des Arènes, Montaudran, Saint-Martin Rives du Touch, etc.

- Créer trois OAP nouvelles : Ramassiers, Cartoucherie, Chemin des Carmes
- 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.

*Nota : d'autres évolutions du PLU sont envisagées, mais ne peuvent pas être prises en compte dans le cadre d'une procédure de modification.*

*Celles-ci seront abordées dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal-Habitat (PLUI-H) prescrit par délibération du conseil métropolitain le 9 avril 2015 et déjà en cours de préparation.*

## **2.2 Historique, procédures antérieures, concertation**

### **2.2.1 Procédures antérieures à la présente modification**

- Révision générale du PLU par délibération du 27 juin 2013,
- 1<sup>ère</sup> mise à jour par arrêté du 04 novembre 2013,
- 2<sup>ème</sup> mise à jour par arrêté du 26 janvier 2015,
- 1<sup>ère</sup> mise en compatibilité par arrêté du 13 octobre 2015,
- 3<sup>ème</sup> mise à jour par arrêté du 04 décembre 2015,
- 2<sup>ème</sup> mise en compatibilité par arrêté du 04 janvier 2016,
- 4<sup>ème</sup> mise à jour par arrêté du 15 mars 2016.

### **2.2.2 Historique de la présente procédure**

C'est par un arrêté en date du 16 avril 2015 que Toulouse Métropole a acté la mise en œuvre de la 1<sup>ère</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme.

Pendant la période de préparation de cette modification, plusieurs objectifs supplémentaires sont venus compléter la liste initiale, ce qui a motivé la collectivité de prendre un second arrêté en date du 3 mars 2016 définissant les modalités de la concertation et les objectifs poursuivis.

Le projet soumis à enquête publique est issu de cette procédure.

### **2.2.3 Concertation préalable**

Bien que non obligatoire au titre de l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU a fait l'objet d'une concertation préalable entre le 16/4/2015 et le 4/4/2016.

Dans ce contexte, les moyens suivants ont été mis en œuvre :

- mise à disposition du dossier et de registres papier au siège de Toulouse Métropole afin que le public puisse y consigner des observations,
- ouverture d'une boîte électronique pour consigner les observations du public ([www.toulouse-metropole.fr](http://www.toulouse-metropole.fr)),
- mise en ligne du dossier de concertation au fur et à mesure de son état d'avancement, sur les sites internet de la Mairie de Toulouse et de Toulouse Métropole.
- organisation de trois réunions publiques : le 29 Avril et 20 Mai et 3 Juin 2015,
- six commissions de quartier en 2015,
- réunion avec les personnes publiques associées (PPA) le 16/2/2016,
- mise en place de panneaux de concertation au siège de Toulouse Métropole du 4 mars au 4 avril 2016.

A l'issue de la concertation, le bilan a été tiré par arrêté du 12 avril 2016.

A total, 36 contributions ont été versées à la concertation, pour 94 requêtes exprimées. Ces requêtes se répartissent sur les 8 thématiques majeures objets de la procédure, ainsi que sur des thèmes soulignés par les contributions citoyennes lors de la concertation.

## **2.3 Cadre juridique**

Le projet de modification du PLU est soumis à enquête publique au titre de l'article L.153-41 du nouveau Code de l'urbanisme.

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Le Code de l'urbanisme stipule également qu'à l'issue de l'enquête publique, le projet peut être modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête (art. L.153-43).

## 2.4 Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier mis à disposition du public comportait tous les documents du PLU dans lesquels un ou plusieurs éléments avaient fait l'objet d'une évolution ou modification<sup>1</sup>.

La numérotation des pièces reste celle du PLU initial en cours :

### 0 – Documents relatifs à la procédure

- 16/04/2015 : Arrêté de mise en œuvre de la 1<sup>ère</sup> modification du PLU de Toulouse
- 17/12/2015 : Délibération du Conseil de la Métropole de Justification d'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone AU0 dite "chemin des Carmes", secteur de Malepère, commune de Toulouse
- 03/03/2016 : Arrêté modificatif de mise en œuvre de la 1<sup>ère</sup> modification du PLU de Toulouse
- 16/03/2016 : Avis de la CDPENAF (commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers)

### 1 – Rapport de Présentation

- 1C – Analyse des incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement
- 1D2 – Explication des choix retenus 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

### 3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- 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 Bâti Protégés (EBP)
- 4E – Liste des Espaces Verts Protégés (EVP)

### 5 – Annexes

- 5A - Servitudes d'Utilités Publiques (SUP)
- 5A1 - Liste des SUP - Documents annexés au « 5A1 – Liste des SUP »
- 5A2 - Plan des SUP au 1/15000e
- 5A6 - Secteur sauvegardé – Monuments Historiques et Sites classés ou inscrits :
- 5A6a – Liste et 5A6b - Plan
- 5B - Annexes sanitaires
- 5B1 - Réseau d'assainissement
- 5B1a - Notice « Eaux Usées et Eaux Pluviales »
- 5C - Graphiques d'information : ZAC, DPU, Périmètre de sursis à statuer
- 5E - Autres annexes
- 5E1 - Liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues (supprimée par la loi ALUR)
- 5E4 - Secteurs d'application de la taxe d'aménagement et de la taxe d'aménagement majorée

En parallèle, l'Arrêté du bilan de la concertation (arrêté AGT-16-0068 du 12/04/2016) a été affiché du 18 avril au 18 mai 2016 à la vue du public au siège de Toulouse Métropole.

<sup>1</sup> A noter qu'un exemplaire du PLU en vigueur était également disponible en consultation.



### 3 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

#### 3.1 Informations relatives à la désignation de la commission d'enquête

La Commission d'enquête a été désignée par le Tribunal administratif de Toulouse le 14/3/16. Les membres titulaires sont Sabine NASCINGUERRA, Christian HENRIC, Christophe COUTET.

Le suppléant, Marc CHOUVACY, n'est pas intervenu en cours d'enquête, mais a assisté à la réunion de préparation avec le maître d'ouvrage.

#### 3.2 Préparation de l'enquête

##### Organisation des permanences :

Les permanences ont été organisées par la commission d'enquête en fonction des horaires d'ouverture du siège de Toulouse Métropole, en concertation avec l'équipe du Service Urbanisme :

- 5 permanences de 3 heures chacune ont été organisées

Chaque permanence a été tenue les trois membres de la commission d'enquête,

Date	Jour	Horaire	Qui ?
11/05/2015	Mercredi	9 <sup>oo</sup> - 12 <sup>oo</sup>	Nascinguerra, Coutet, Henric
17/05/2015	Mardi	9 <sup>oo</sup> - 12 <sup>oo</sup>	Nascinguerra, Coutet, Henric
20/05/2015	Vendredi	9 <sup>oo</sup> - 12 <sup>oo</sup>	Nascinguerra, Coutet, Henric
03/06/2016	Vendredi	14 <sup>oo</sup> - 17 <sup>oo</sup>	Nascinguerra, Coutet, Henric
06/06/2016	Lundi	14 <sup>oo</sup> - 17 <sup>oo</sup>	Nascinguerra, Coutet, Henric

##### Réunion préalable et entretien avec le maître d'ouvrage

Afin de mieux connaître le contexte global et pour permettre à la Commission d'enquête d'obtenir une bonne compréhension des enjeux du projet de modification du PLU sur Toulouse, une réunion préalable a été organisée le 7 avril 2016, en présence des personnes suivantes :

- Service urbanisme : Fabienne Chicot-Dejoannis, Françoise Pelenc, Yvan Paulet, Delphine Biau
- Chargé mission d'urbanisme : Francis Escales
- Commission d'enquête : Sabine Nascinguerra, Christophe Coutet, Christian Henric, Marc Choucavy

##### Arrêté de mise à l'enquête

Comme il est prévu par l'article R.123-9 du Code de l'environnement l'arrêté de mise à l'enquête, a été rédigé ensemble lors de la réunion préalable du 7 avril, c'est-à-dire en concertation entre le maître d'ouvrage et la commission d'enquête.

L'arrêté de mise à l'enquête a été signé par Monsieur le Président de Toulouse Métropole et publié le 13/04/2016.

**Complétude des dossiers papiers mis à l'enquête :**

Cinq dossiers d'enquête en version papier ont été vérifiés comme étant complets par la présidente de la commission d'enquête lors de leur signature le 13 mai 2016.

**Dépôt des dossiers et registres :**

Cinq dossiers en version papier et des registres d'enquête ont été mis à disposition du public au siège de Toulouse Métropole.

Par ailleurs, la version informatique du PLU était disponible sur le site internet.

**3.3 Publicité / information du public**

L'information du public a été assurée par Toulouse Métropole par divers moyens complémentaires, fixées dans l'arrêté de mise à l'enquête du 13/4/2016.

**3.3.1 Affichage**

Cette enquête publique a fait l'objet d'un affichage 3 semaines avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête, soit du 18 avril au 9 juin 2016. En tout, **88 affiches** ont été installées aux lieux suivants :

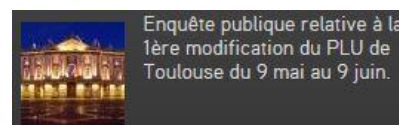
- 54 panneaux sur la voie publique
- 25 affiches dans les mairies de quartiers
- 1 affiche à la mairie de Toulouse au Capitole
- 1 affiche au siège de Toulouse Métropole
- 5 affiches à la Maisons de la Citoyenneté
- 1 affiche aux Carmes, Service des Autorisation d'Urbanisme

Une liste détaillée des points d'implantation des panneaux et des attestations d'affichage ont été remises à la commission d'enquête par Toulouse Métropole.

**3.3.2 Internet**

Les avis d'enquête publique ont été publiés sur les sites Internet de la mairie de Toulouse et de Toulouse Métropole du 18 avril au 9 juin 2016.

La présence de ces avis sur les sites internet a été vérifiée par la Commission d'enquête.

**3.3.3 Insertions dans la presse**

L'avis d'enquête publique a été publié 15 jours avant le début de l'enquête dans les annonces légales de deux journaux diffusés dans le département, puis rappelés dans les huit premiers jours de l'enquête :

- La Voix du Midi Haute-Garonne : 21 avril et 12 mai 2016
- La Gazette du Midi : 18 avril et 9 mai 2016

Les coupures de presse ont été conservées par le maître d'ouvrage et transmis à la Commission d'enquête : voir les copies en annexe.

### 3.3.4 Consultation des personnes publiques associées

En parallèle de l'enquête publique, le projet de modification du PLU a été notifié par Toulouse Métropole aux personnes publiques suivantes :

- au maire de Toulouse
- à la Chambre de Commerce et d'Industrie
- au Conseil Départemental 31
- à la Chambre des Métiers
- à la Chambre d'Agriculture
- au Conseil Régional
- à la DDT 31
- à Europolia
- à l'Union Sociale pour l'Habitat Midi-Pyrénées
- à OPPIDDEA
- au Préfet
- au SMEAT
- à la SNCF
- à TISSEO, le Syndicat Mixte des Transports en Commun (SMTC).

A noter que ces personnes avaient déjà été consultées sur le projet lors d'une réunion spécifique préalable en date du 16 février 2016.

## 3.4 Démarches pendant l'enquête

### 3.4.1 Modalités d'accueil du public pendant l'enquête

Le responsable du projet a mis à la disposition du public et de la commission d'enquête deux espaces accessibles depuis le hall d'accueil au siège de Toulouse Métropole :

- Une salle a été dédiée au public où les dossiers étaient à disposition pendant toute la durée de l'enquête.
- Un second espace a permis à la commission d'enquête d'accueillir le public pendant les permanences dans des espaces délimités par des claustras, ce qui a permis aux commissaires enquêteurs d'entendre les nombreuses personnes qui se sont présentées, dans de bonnes conditions de confidentialité.



Lors des permanences, notre travail a été grandement facilité par l'organisation mise en place par le Service Urbanisme de Toulouse Métropole avec notamment une logistique remarquable, accueil du public par un membre de l'équipe, mise à disposition des dossiers préalablement à l'entrevue avec les commissaires enquêteurs, recherches et premières informations données.

### 3.4.2 Vérification de la complétude des dossiers mis à disposition du public

Comme précisé au paragraphe 3.2, les dossiers mis à disposition du public étaient complets et conformes à la liste exhaustive des pièces que l'on trouve au chapitre 2.4 du rapport. Une vérification de la complétude des dossiers a été effectuée de manière régulière par le personnel du service urbanisme et par les commissaires enquêteurs avant chaque permanence.

### **3.4.3 Demande de prolongation de l'enquête**

Dès le début de l'enquête, huit associations et comités de quartiers ont déposé des demandes de prolongation de l'enquête publique jusqu'à la durée maximale possible qui est de 60 jours.

La commission d'enquête s'est réunie pour donner une réponse collégiale à ces demandes, celle-ci est apparue très vite et de manière unanimes aux trois membres.

Bien que le dossier présenté à l'enquête soit volumineux car chaque modification y est bien expliquée en détail, la commission considère que :

- étant donné qu'elle a pu prendre connaissance du PLU actuel et du projet modificatif dans un délai de 1 mois, les associations de quartier devraient y arriver également dans ces mêmes délais.
- la consultation de toutes les pièces du dossier étant possible 24h/24h via le site internet de Toulouse Métropole, ce qui contribue à la bonne information du public et facilite l'analyse des différentes pièces,
- les modifications prévues dans le cadre de la présente enquête peuvent être appréhendées dans un délai inférieur à la durée de l'enquête comme le montrent les nombreuses contributions déposées dès les premiers jours de l'enquête.

Aussi pour l'ensemble de ces raisons, une prolongation de l'enquête au-delà de la durée prévue initialement, n'est pas apparue nécessaire et la durée initiale a été maintenue.

Afin que cette position soit le plus rapidement connue par le public, un communiqué de la commission d'enquête en réponse à ces demandes a :

- été envoyé par mail directement aux 8 associations et comités de quartier,
- mis en ligne sur le site internet Toulouse Métropole à la rubrique dédié à l'enquête sur la première modification du PLU (copie communiqué en annexe).

### **3.4.4 Réunion avec l'élue**

La commission d'enquête a été reçue par Mme Laigneau, Adjointe au maire de Toulouse et Vice-présidente de Toulouse Métropole en charge de la coordination des politiques d'urbanisme et d'aménagement. Lors d'une réunion le 3 mai 2016, en présence de plusieurs membres de l'équipe de Toulouse Métropole ayant suivi le dossier, Mme Laigneau a exposé les grands principes de cette première modification.

Ont été également abordés les enjeux importants déjà identifiés au cours de l'enquête en cours.

## **3.5 Démarches après la fin de l'enquête publique**

### **3.5.1 Clôture des registres**

A l'expiration du délai de l'enquête, les registres d'enquête ont été clôturés par la présidente de la commission d'enquête, et dupliqués par le responsable du projet avec une version scannée et une copie papier pour chaque membre de la commission d'enquête. Compte tenu de l'arrivée massive de requêtes en fin d'enquête, les derniers registres et tableaux synthétiques ont été remis à la commission quelques jours après la fin de l'enquête.

### **3.5.2 Visite des sites sensibles**

Une visite de plusieurs sites apparus lors de l'enquête comme présentant des enjeux particuliers a eu lieu le 15 Juin 2016, en présence des 3 commissaires enquêteurs et de Madame Chicot-Dejoannis, chargée d'étude PLU, qui nous a servi de guide.

### **3.5.3 Préparation du procès-verbal de synthèse**

Une fois l'enquête terminée, le Code de l'Environnement prévoit que la commission d'enquête dispose de :

- 8 jours à partir de la réception des registres d'enquête pour transmettre au responsable du projet le PV de synthèse de l'enquête (art. R.123-18 du code de l'environnement)
- de 30 jours à compter de la clôture de l'enquête pour remettre son rapport et ses conclusions motivées à l'autorité organisatrice de l'enquête (art. R.123-19).

Cependant, dans le cadre d'une enquête complexe ayant généré de nombreuses remarques et observations, si la commission s'aperçoit qu'il ne lui est pas possible de remettre son rapport dans des délais, elle peut demander un report de ce délai.

Dans le cadre de la présente enquête, ayant engendré un grand nombre de remarques, la commission d'enquête a demandé par courrier en date du 29 Juin 2016 à Toulouse Métropole de bien vouloir lui accorder des délais supplémentaires suivants :

- remise du PV de synthèse en date du 8 Juillet, soit un délai supplémentaire de 8 jours par rapport à celui prévu par le Code de l'Environnement,
- remise du rapport d'enquête et des conclusions motivées au plus tard le 25 Août, soit un délai supplémentaire de 6 semaines.

Toulouse Métropole a considéré que les raisons évoquées pouvaient justifier la demande de délais complémentaires. Par courrier en date du 8 Juillet 2016 dont copie annexée, les délais suivants ont été accordés :

- report de 8 jours pour la remise du PV de synthèse soit le 8 Juillet 2016,
- report des 6 semaines pour la remise du rapport soit le 25 Août 2016.

Compte tenu de cette réponse, le PV de synthèse a été envoyé au porteur de projet par courrier le 8 Juillet sauf le tableau détaillant les 681 requêtes qui n'a été transmis que par mail car trop volumineux et peu utilisable en format papier.

### **3.5.4 Réunions après la fin d'enquête avec le maître d'ouvrage**

Une première réunion de travail avec le Service d'Urbanisme sur les sujets abordés dans les requêtes du public a eu lieu le 29 Juin 2016 (toute la journée).

Une seconde réunion a été organisée le 16 août 2016 pour pouvoir aborder les points sensibles qui n'avaient pas pu trouver de réponse rapide à l'issue immédiate de l'enquête.

### **3.5.5 Réponse du porteur de projet au PV de synthèse**

Le mémoire de réponse du porteur de projet a été transmis à la commission d'enquête le 22 juillet 2016.

## 4 RESULTAT DE L'ENQUETE

### 4.1 Climat dans lequel s'est déroulé l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions :

- très bonne organisation de l'accueil du public dans les locaux de Toulouse Métropole,
- très bonne information via les sites internet,
- très bonne participation du public et des associations de quartier dès le premier jour de l'enquête, avec une intensification en fin d'enquête,
- et nous avons constaté que la population était d'une manière générale bien informée sur le projet de PLU

Les échanges ont toujours été courtois et intéressants et aucun incident n'est à signaler.

### 4.2 Relation comptable des observations

#### 4.2.1 Public, associations de quartier et partenaires divers

Le suivi réalisé par l'équipe du Service Urbanisme atteste d'une **forte participation du public** :

- **296 visiteurs** se sont présentés au siège de l'enquête, dont :
  - 118 visiteurs ont rencontré en personne l'un des commissaires-enquêteurs au cours des 5 permanences,
  - les 151 autres visiteurs ont consultés le dossier sur place et marqués leurs demandes éventuelles sur les registres à disposition,
- **681 requêtes** ont été déposées, dont certaines portaient sur plusieurs thèmes différents.

Les 681 requêtes arrivées dans les délais se répartissent de la manière suivante :

- 75 lettres
- 124 requêtes sur registres
- 482 requêtes par mail

Elles ont été enregistrées sur les **12 registres** de l'enquête :

Registre	A	B	C	D	E	F	G	V	W	X	Y	Z
Nb de requêtes	55	56	60	44	26	72	38	29	83	97	65	56

Les 11 requêtes arrivées hors délais ont été sauvegardées, mais n'apparaissent pas dans les registres.

Les **associations et comités de quartiers ont été très actifs et constructifs** pendant cette enquête, avec **64 requêtes déposées**, dont chacune aborde souvent plusieurs thèmes différents.

Plusieurs **pétitions** ont été déposées, dont voici celles ayant suscité le plus grand nombre de signataires :

- Montaudran : contre un nouveau projet sur l'ancien site Bergerat-Monnoyeur et la fermeture du chemin des Carrosses : 1162 signataires ;
- Les Pradettes : 244 lettres d'oppositions contre le projet de supprimer 8 SEP (Servitudes pour Equipement Public).
- OAP Izard Trois Cocus : au sujet du classement en UL2 du quartier du mail du baron et de la limitation du périmètre de l'OAP : 201 signataires ;
- Lardenne : la demande de limiter la densité dans le quartier a fait l'objet de 4 requêtes, dont l'une est accompagnée d'une pétition comportant 181 signatures ;

A noter également que :

- la Ville de Toulouse a déposé une requête,
- divers partenaires institutionnels ont déposés 5 requêtes.

#### 4.2.2 Personnes publiques associés (PPA)

Sur les 14 PPA consultées par Toulouse Métropole, seulement **6 ont envoyé une réponse favorable dans le cadre de l'enquête, dont certaines assorties de commentaires ou de réserves** :

Chambre d'Agriculture, Chambre de Commerce et d'Industrie, Conseil Départemental, Conseil Régional, Direction Départementale des Territoires, SMTC Tisséo.

A noter que les avis de la DDT et de la CCI sont arrivés après la fin de l'enquête.

#### 4.2.3 Méthode d'identification des requêtes

Toutes les requêtes reçues dans les délais ont été enregistrées sur l'un des douze registres de la manière suivante :

- soit directement par les requérants quand ils se sont rendus au siège de l'enquête pour écrire sur un registre,
- soit par le personnel du service urbanisme, pour toutes les requêtes arrivées par lettre ou courriel.

Chaque requête a été identifiée par :

- la **lettre** désignant le registre,
- le **numéro** d'ordre sur le registre,
- *exemple : la requête G12 se trouve en douzième place dans le registre G.*

Etant donné que le public n'a pas eu connaissance du numéro attribué à chaque demande, et afin que les personnes intéressées puissent retrouver leur demande ainsi que les réponses apportées, nous proposons en **annexe 3** du rapport deux tableaux, l'un étant classé par nom du requérant et l'autre par numéro d'enregistrement.

## 5 EXAMEN DETAILLE DES OBSERVATIONS

---

### 5.1 Méthodologie d'analyse des observations

D'une manière générale, on peut séparer les requêtes du public en plusieurs catégories :

- celles qui concernent un point du projet de modification du PLU, objet de la présente enquête, y compris les requêtes sur des erreurs matérielles,
- celles qui concernent un point particulier non listé dans les thèmes du projet de modification, mais qui pourraient être prises en compte dans le cadre d'une telle procédure,
- et enfin celles qui sont « hors sujet » de la présente enquête, c'est-à-dire que les modifications demandées ne peuvent pas être abordées dans le cadre d'une procédure de modification de PLU ; il s'agit :
  - de quelques demandes de réduction / suppression d'espaces boisés classés existants ;
  - de demandes concernant des plans de circulation dans les quartiers ;
  - de modifications qui seraient contraires au PADD du PLU, comme par exemple la demande de limiter la densité d'un quartier alors que celui-ci est identifié au PADD comme secteur à densifier.

En conséquence, la commission d'enquête a effectué un tri selon les critères suivants :

#### 1. Identification des requêtes ne nécessitant pas de prise de position de la part de Toulouse Métropole :

- 14 demandes de prolongation de l'enquête adressées à la commission d'enquête ou demandes de RDV : A05, A08, A10, A25-5, A30, A33, A34, A40, A50, B06, B26, D05, Z02, Z21  
*Raison : la réponse avait été donnée par la commission d'enquête aux associations pendant l'enquête ; la lettre correspondante est consultable en annexe 2.*
- 4 demandes de consultation des documents relatifs au risque inondation : A11, A54, D06, Z07.  
*Raison : L'information que l'étude de dangers des digues de Toulouse (en cours d'élaboration), n'est pas communicable nous a déjà été transmise en cours d'enquête par la ville de Toulouse et nous l'avons communiqué oralement aux personnes souhaitant connaître cette étude.*
- 5 demandes de suppression d'un EBC existant sur l'actuel PLU : A06, D17, E08, Z14, Z41,  
*Raison : un EBC ne peut pas être déclassé dans le cadre de la procédure de modification d'un PLU. Les pétitionnaires sont invités à déposer leur demande dans le cadre de la concertation préalable du PLUiH.*
- Commentaires divers : B17, A24-1, X38, Z22  
*Raisons : demandes hors champs de compétence du PLU ou commentaires ne nécessitant pas de réponse.*



## 2. Classement des requêtes par secteurs et quartiers

La majorité des demandes concerne des thèmes spécifiques à un quartier, il est donc utile de les distinguer des questions d'ordre général.

Le classement par secteurs et quartiers s'est fait selon le découpage utilisé par la Direction de la démocratie locale de Toulouse Métropole, illustré ci-après :

Secteur 1 – Toulouse Centre		Quartier	Nom Quartier
Secteur 2 – Toulouse Rive Gauche		1.1	CAPITOLE - ARNAUD BERNARD - CARMES
Secteur 3 – Toulouse Nord		1.2	AMIDONNIERS - COMPANS-CAFFARELLI
Secteur 4 – Toulouse Est		1.3	LES CHALETs - BAYARD - BELFORT - SAINT AUBIN - DUPUY
Secteur 5 – Toulouse Sud-Est		2.1	SAINT-CYPRIEN
Secteur 6 – Toulouse Ouest		2.2	CROIX DE PIERRE - ROUTE D'ESPAGNE
		2.3	FONTAINE LESTANG - BAGATELLE - PAPUS - TABAR BORDELONGUE
		2.4	FONTAINE BAYONNE - CARTOUCHERIE
		3.1	MINIMES - BARRIERE DE PARIS
		3.2	SEPT DENIERS - GINESTOUS - LALANDE
		3.3	TROIS COCUS - BORDEROUGE - CROIX DAURADE - PALEFICAT GRAND SELVE
		4.1	BONNEFOY - LA ROSERAIE - GRAMONT
		4.2	JOLIMONT - SOUPETARD - BONHOURE
		4.3	COTE PAVEE - L'HERS - LIMAYRAC
		5.1	PONT DES DEMOISELLES - MONTAUDRAN - LA TERRASSE
		5.2	RANGUEIL - SAUZELONG - PECH DAVID - POUVOURVILLE
		5.3	SAINT MICHEL - LE BUSCA - EMPALOT - SAINT-AGNE
		6.1	ARENES ROMAINES - SAINT MARTIN DU TOUCH
		6.2	LARDENNE - PRADETTES - BASSO CAMBO
		6.3	MIRAIL - REYNERIE - BELLEFONTAINE
		6.4	SAINT-SIMON - LAFOURGUETTE

**Toulouse : découpage en secteurs et quartiers**

## 3. Identification des requêtes pouvant être regroupées car elles concernent des demandes identiques / qui portent sur le même sujet

Sur la base de ces principes de classement, la commission d'enquête a examiné les contributions du public et des PPA de la manière suivante :

- observations d'ordre général → chapitre 0
- observations par secteurs et quartiers → chapitre 5.3

Les requêtes pouvant être regroupées par thème trouvent une réponse dans le texte.

Les nombreuses requêtes individuelles sont présentées sous forme de tableau.

A chaque fois, la commission d'enquête :

- examine et synthétise les observations recueillies,
- présente la réponse de la collectivité,
- puis émet son avis en tenant compte des réponses du responsable du projet.

## 4. Les réponses de la collectivité et l'avis de la CE

Le maître d'ouvrage et la commission d'enquête ont pris position par rapport à la plupart des requêtes déposées, sauf exceptions mentionnées à la page précédente.

La méthode pour trouver la réponse à une requête précise est la suivante :

- consulter le chapitre 4.2.3 et l'annexe 3 pour connaître l'identification de la requête,
- consulter le chapitre 5 pour prendre connaissance de la réponse de la collectivité et de l'examen qui en a été fait par la commission d'enquête.

La recherche peut être facilitée en utilisant la version informatique du présent rapport (disponible sur le site internet de Toulouse Métropole) : après avoir identifié le numéro de la requête, il suffira de le rentrer dans le champ « rechercher » du lecteur de fichier.



Nota :

Ce repère visuel permet de retrouver rapidement les recommandations / réserves de la CE dans le texte.

## 5.2 Observations d'ordre général concernant le PLU

Le chapitre suivant présente les observations d'ordre général qui ont été faites :

- soit par les **personnes publiques** consultées,
- soit par la **commission d'enquête**, dans le cadre de son analyse de l'ensemble du projet de PLU à l'issue de l'enquête,
- soit directement par le public.

### 5.2.1 Remarques de la commission d'enquête et du public

---

#### Règlement écrit

##### Demande

- A. D'une manière générale la lecture du règlement est particulièrement difficile, complexe, voir opaque. Même avec une grande habitude des documents d'urbanisme, plusieurs lectures sont nécessaires afin d'en saisir les nuances.  
Les demandes principales sur le règlement concernent soit des précisions sur la compréhension, des demandes de clarification, soit des demandes de modifications. En ce qui concerne les modifications, il s'agit soit de plus de souplesse, soit de plus rigidité pour certains articles notamment les parkings, les seuils de déclenchement des logements sociaux...  
En ce qui concerne les demandes de clarification, l'exemple de la définition des espaces libres, des espaces de plantations, des espaces de pleine terre, des espaces verts, est révélateur.  
Quelles sont les possibilités de prise en compte des différentes demandes du public ?
- B. De nombreux professionnels de l'acte de bâtir, architectes, promoteurs ou particuliers ont émis de remarques quant à la rédaction du règlement. Comment améliorer ce document pour le rendre plus lisible ? Est-ce qu'une simplification est envisagée par la collectivité dans le cadre du futur PLUiH ?
- C. Plusieurs demandes (A02, A37, B18, B37, C04, F56, Z49, B25, A24) portent sur la modification ou la clarification de définitions dans le règlement écrit :
- Définition d'espaces verts / espaces libres / espaces de pleine terre
  - Notion d'abri de jardin
  - Annexe / construction
  - Demande de modification de divers articles du règlement.
  - Demande de supprimer au lexique, dans la définition des « Hauteurs absolues », la limitation de hauteur de 2,50 m pour la réalisation des ascenseurs et pour permettre la réalisation de maisons sur les toits ou des beaux appartements avec terrasse.
  - Article 11.2 zone UM1 : Autoriser la réalisation d'ouvrages en toitures, notamment lucarnes rampantes et retroussées sous conditions qu'elles soient réalisées en tuiles type toulousain.
  - Demande d'augmentation du retrait par rapport aux voies étroites de 6 à 8 m selon la largeur de la voie afin de rendre possibles les élargissements.
  - Demande d'introduction d'une bande de transition entre les différents zonages du PLU lorsque la différence s'élève à plus d'un étage.

##### Réponse de la collectivité :

- A. *L'arrêté de prescription de cette procédure en date du 16/04/2015, mentionne les objectifs des modifications du règlement :*
- *procéder à des ajustements mineurs permettant une clarification de la règle,*
  - *prendre en compte les évolutions législatives,*
  - *répondre à l'amélioration du cadre de vie des habitants dans certains secteurs,*

- faire évoluer les règles de stationnement à destination d'habitat,
- rectifier les erreurs matérielles.

*Il n'était pas envisageable de transformer en profondeur le règlement en procédure de modification, d'autant plus que le futur règlement est en cours d'élaboration dans le cadre du PLUiH, dont l'approbation est prévue début 2019. A l'occasion de cet exercice, un effort particulier sera porté sur la clarification et la simplification de la lecture du règlement.*

*La collectivité ayant débuté un travail de refonte des dispositions réglementaires à l'échelle de Toulouse avec l'élaboration du PLUiH, les différentes demandes du public relatives au règlement seront examinées dans ce cadre.*

**B. Le règlement sera simplifié dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H (cf. réponse précédente).**

*L'élaboration du PLUiH, prescrit par délibération du Conseil de la Métropole le 09 avril 2015, est guidée par les objectifs suivants :*

- constituer un projet communautaire décliné à l'échelle locale en prenant en compte la diversité des territoires plutôt qu'une règle unique s'imposant à tous,
- être un document tremplin pour l'innovation et la négociation plutôt qu'un simple manuel réglementaire,
- doit comporter une certaine souplesse pour intégrer facilement l'évolution des projets et des réflexions,

*Ainsi, l'ambition affichée du PLUiH est moins de règles pour plus de souplesse entraînant une modification des pratiques actuelles. De plus, le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 réforme le contenu du PLU en le modernisant et le simplifiant afin de l'adapter aux exigences d'un urbanisme de projet qui doit se substituer à l'urbanisme réglementaire.*

*Ainsi, la structure du règlement sera complètement remaniée et simplifiée.*

*Pour prendre en compte à la fois les objectifs du PLUiH ainsi que les évolutions législatives, la collectivité travaille à l'élaboration d'un règlement qui devrait être plus simple pour s'appliquer à l'ensemble des 37 communes.*

**C. En ce qui concerne les définitions « espaces verts... », il est proposé de les réétudier dans le cadre de l'élaboration du règlement du PLUi-H. Pour les autres définitions : cf. réponses ci-dessus.**

*En ce qui concerne la demande sur l'article 11.2 zone UM1 : La zone UB1, devenue zone UM1 dans le PLU lors de la révision générale de 2013, interdisait les lucarnes rampantes ou retroussées (chiens assis).*

*Dans le PLU en vigueur (PLU révisé en 2013) une erreur matérielle a interdit en zone UM1, ainsi que dans les zones UCQ, UI, UL, UE, UIC, A et N, tout type d'ouvrages en toiture. Le projet de modification entend corriger cette erreur en modifiant l'article 11 de ces zones, dont celui de la zone UM1, afin d'autoriser les ouvrages en toitures exceptés les lucarnes rampantes ou retroussées (chiens assis) comme cela était le cas avant la révision générale dans la zone UB1 mentionnée par la requérante.*

*Les demandes réglementaires impactent toute la structure du règlement et pourrait s'appliquer à d'autres zones, c'est un travail de fond qui pourra être mené dans le cadre du PLUi-H. et la nouvelle composition réglementaire.*

## **Avis de la CE**

La CE prend acte de la réponse et reconnaît que la procédure de modification du PLU ne peut pas avoir comme objectif une refonte générale du règlement.



Sur la base des nombreuses requêtes déposées sur ce thème, nous insistons sur l'utilité d'un travail de fond sur le règlement qui devrait s'inspirer en particulier du retour d'expérience des difficultés rencontrées dans la mise en œuvre du règlement actuel.

Elle salue l'engagement de la collectivité de rendre le règlement plus simple pour l'ensemble des 37 communes concernées par le futur PLUiH, notamment en mettant en œuvre les récentes dispositions du Code de l'urbanisme en ce qui concerne la forme du règlement (urbanisme de projet).

En ce qui concerne la demande de suppression de la limite des « hauteurs absolues », l'impact d'une telle modification sur l'aspect visuel des constructions n'ayant pas été étudiée par le Service Urbanisme, la CE recommande d'étudier cette proposition dans le cadre du PLUiH. D'une manière générale, la CE invite le porteur de projet de réaliser dès à présent un inventaire des définitions pour lesquelles des précisions ont été demandées au cours de l'enquête, afin de les rendre plus claires dans le futur règlement du PLUiH.

---

## Energies renouvelables

### **Demande**

F08, B10


La Régie Municipale d'Électricité demande de permettre la réalisation de panneaux photovoltaïques en zone naturelle sans forcément se placer sur une construction existante, ce qui nécessite la modification de la rédaction de l'article 2 du règlement en zone N.

### Réponse de la collectivité :

*En zone naturelle « N », l'installation de site de production d'énergie photovoltaïque est autorisée à condition d'être implantée sur un bâtiment. La Régie municipale d'électricité demande la suppression de cette condition pour ne pas entraver le développement des énergies renouvelables photovoltaïques. Dans le cadre du Plan Climat-Energie et du développement des énergies renouvelables, la Régie municipale d'électricité envisage l'installation de panneaux photovoltaïques au sol.*

### **Avis de la CE**

L'installation de panneaux PV permet de contribuer au développement des énergies renouvelables et fait partie des équipements présentant un intérêt public. Néanmoins, de nombreuses toitures bien exposées restent aujourd'hui disponibles, et il existe également des anciens terrains industriels en friche, ou des structures comme les écrans anti-bruit le long du périphérique qui devraient être visés de manière prioritaire pour l'installation des panneaux PV. La CE considère que le développement en zone naturelle ne devrait se faire qu'en cas d'absence de boisements / haies / zones humides ou autres zones de « nature ordinaire » pouvant contribuer à l'objectif de la « préservation du patrimoine végétal en ville » affiché par le PLU.

 En conséquence, la CE recommande de réaliser d'abord une étude permettant d'identifier des sous-secteurs au sein de la zone N propice au développement des énergies renouvelables, par exemple dans le cadre du PLUiH.

---

## Logement social

### **Demande**

W77, V20, C03,


Demandes multiples relatives à l'accession à prix maîtrisés (accession sociale) et au sujet de l'ambition de mixité sociale avec introduction de la notion de logements abordables ou intermédiaires.

Demande de définir dans le lexique la notion de « logement en accession sociale ».

### Réponse de la collectivité :

*La collectivité propose de répondre favorablement à ces requêtes en modifiant le règlement du PLU afin d'élargir la définition de l'accession : logements intermédiaires définis par l'article L.302-16 du CCH, accession sociale définie par le PLH, accession en TVA à taux minoré dans les territoires QPV, etc...*

### **Avis de la CE**

 La CE est également favorable à cette proposition et recommande de modifier le règlement du PLU afin d'élargir la définition de l'accession sociale.

---

**Demande**

C01, C02, C04, F13

- Demandes de rehausser à 2000 m<sup>2</sup> le seuil de déclenchement relatif à la réalisation de logements sociaux (LS).
- Préciser au PLU que l'application de la règle en matière de LS s'applique lorsque le projet est situé à cheval sur deux territoires de diversité sociale.
- Opposition à la modification de pourcentage de logements sociaux demandé lors des autorisations d'urbanisme.

**Réponse de la collectivité :**

- *Les propositions de modifications relatives aux seuils de déclenchement des règles en faveur de la diversité sociale ont été étudiées et proposées dans le respect du principe de compatibilité avec les orientations de la loi ALUR et celles inscrites dans le Programme Local de l'Habitat (cf. notice 1D2 page 27). De ce fait, la collectivité souhaite conserver les évolutions présentées à ce sujet.*
- *Cette demande fait partie de la doctrine et n'a pas à figurer dans le règlement, par contre, la notice explicative (pièce1D2) peut être complétée dans ce sens.*

**Avis de la CE**

La CE approuve la réponse apportée par la collectivité qui n'attire pas de commentaire particulier.

---

**Demande**

Traitement du seuil relatif à la création de parkings au niveau du règlement : quel est l'intérêt de la distinction proposée entre les extensions et les annexes ?

**Réponse de la collectivité :**

*En ce qui concerne les extensions :*

- *Il s'agit de l'extension d'une construction existante (bâtiment accolé) qui possède déjà des places de stationnement dans l'unité foncière concernée et pour laquelle il n'est pas possible de trouver une place de stationnement supplémentaire. Cette évolution de la règle permettra que le stationnement, dans cette configuration précise, ne soit plus un facteur bloquant pour la délivrance des autorisations d'urbanisme.*
- *La surface de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SP) a été choisie dans le cas des extensions de constructions existantes afin d'être en cohérence avec la norme proposée pour la création de constructions neuves (rappel : 1 place de stationnement entre 0 et 100 m<sup>2</sup> de SP créée).*

*En ce qui concerne l'annexe d'une construction :*

- *L'annexe d'une construction, terme qui n'existait pas dans le PLU opposable, a été défini dans le lexique comme : «Construction nouvelle située sur la même unité foncière que la construction principale et ayant un usage lié à la destination principale.»*
- *Les annexes étant des constructions de moindre importance que les constructions principales ou leur possibilité d'extension (rappel : 100 m<sup>2</sup> maximum), la superficie de l'annexe a été ramenée à un maximum de 50 m<sup>2</sup> SP. A noter que les annexes sont des constructions indépendantes. En considérant qu'il peut y avoir plusieurs annexes sur la même unité foncière, la superficie cumulée des annexes est limitée à 50 m<sup>2</sup> SP.*

**Avis de la CE**

Avec la nouvelle rédaction du règlement, aucune nouvelle place de parking ne sera nécessaire ni pour les extensions ≤ 100 m<sup>2</sup>, ni pour les annexes ≤ 50 m<sup>2</sup>. S'il semble logique que les annexes ne soient pas concernées par l'obligation de créer des parkings, le fait de dispenser les extensions jusqu'à une surface très significative nous semble moins évident à comprendre, surtout dans le contexte affiché de vouloir réduire le stationnement anarchique sur la voie publique.

Par ailleurs, il est à noter que le règlement ne limite pas la superficie cumulée des annexes à 50 m<sup>2</sup>, contrairement à ce qui est indiqué dans la réponse de la collectivité.



La CE recommande d'abaisser le seuil à 50 m<sup>2</sup> pour les extensions et de compléter la définition de l'annexe afin de préciser qu'il s'agit d'une superficie cumulée.

---

## Stationnement

### Demande

A24, B16, C04,

- a) Demande d'obligation de réaliser des parkings visiteurs, livraisons, urgences à l'intérieur des résidences.
- b) Préciser au PLU que l'application de la règle en matière de stationnement s'applique à l'intégralité du PC lorsque le projet est situé à cheval sur une zone d'influence TCSP
- c) Modification de l'article 12 en zone UC qui aujourd'hui n'exige aucune place de stationnement (minimum 1 place par logement)

### Réponse de la collectivité :

- a) *La norme de parking est un minimum, les promoteurs peuvent en faire plus que le nombre demandé par l'article 12 du règlement du PLU*
- b) *Cette demande fait partie de la doctrine et n'a pas à figurer dans le règlement, par contre, la notice explicative (pièce1D2) peut être complétée dans ce sens.*
- c) *La collectivité n'est pas favorable à cette demande car la desserte de ce quartier en transports en commun est de très bonne qualité. C'est pourquoi, en termes de stationnement, hormis les modifications dues aux évolutions législatives, les normes à destination de logement en zones UC n'ont pas été modifiées dans le cadre de la présente procédure.*

### Avis de la CE

Les réponses a et b n'attirent pas de commentaire particulier.

Pour la réponse c, la CE approuve la réponse apportée par la collectivité qui va dans le sens de l'incitation à l'utilisation des transports en commun au centre-ville.

### Demande

Modération de la densité et règles de prospect par rapport aux limites séparatives : le recul de 6 m par rapport aux limites séparatives au-delà du recul de 17 mètres pour les façades de plus de 12 m semble présenter peu d'intérêt avec un risque de mitage des fonds de parcelles.

### Réponse de la collectivité :

*L'objectif de la modération de la densité n'est pas d'interdire de construire au-delà de la bande de 17m mais d'en diminuer la constructibilité afin de n'autoriser que des constructions d'un niveau à la place d'immeuble de 3 ou 4 niveaux en cœur de parcelle.*

*Pour mémoire :*

- *la modération de la densité (zones UL11 et UM8) n'est appliquée que sur certains quartiers identifiés comme étant « en tension » (dépassement des objectifs de production de logements) ;*
- *les superficies des zones modifiées en UL11 et UM8 correspondent à 6% des zones déjà ouvertes à l'urbanisation et autorisant de l'habitat. De plus, cette règle n'est applicable que dans les cas où la façade de l'unité foncière est supérieure à 12 m.*

*En conclusion, le risque de mitage des fonds de parcelles semble faible.*



**Avis de la CE**

La CE ne conteste pas la mise en place de cette mesure qui atteint son but de diminuer la densité en fond de parcelle, même si celle-ci peut être génératrice de consommation de foncier peu opportune.

---

**Démarche concernant la désignation de nouveaux Espaces Boisés Classés (EBC)****Question**

Dans le passé, il semblerait que les propriétaires des parcelles concernées aient été informés en amont de l'enquête publique du projet de classement de leur parcelle en EBC.

Cela n'a pas été le cas pour le présent projet, ce que nous regrettons. Lors de nos permanences, nous avons accueilli plusieurs personnes consternées qui ont découvert grâce aux avertissements d'un voisin que leur terrain constructible ne le sera plus prochainement.

Pourriez-vous nous préciser :

- A. les raisons pour lesquelles la collectivité a décidé de ne plus faire d'information préalable des propriétaires concernés ?
- B. si la collectivité envisage des mesures de compensation pour les propriétaires concernés (art. L113-3 du code de l'urbanisme) ?

**Réponse de la collectivité :**

*A. Tout d'abord, il est rappelé que dans le cadre d'une modification du PLU, la concertation est facultative. La Municipalité a donc fait le choix de procéder à une concertation au travers notamment de deux réunions publiques et de panneaux de concertation.*

*La teneur de la concertation est à mettre en relation avec l'ampleur de la procédure. L'information des propriétaires en amont de l'enquête publique, réalisée dans le cadre de la révision générale du PLU de Toulouse (approuvée le 27 juin 2013), avait non seulement porté sur le projet de création d'EBC, mais également d'EVP, d'EBP, d'ER et SEP. Les moyens mis en œuvre en termes de concertation pour une modification sont différents de ceux mobilisés pour une révision.*

*Par ailleurs, la seconde motivation est celle d'une information équitable et d'une égalité de traitement pour des personnes dont le terrain est impacté par un projet réduisant la constructibilité de l'unité foncière en question. En effet, après retour d'expérience de ce type de concertation lors de la révision générale de 2013, de nombreux courriers ont été retournés à la collectivité soit parce que le propriétaire n'habitait plus à l'adresse indiquée, soit possiblement parce que le courrier n'avait pas été distribué, soit parce que, par exemple, en cas d'indivision, le fichier cadastral n'a pas forcément le renseignement de toutes les adresses des propriétaires concernés. A cet égard, ce type d'informations par courrier est donc risqué de contentieux. Ceci a d'ailleurs été le cas lors de la révision générale de 2013. Le PLU de Toulouse Métropole a fait l'objet d'un recours appuyé sur ce sujet et le Tribunal a donné raison aux requérants. Toulouse Métropole n'a pas fait appel de la décision mais n'a pas souhaité poursuivre ce type de concertation. Enfin, c'est bien l'objet même d'une enquête publique que de mettre le projet de modification du PLU à l'avis du public.*

*B. L'article L.113-3 du code de l'urbanisme prévoit la possibilité pour l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme d'offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé en EBC ; l'objectif étant de sauvegarder les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement. Or, l'objectif de la présente modification a pour objet de valoriser le patrimoine naturel de la ville, qu'il soit de bien public ou privé, dans un but d'intérêt général de protection du paysage. Ce n'est pas au travers du PLU que la compensation s'effectue mais au moment de la réalisation d'une opération d'urbanisme.*

**Avis de la CE**

La CE reconnaît qu'il existe un risque de contentieux en cas de non-réception d'un courrier par un propriétaire concerné par un projet de classement en EBC / EVP... de son terrain. Néanmoins, l'impact d'un classement d'une parcelle constructible en EBC est énorme : compte tenu de l'absence de toute compensation et de la forte atteinte au droit de propriété, il faudra que l'intérêt général soit parfaitement établi et incontestable pour justifier un bilan positif du classement par rapport au préjudice subi par le propriétaire.

Quand on se promène dans les rues des différents quartiers, ou quand on analyse simplement une photo aérienne de la ville, on se rend compte que les particuliers toulousains sont des bons gestionnaires d'espaces verts qui maintiennent la beauté de leur jardin dont ils sont les instigateurs. A contrario, ce n'est pas toujours le cas de nombreux espaces gérés par la collectivité, comme on peut le constater quand on se rend sur la place minéralisée qui se trouve devant le siège de Toulouse Métropole par exemple.

La CE n'approuve pas la démarche qui consiste à classer sans concertation préalable (association de quartiers au minimum) en EBC des parcelles privées constructibles. Cela semble d'autant plus regrettable qu'il s'agissait ici d'une démarche à petite échelle, réalisée pour le quartier de Guilheméry essentiellement, et que le nombre de propriétaires à contacter ne semblait pas démesuré.

La CE recommande :

- pour le présent projet de modification : de retenir uniquement les nouveaux EBC dans les espaces privés qui n'ont pas fait l'objet d'une requête d'annulation (sauf erreurs matérielles) ;
- dans le futur, de réaliser une concertation préalable (avec les associations de quartiers au minimum) en cas de classement de parcelles privées constructibles en EBC.



*Nota : Ce thème est aussi abordé dans le cadre d'une question sur l'inventaire des EBC en page 35, et de manière concrète via les requêtes de particuliers concernés au chapitre 5.3 plus loin.*

---

**Eléments Bâti Protégés**
**Demande**

Z25

Question relative à la pièce 4D (inventaire des EBP) : comment est-elle établie ? On note l'absence de justifications pour la plupart des EBP et de concertation.

Réponse de la collectivité :

*Dans le cadre de la précédente révision a été instaurée une démarche expérimentale en faveur de la protection du patrimoine bâti qui émane en partie des demandes nombreuses des habitants souhaitant préserver la mémoire architecturale et patrimoniale de Toulouse (dont beaucoup de maisons Toulousaines), et s'inquiétant de la disparition d'édifices sous de nouveaux projets d'aménagement. Cette démarche a permis d'amender la pièce 4D – Liste des EBP et d'intégrer des fiches prescriptives qui n'existaient pas auparavant. Ceci explique que la liste d'EBP soit plus importante que le nombre de fiches réalisées. Une concertation sur cette procédure de révision avait présenté cette démarche auprès des administrés. Mais la procédure actuelle étant plus modeste, la concertation n'a pas eu la même ampleur et l'information par courrier aux propriétaires et habitants n'a pas été renouvelée. Toutefois, des panneaux explicatifs ont bien été mis en place à l'accueil de TM, indiquant la démarche de protection du patrimoine bâti au sein de la commune.*

*Contrairement à ce qui est dit, cette démarche est construite sur une analyse scientifique alliant recherche documentaire, enquête sur le terrain et sélection des édifices représentatifs d'une même famille et des ensembles homogènes. Elle a ainsi permis d'identifier de manière précise et sur un territoire cohérent les éléments de patrimoine de toutes périodes méritant protection. Menée par les services compétents que sont les archives municipales, cette démarche s'inscrit dans la continuité de la mission d'inventaire architectural de Toulouse qui a débuté en 1991 grâce à un partenariat entre la Ville*



*et le service régional de l'inventaire de la DRAC (convention État/Ville de 1991-1993). Depuis 2003, les archives municipales ont repris la mission d'inventaire dans le cadre d'une nouvelle convention, proposant ainsi les bases d'un « comité scientifique » compétent pour évaluer et proposer les protections adéquates. Ainsi, l'identification des bâtiments et le choix de classement en EBP repose bien sur le travail précis de services compétents et dans la continuité d'inventaires et de missions reconnues.*

*Enfin, concernant la portée de l'outil EBP, il permet de protéger les éléments identifiés, et ce, à travers leur représentations dans les Documents Graphiques du Règlement, mais aussi par les biais des fiches descriptives et prescriptives qui constituent la pièce 4D – Liste des EBP. Les préconisations qu'elles instaurent font partie du PLU et ont donc une valeur réglementaire. Toutefois, selon la nature des projets et travaux de (ré)aménagement, une étude au cas par cas peut être menée et permettre certaines extensions, surélévations et autres modifications des bâtiments classés en EBP à partir du moment où ils ne remettent pas en cause la qualité architecturale de l'ensemble."*

### **Avis de la CE**

La CE apprécier la réponse claire et détaillée apportée par la collectivité qui n'appelle pas de commentaire complémentaire.

---

### **Requêtes multiples sur les divers éléments du projet de modification**

#### **Demande**

F63, G15, Y35

Deux requêtes interrogent sur plusieurs thèmes du projet de modification : la modération de la densité, - les logements sociaux, la qualité de vie, la préservation des espaces verts, de la biodiversité et du patrimoine, le développement économique, le projet TESO.

Un épais dossier à objets multiples a été déposé par une association anonyme.

#### Réponse de la collectivité :

*Les réponses aux thèmes divers sont apportées dans les différentes prises de position de Toulouse Métropole.*

*Le collectif TUCK apporte un certain nombre d'analyses critiques sur un certain nombre de secteurs, sans jamais exprimer des propositions ou des demandes particulières.*

### **Avis de la CE**

Renvoi vers nos avis concernant les différents thèmes dans le rapport d'enquête.

En ce qui concerne le dossier du collectif anonyme, la CE :

- regrette que ce dossier d'analyse détaillé du projet de modification du PLU n'apporte pas de propositions constructives
- et, en conséquence, ne peut pas se positionner avec un avis.

---

## Rapport de présentation : Pièce 1C – Analyse des incidences

### Demande

- Chapitre 1A : Le tableau n° 1 « Evolution quantitative des zonages et dispositions réglementaires associées au milieu naturel et agricole » ne fait pas apparaître l'évolution liée au projet du PLU modifié. Par ailleurs, l'ensemble du chapitre 1A ne permet pas de comprendre l'impact du projet de modification du PLU sur les milieux naturels, les EBC.
- De même, dans le chapitre 1C, le paragraphe « Evolution des surfaces libres » et le tableau « Comparaison du PLU avant et après révision ... » ne permettent pas d'appréhender l'impact lié au projet de modification du PLU (on y parle uniquement du PLU révisé).


### Réponse de la collectivité :

*De manière générale, il a été demandé au bureau d'études réalisant la mise à jour de l'évaluation environnementale de modifier les pièces impactées par le projet de modification sans procéder par un simple additif de ces pièces, ce qui a semblé, de prime abord, au maître d'ouvrage plus lisible pour la compréhension du public. En outre, des éléments explicatifs sont venus alimenter la notice (pièce 1D2) en complément de la pièce 1C. Concernant le tableau n°1 du chapitre 1 de la pièce 1C, il est proposé par le maître d'ouvrage - suite à la suggestion faite par la commission d'enquête - de faire apparaître une colonne relative à la modification du PLU et une colonne faisant apparaître les totaux liés à la révision de 2013, colonne qui a été supprimée du projet mis à enquête mais dont le titre est resté, ce qui porte à confusion. En effet, sans ces éléments, il n'est pas possible de comprendre l'impact du projet sur les milieux naturels et les EBC. La Collectivité informe également la commission d'enquête que la superficie totale des zones N et A fait l'objet d'une erreur liée aux arrondis puisque la surface des zones naturelles n'a bien sûr pas été réduite. La zone NG créée, pour rappel de 1 920 m<sup>2</sup>, vient réduire la zone NS d'autant mais cela reste inférieur à 1 hectare. Le tableau présenté à l'enquête est donc erroné et la collectivité propose de le corriger.*

*De même, au chapitre 1C et selon les paragraphes et tableaux cités, il est proposé par la collectivité de corriger cette erreur matérielle entre le projet de modification et le PLU révisé de 2013.*

*De façon plus générale, la pièce 1C fera l'objet de mentions permettant de différencier ce qui relève de la révision de ce qui relève de la modification.*

### Avis de la CE

 La CE prend acte de l'engagement du responsable du projet de corriger et améliorer le document 1C et recommande de faire cette mise à jour après avoir intégré les éventuelles modifications induites par la présente enquête.

---

## Emplacements réservés (ER)

### Demande

- Tisséo : les ER n°809 et 910 peuvent être supprimés.
- Conseil Départemental : valide le transfert du bénéfice de l'ER n° 376 à la Métropole.
- Conseil Régional : demande la suppression de l'ER n° 556 à l'arrière de l'hôtel de la région.

### Réponse de la collectivité :

- Tisséo : Il est proposé de supprimer les 2 ER 809 et 910 lors de l'approbation de la modification du PLU.
- Conseil régional : Cette requête de suppression de l'ER 556 est d'ores et déjà prise en compte dans le cadre du projet de modification du PLU.

### Avis de la CE

Ces dispositions concernant les ER n'attirent pas de commentaire particulier.

## 5.2.2 Observations des personnes publiques

### Ville de Toulouse : OAP de la Salade (secteur 3)

#### Demande

B44, A09, F07

La Ville de Toulouse demande une modification de l'OAP de la Salade en vue de l'indispensable extension du groupe scolaire Aubrac et de la création d'un parc urbain de 1,5 ha d'un seul tenant, induisant une réduction du programme économique et du nombre de logements à construire (200 au lieu de 300).

Cette demande est soutenue par le Comité Quartiers des Minimes-Barrière de Paris.

#### Explication de la collectivité :

*L'OAP de La Salade a été instaurée lors de la révision du PLU en 2013 dans une démarche de projet.*

*Des ateliers de concertation ont été menés avec les associations de quartier et les habitants du secteur.*

*Le contexte du projet urbain, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), les usages sur le site de La Salade ont évolué depuis 2013.*

*Une évolution du programme est donc nécessaire pour répondre aux usages sur ce secteur.*

*Dans ce contexte la Ville de Toulouse a déposé une demande le 03 juin 2016 pour confirmer ces nouvelles orientations :*

- **une extension du groupe scolaire (GS) nécessaire**

*L'implantation d'un GS provisoire est nécessaire en attendant la construction d'un GS définitif.*

*En effet, après des études sur les bassins scolaires par les services de la Ville, il se confirme qu'une école provisoire maternelle de 8 classes est une nécessité impérieuse pour la rentrée de 2017 car l'école Lucie Aubrac pour la rentrée prochaine est saturée. La Ville doit accroître ses capacités d'accueil de l'école Lucie Aubrac sur le court terme et long terme (2023). Une partie du foncier à proximité de l'école existante devra être réservée pour le GS provisoire en vue d'une extension définitive de l'école (3 300 m<sup>2</sup> env.).*

- **un parc urbain d'un seul tenant**

*Lors des ateliers de 2013 avec le comité de quartier des Minimes, les orientations d'un « espace vert et de loisirs conséquent » à La Salade, en lien avec le quartier de La Vache, ont été définies :*

- *un grand espace vert apaisé pour La Salade,*
- *des cheminements multifonctionnels.*

*Monsieur le Maire confirme son adhésion à un projet d'espace vert d'un seul tenant. La Ville de Toulouse souhaite développer ce projet d'aménagement paysager, en cohérence avec l'extension du groupe scolaire et sur la base d'une nouvelle composition urbaine.*

*Cette grande orientation d'aménagement induit :*

- *un programme de logements modifié ramené à la seule constructibilité de l'îlot situé route de Fronton*
- *une réduction du programme économique (désigné par de la mixité fonctionnelle sur le graphique de l'OAP).*

#### Avis de la CE

La CE considère qu'il s'agit d'une évolution positive répondant non seulement à un besoin d'agrandissement d'un équipement scolaire, mais contribuant également à une amélioration du cadre de vie dans le quartier.

Notre avis sur cette proposition de changement est favorable.



## Avis de l'Etat

### Demande

L'Etat a envoyé un avis favorable (arrivé hors délais) avec réserves en indiquant que, de façon générale et eu égard aux différents enjeux, le projet doit être le plus argumenté possible notamment quant aux points suivants :

- A. que les mesures destinées à la modération de la densité et à l'amélioration du cadre de vie soient assorties des éléments de justification technique permettant de démontrer l'adéquation et le caractère optimal des mesures retenues. Celles-ci doivent avoir un caractère temporaire voire réversible et doivent être accompagnées d'un programme d'investissement devant permettre la mise à niveau des équipements.
- B. que soit prouvé le fait que les évolutions des règles relatives à la production de logements sociaux ne remettent pas en cause les objectifs quantitatifs figurant au Plan Local de l'Habitat de Toulouse Métropole. L'Etat demande ainsi que le rapport de présentation soit complété en ce sens.
- C. il est indiqué que certaines OAP auraient pu être précisées pour garantir la poursuite des objectifs d'aménagement durable,
- D. il est évoqué le cas des deux STECAL sur l'île du Ramier, «espace de projet particulièrement sensible». Ce site doit par conséquent «faire l'objet d'un aménagement d'ensemble rigoureux et articulé». De ce fait le projet d'aménagement devra être précisé afin de pouvoir notamment vérifier sa compatibilité avec le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

### Réponse de la collectivité :

- A. *Lors de la réunion de présentation du projet de 1<sup>ère</sup> modification du PLU de Toulouse aux personnes publiques associées (PPA) le 16 février 2016 (projet de PLU transmis préalablement à la réunion), les services de l'Etat avaient déjà émis le souhait de voir conforter la notice explicative du PLU sur les aspects techniques de la modération de la densité, ce qui a été fait. Le projet transmis pour avis en avril a tenu compte de ces demandes : des amendements au projet ont été rédigés tant en termes d'adéquation par rapport à la programmation en équipements scolaires qu'en termes de faisabilité pour les nouveaux zonages UL11 et UM8 (qui ont fait l'objet de modélisations présentées à la DDT mais insérées dans le projet de PLU de manière beaucoup plus pédagogique et moins détaillée dans la notice). Ainsi, tous les éléments de justification demandés par les services de l'Etat sont déjà inscrits dans la notice soumise à enquête. Le caractère conservatoire et temporaire de cette évolution de zonage sur le thème de la modération de la densité a bien été confirmé aux services de l'Etat lors de cette même réunion. En effet, le PLUiH étant prescrit, une refonte du PLU est donc engagée, qui permettra de déterminer précisément les formes urbaines souhaitées, précisées par des études sectorielles engagées sur la commune de Toulouse, et en fonction des orientations qui seront choisies en termes de production de logements.*
- B. *De la même manière que pour la modération de la densité, les services de l'Etat, lors de la réunion du 16 février 2016, avaient demandé que la notice soit complétée sur ce point, ce qui a été fait. Ainsi, la notice explicative comporte déjà un paragraphe explicitant la raison d'un changement de seuil pour le déclenchement de la servitude sur le logement social ainsi qu'une justification par rapport à la compatibilité du projet de PLU par rapport aux objectifs du PLH.*

- C. Ce sujet, nécessitant un travail de fond sur l'ensemble des OAP, est en cours d'étude au PLUiH.

OAP Chemin des Carmes :

Pour rappel, un graphique n'est pas obligatoire pour illustrer une OAP. A cet égard, l'OAP Impasse des Arènes, créée dans le cadre de la révision du PLU de Toulouse adopté en 2013, n'en possède pas. Concernant l'OAP Chemin des Carmes, et compte-tenu de la simplicité du projet, un graphique n'a pas semblé nécessaire pour illustrer ce qui est prévu par l'OAP texte. Le devenir des zones voisines (hors ZAC Malepère) fait l'objet d'une étude globale qui sera traduite au PLUiH.

OAP Ramassiers :

Pour rappel, il est demandé par les services de l'Etat que cette OAP soit complétée « afin d'intégrer des dispositions réglementaires d'aménagement du site dans le cadre de la réflexion relative à la ZAC Saint-Martin-du-Touch ».

L'OAP Ramassiers, qui a justement été élaborée pour traduire le projet d'aménagement de la ZAC Saint-Martin sur ce secteur des Ramassiers (ce dernier étant bien inclus dans le périmètre de la ZAC St Martin) va déjà dans ce sens en identifiant le parc, l'organisation de la desserte et l'interface avec la Voie de Liaison des Ramassiers, ainsi que le renforcement de la vocation mixte à dominante habitat de ce secteur. La suppression de la zone UI, transformée en zone UP, permet de traduire cet objectif. La collectivité propose de préciser certaines orientations de l'OAP, notamment en ce qui concerne le fonctionnement de l'échangeur Fontaine Lumineuse, sur lequel l'aménagement - porté par le service en charge des infrastructures de Toulouse Métropole – se précise.

La réflexion plus globale, intégrant la desserte de la gare et le foncier situé sur la ville de Colomiers, pourra être intégrée dans le cadre du PLUiH.

- D. La notice explicative pourra être amendée en termes de compatibilité avec le règlement du PPRI, ainsi que sur la partie de présentation générale du projet Grand Parc Garonne et de son plan-guide. Il sera précisé la présence de l'EBC autour de l'ancienne usine hydroélectrique, qui contraint déjà fortement les possibilités d'extension du bâtiment existant, ainsi que, pour la maison éclusière, un site très contraint par la présence de l'écluse.

Pour information, le service des Grands Projets de Toulouse Métropole a rencontré le 13 juin dernier plusieurs services de la DDT relativement au projet Grand Parc Garonne. A cette occasion, ce projet leur a été présenté, ainsi que les opérations programmées d'ici à 2020. Ainsi, les services de l'Etat seront bien associés tant à la concertation du schéma directeur de l'île du Ramier, qu'au schéma directeur de l'île du Ramier au PLUiH, ce qui répond bien à la réserve émise au projet de PLU modifié.

Sur la question des nuisances acoustiques, les projets de STECAL se situent sur des secteurs très peu occupés par l'habitat. Les contraintes liées au voisinage de proximité restent donc limitées. Dans tous les cas, les projets ont fait l'objet de réunions de concertation entre les riverains, les exploitants (lorsqu'ils sont connus) et la Collectivité afin de réduire au maximum les nuisances éventuelles.

Pour le projet d'aménagement de la maison éclusière, le futur exploitant devra respecter des contraintes acoustiques, au regard notamment des deux habitations riveraines. Pour cela, l'occupant devra s'engager à ne pas diffuser de musique amplifiée et à stopper, dès 21 heures, la diffusion de musique non amplifiée.

Pour le projet d'aménagement de l'ancienne usine hydroélectrique du Ramier, le Comité de quartier Croix de Pierre a donné son approbation sous réserve que le bruit de fonctionnement soit modéré et surveillé de jour comme de nuit. Pour cela, le restaurateur devra se conformer à la réglementation en vigueur, en respectant les seuils acoustiques définis par une étude acoustique spécifique, par la mise en place de limiteurs acoustiques.

## Avis de la CE

La CE considère que les éléments de réponse de la collectivité sont satisfaisants et retient les propositions suivantes :

- OAP Ramassiers : préciser certaines orientations, notamment sur le fonctionnement de l'échangeur.
- STECALs sur l'île du Ramier : amender la notice explicative pour présenter la compatibilité avec le PPRI.



## Analyses du projet de modification par les partis d'opposition

### Demande

F63

Le Groupe Socialiste de la Ville de Toulouse a déposé une lettre avec des observations sur les thèmes suivants abordés dans le cadre du projet de modification du PLU :

- la modération de la densité : les objectifs fixés sont incompatibles avec le nombre de nouveaux habitants accueillis chaque année par le pôle urbain, mais la densification se poursuivra de manière inappropriée dans les quartiers déjà fortement urbanisés (Cité Blanche, Chemin de la Butte, Hôpital Larrey)
- les logements sociaux : le Groupe Socialiste déplore que le seuil de déclenchement soit rehaussé ; les arguments présentés dans le projet de modification semblent peu crédibles et cette disposition fait peser un risque à la fois sur le respect du taux légal de l'offre en logement social à Toulouse et le renforcement de sa concentration géographique.
- qualité de vie, préservation des espaces verts, de la biodiversité et du patrimoine : inquiétude sur diverses dispositions qui risquent d'avoir un impact négatif, notamment dans les secteurs suivants :
  - o Amidonniers : risque de dénaturation du site emblématique autour de VNF) ;
  - o Ile du Ramier / Grand Parc de Garonne : précipitation du projet de STECAL sans attendre d'avoir une vue globale du projet ;
  - o OAP Pierre Montané : avenir des jardins ouvriers ?
- développement économique : questionnement sur la volonté de créer une zone d'habitat sur les terrains de Freescale, car cela limite les possibilités de développement économique de ce secteur : il s'agit d'une évolution majeure qui n'est pas du ressort d'une simple modification du PLU.

### Réponse de la collectivité :

- *Concernant la production de logements, le projet de PLU modifié respecte le Programme Local de l'Habitat et répond bien aux objectifs de « ville intense » définis dans la SCoT. Dans le cadre de la 2<sup>ème</sup> modification du PLH adoptée le 17 décembre 2015, la commune de Toulouse a pour objectif de produire 2 760 logements locatifs sociaux sur la période triennale 2014-2016, soit annuellement et en moyenne 920 logements. Les objectifs de production de logements locatifs sociaux, pour la période 2010-2015, ont été atteints dès 2014. Par contre, un effort de construction restait encore à produire en termes d'accession sociale, puisque, fin 2014, 1 213 logements en PSLA avaient été livrés, pour un objectif de 1 800 logements.*
- *Relativement aux trois secteurs mentionnés faisant l'objet de modifications de zonage ayant pour effet l'augmentation de leur constructibilité, le projet de modification du PLU prévoit en effet l'évolution de projets existants (OAP des Izards-Trois Cocus) ou l'insertion de nouveaux projets d'aménagement (chemin de la Butte et terrains de l'Hôpital Larrey).*
  - *Concernant l'OAP des Izards Trois Cocus, ce secteur est aujourd'hui inscrit en Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) et est adapté à ces nouveaux objectifs. Le changement de zonage en UP1 sur la partie sud de l'OAP n'est pas appliqué pour augmenter la constructibilité de cet îlot mais correspond mieux à un urbanisme de projet souhaité dont le graphique et le texte de l'OAP viennent en complémentarité du zonage. Ce secteur fait d'ailleurs l'objet d'une concession d'aménagement simplifiée dans laquelle la constructibilité de la zone est d'ores et déjà définie.*
  - *Concernant le terrain du groupe Bergerat-Monnoyeur chemin de la Butte : voir la réponse détaillée au chapitre 5.3.5 plus loin.*
  - *Concernant la création d'une zone UI10 sur une partie des terrains de l'hôpital Larrey, celle-ci est positionnée en cohérence avec le zonage voisin UI10.*



- *Sur la modification et les raisons d'un changement de seuil de déclenchement du logement social, la réponse a déjà été apportée dans la notice explicative du projet de PLU modifié : pièce 1D2, chapitre 1.2 « les évolutions des règles en faveur de la diversité sociale », pages 26 et 27.*
- *Concernant la qualité de vie, la préservation des espaces verts, de la biodiversité et du patrimoine : la philosophie de la présente modification du PLU va dans le sens de la préservation des espaces naturels et du patrimoine (étude du quartier de Guilheméry en termes de patrimoine bâti et naturel dans la continuité de ce qui a été réalisé lors de la révision du PLU sur les quartiers de Croix-Daurade et de Saint-Michel Saint-Agne), étude patrimoniale des cœurs de quartier de Lalande, Pouvoirville et Pont des Demoiselles, et protection dans « le diffus » à la demande de propriétaires lors de la concertation.*
  - *En ce qui concerne le projet des Amidonniers : voir la réponse détaillée au chapitre 5.3.1 plus loin.*
  - *Concernant la création de STECAL sur l'île du Ramier, il s'agit de la mise en œuvre des premiers éléments du projet Grand Parc Garonne dans l'attente de la libération du secteur du Parc des Expositions à horizon 2020. Par ailleurs, le nouveau règlement de la zone NG ne permet que des extensions limitées des deux constructions existantes, et ce, afin d'être conformes au règlement de PPRI en vigueur, dans le cadre de l'aménagement des sites. L'emprise des deux STECAL est volontairement limitée et les sites très contraints (contrainte technique liée à l'écluse de la maison éclusière et Espace boisé Classé pour l'ancienne usine hydroélectrique).*
  - *Concernant l'OAP Pierre Montané, ce projet n'a fait l'objet d'aucune modification. Le périmètre de l'OAP n'étant pas exactement identique à celui positionné sur le document graphique (pièce 4B2 du PLU), il s'est agi de corriger une erreur matérielle.*
- *Suite à une réduction du personnel de Freescale, les bâtiments de l'entreprise d'origine ont été en grande partie démolis. Les modifications de zonage liées à ce site vont permettre un maintien d'une activité économique sur cet espace stratégique qu'est l'avenue Eisenhower en termes d'économie. L'évolution de zonage de la modification du PLU propose des formes urbaines adaptées au quartier de Saint-Simon.*

## Avis de la CE

La commission d'enquête prend acte des éléments de réponse du responsable du projet et des choix effectués qui sont différents de la municipalité socialiste précédente.

- En ce qui concerne la modération de la densité, l'argument exposé est recevable et reste cohérent avec les objectifs du SCoT et du PLH.
- En ce qui concerne la modification du seuil de déclenchement du logement social, différents points de vue sont évidemment recevables. L'actuelle municipalité tente une approche nouvelle en cohérence avec la réalité des territoires qui nous semble intéressante.
- En ce qui concerne la qualité de vie et la protection du patrimoine :
  - Pour le projet des Amidonniers, la démarche proposée au chapitre 5.3.1 plus loin qui consiste à décaler le projet au PLUiH est satisfaisante.
  - Les jardins ouvriers dans l'OAP Pierre Montané ne semblent pas être en péril suite à la modification du PLU.
- Les deux projets de STECAL ne nous semblent pas mettre en cause un projet global Grand Parc de Garonne. Le fait d'avoir accepté un changement de destination des locaux de l'ancienne usine hydroélectrique avant la fin de la présente enquête publique, et d'avoir donné une autorisation temporaire d'y exploiter un bar à tapas en été 2016 nous semble compréhensible (contexte économique favorable de l'EURO 2016) mais tout de même regrettable.
- Enfin, en ce qui concerne la décision de créer une zone d'habitat mixte dans le secteur économique du site Freescale :
  - la CE considère que les études réalisées pour ce projet de modification sont insuffisantes au regard de l'importance du projet (9,5 ha), en particulier, l'impact sur

les équipements publics (écoles...), les commerces de proximité, la mixité sociale n'a pas été étudié ;

- par ailleurs, selon les réponses de Toulouse Métropole concernant diverses requêtes sur d'autres zones économique : « *Dans le cadre du PLUiH, l'ensemble des zones dédiées à l'activité économique de la Métropole fait l'objet d'un travail de diagnostic afin d'identifier le foncier disponible pour développer l'accueil d'activités* ».



Il nous semble donc plus cohérent de reporter ce projet dans le cadre de la procédure du PLUiH. Ce point fait l'objet d'une recommandation.

## Demande

G15

Les élu-e-s écologistes de Toulouse ont apporté une contribution qui porte sur les points suivants :

- Modération de la densité et cadre de vie : le constat que la modification doit viser à améliorer la cohérence urbanisme-transport est partagé, mais l'argumentaire déployé ne semble pas recevable : la mairie de Toulouse donne en effet le sentiment de vouloir limiter le droit à construire de ses administrés pour éviter d'avoir à investir dans les équipements publics et les infrastructures de transport en commun
- Protection du patrimoine : la modification de l'article 11 des dispositions communes du règlement sont sujettes à interprétation ; la réglementation urbaine des EBC dans les parcelles privées est largement insuffisante, la cartographie n'est pas à jour et il est regrettable que cette problématique n'ait été étudiée que sur un seul quartier de la ville celui de Guilheméry.
- Evolution des règles en faveur de la diversité sociale : les mesures prévues ne semblent pas en adéquation avec les objectifs annoncés, le relèvement des seuils sera néfaste à la réalisation de logements sociaux dans le diffus. Les écologistes soutiennent la volonté énoncée d'augmenter le nombre de logements en accession sociales, mais ne partagent pas le point de vue selon lequel la servitude de mixité sociale aurait été un frein au développement de ce type d'habitat.
- Stationnement : l'augmentation des obligations de réalisations de places de parkings pour les voitures et une diminution des places pour le stationnement vélo semble contraire aux orientations du PADD et la mesure qui introduit l'obligation de créer une place de stationnement pour les logements aidés par l'Etat (0,5 place en zone d'influence TSCP) va à l'encontre des préconisations du ministère du Logement et de l'Habitat Durable.
- Projet Toulouse EuroSudOuest (TESO) : il est demandé de limiter la hauteur de l'immeuble prévu dans le secteur du « tri postal » à 50 m (et non pas 100 m) pour ne pas poser des problèmes d'insertion urbaine et de sobriété énergétique.
- Projet d'aménagement et de renouvellement urbain : les commentaires/propositions portent sur les secteurs suivants :
  - Amidonniers / Cartoucherie / Oasis / OAP impasse des Arènes / OAP chemin des Carmes / Projet du Grand Parc Garonne (travaux dans l'ancienne centrale hydro-électrique du ramier sans délivrance d'une autorisation d'urbanisme)
- Document graphique de règlement : changement de zonage au niveau de la piscine Pradier inapproprié / contestation de la suppression des SEP aux Pradettes.



Réponse de la collectivité :

Sur le thème de la modération de la densité, les changements de zonage ont été élaborés au regard de la compatibilité avec le PADD en vigueur, ce qui a conduit à proposer :

- dans les zones d'influence de Transport en Commun en site Propre (TCSP), la création de deux nouvelles zones UL11 et UM8 dont les possibilités de construire ont été restreintes en cœur d'îlot (au-delà de la bande de 17 m) et pour les unités foncières d'une largeur de plus de 12 m ;
- des changements de zonage vers moins de constructibilité et vers le zonage immédiatement proche lorsque les secteurs ciblés « en tension » étaient en dehors de la zone d'influence TCSP.

Ces nouvelles zones ont donc bien un double objectif : celui de modérer la densité dans certains secteurs dits « en tension », tout en préservant les cœurs d'îlot des unités foncières importantes.

Des extensions de constructions sont toujours possibles en cœur d'îlot mais de façon limitée et n'empêcheront pas la démarche BIMBY (Build In My Back Yard) évoquée.

Concernant la mise en œuvre d'un inventaire détaillé des espaces boisés classés (EBC) dans la ville, cette démarche est engagée dans le cadre du PLUiH. Dans le cadre de la modification, la « démarche expérimentale » issue de la révision du PLU de 2013 a été poursuivie sur le secteur de Guilheméry, et la démarche « modération de la densité alliée au cadre de vie » propose la protection du patrimoine bâti de trois quartiers anciens (Lalande, Pouvoirville et Pont des Demoiselles) et de quelques demeures dans le diffus (pour la plupart soit parce qu'il n'a pas été possible de les intégrer lors de la révision, soit à la demande des propriétaires lors de la concertation). Ainsi, en termes de gain entre la révision du PLU de 2013 et ce projet de modification (cf. notice, pièce 1D2 du PLU, pages 19 à 25), ce sont +3 ha d'Espaces Boisés Classés (EBC) « surfaciques » créés, +180 arbres protégés par un EBC « symbole », +4 ha d'Espaces Verts protégés (EVP) et +1 406 constructions protégées comme Élément Bâti Patrimonial (EBP).

Sur la question de la modification de l'article 11 du règlement, rien ne laisse présumer que la rédaction de l'article 11.4 des « dispositions communes » soit source de multiples interprétations. En effet, la palette de couleurs est un outil didactique qui permet au pétitionnaire de travailler son projet. Ce n'est pas une obligation.

Sur la question de la diversité sociale, du rehaussement du seuil de déclenchement de la servitude, et de l'adéquation avec les objectifs annoncés, la collectivité explicite de façon claire dans la notice explicative les raisons de tels changements. Le projet de PLU respecte par ailleurs les objectifs du PLH modifié.

Concernant le stationnement, il faut rappeler que le projet de modification du PLU est conforme au code de l'urbanisme et intègre les évolutions législatives, notamment en ce qui concerne les plafonds des normes pour les logements, logements locatifs sociaux, logements destinés aux personnes âgées et aux étudiants. En outre, une action a été coordonnée par les bailleurs sociaux pour remettre sur le marché les places inoccupées combinée avec une baisse du prix de la location.

En termes d'évolution des normes destinées au stationnement des vélos, force est de constater que la part de 4% pouvait être un frein à l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire. De plus, rappelons que le SMTC a émis un avis favorable au projet de PLU, y compris sur le sujet du stationnement. Cette norme de 3% est identique à celle préconisée par une action coordonnée du Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement et du Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie sous forme d'un guide méthodologique édité le 19 décembre 2013.

Dans le cadre du projet TESO, il est effectivement proposé une évolution du document graphique permettant de réaliser un Immeuble de Grande Hauteur - à l'instar d'autres métropoles - et proposant un signal urbain digne d'un projet d'une telle ampleur. Si un IGH était effectivement réalisé, les questions soulevées par les Elu-e-s écologistes de Toulouse feraient bien évidemment l'objet d'études approfondies afin de prendre en compte et proposer des solutions à l'ensemble de ces contraintes.

Les réponses de la collectivité sur le thème des projets d'aménagement et de renouvellement urbain sont les suivantes :

- Amidonnières : voir la réponse détaillée au chapitre 5.3.1 plus loin (projet décalé au PLUiH)

- *Cartoucherie : comme indiqué en réunion publique sur le projet Cartoucherie, du 03 juin 2015, le changement d'outil réglementaire (remplacement des graphiques de détail par un zonage «U projet» accompagné d'une OAP) ne remet aucunement en cause le projet concerté avec la population. La hauteur maximale de la zone UP ne pourra s'appliquer sur la totalité de la ZAC Cartoucherie puisque le graphique et le texte de l'OAP viennent imposer des principes d'aménagement et d'épannelage sur ce site. En effet, la raison de ce changement d'outil a été expliquée en réunion publique : l'outil OAP est bien mieux adapté à un urbanisme de projet que ne le sont les graphiques de détail, outil trop rigide, notamment lors de la délivrance des permis de construire. Par ailleurs, rappelons que ces terrains sont sous maîtrise foncière publique et soumis au régime de la ZAC Cartoucherie. Ainsi, les projets de construction devront respecter également le cahier des charges de cession de terrain ainsi que les fiches de lot. Pour compléter ces propos, cette OAP n'étant qu'une traduction du projet concerté, les objectifs d'un espace majoritairement en modes doux seront bien respectés, avec la présence de parkings mutualisés (dont l'implantation définitive n'est pas encore fixée, ce pourquoi elles n'apparaissent pas sur le graphique de l'OAP mais uniquement dans la partie programmatique du texte). Concernant les accès nord à partir de l'avenue de Grande-Bretagne au travers de la ligne de tramway, cette remarque pourrait être étudiée plus attentivement ultérieurement.*
- *OAP Oasis : il n'est pas anormal que la progression globale de la surface constructible ne soit pas mentionnée puisque le projet initial proposait une programmation en nombre de logements. Le programme modifié présente d'ailleurs encore une programmation en nombre de logements (pour mémoire, « 350 nouveaux logements +/-10% neufs et en réhabilitation »).*
- *OAP Impasse des Arènes : l'évolution de cette OAP est proposée dans le cadre d'une adaptation du projet à un programme d'aménagement qui a été affiné depuis sa création en 2013. En outre, située à proximité immédiate du 2<sup>ème</sup> pôle intermodal de la Métropole, le site permettra la requalification de ce secteur, de participer à la construction d'un cœur de quartier, de résorber une friche d'activités. Le zonage UP4c, au même titre que l'OAP, indique bien la volonté de la collectivité de réaliser un projet global. De plus, le quartier a fait l'objet d'un atelier de composition urbaine associant les différents acteurs du site.*
- *OAP Chemin des Carmes : la délibération de justification de l'ouverture à l'urbanisation de ce territoire a été mise à enquête (cf. pièces administratives) avec le projet de modification du PLU. Pour mémoire, le code de l'urbanisme n'impose pas la réalisation d'un graphique pour les OAP (ce qui est d'ailleurs le cas pour l'OAP Impasse des Arènes). Si cela s'avère judicieux pour des OAP complexes ou de grande superficie, ce n'est pas obligatoirement le cas pour des projets d'aménagement de petite taille (1,8 ha dans le cas du chemin des Carmes). Par exemple, dans le cas du Chemin des Carmes, les espaces boisés existants étant déjà protégés en EBC et mentionnés dans la partie « orientations paysagères » de l'OAP texte, une localisation plus précise sur graphique n'apparaissait pas nécessaire. Enfin, concernant le zonage, celui proposé dans le cadre de la modification n'est pas UI10 mais UM1.*
- *Projet Grand Parc Garonne : une réponse est sans objet sur ce point puisqu'il s'agit plutôt d'un constat. Toutefois, une réponse est faite dans le cadre des questions posées par l'Etat (page 28).*

*Concernant le document graphique du règlement, la reconversion du site de la piscine municipale Pradier a fait l'objet d'une sollicitation du Conseil Régional afin de connaître ses besoins sur le secteur. Sur la considération du renchérissement du prix du foncier, il ne s'agit là que d'une constatation qui n'appelle aucune réponse de la part de la collectivité.*

*Enfin, concernant la suppression des SEP dans le quartier des Pradettes, les travaux étant réalisés, il était techniquement justifié que la collectivité propose de faire un « toilettage » des documents de PLU concernés (liste des ER/SEP + document graphique, pièce 4B2). A ce sujet, une réponse est donnée au chapitre 0 plus loin.*

**Avis de la CE**

La CE prend acte des éléments de réponse détaillée du responsable du projet et des choix effectués qui nous semblent globalement satisfaisantes.

Nous souhaitons apporter les commentaires suivants :

- EBC :
  - Un inventaire détaillé des espaces boisés classés (EBC) dans la ville, similaire à celui existant pour les emplacements réservés, nous semble indispensable pour pouvoir argumenter sur leur évolution, en particulier quand cela concerne des parcelles privées. Cet inventaire a déjà été réalisé pour les EVP et EBP (pièces 4D et 4E), il nous semble indispensable pour les EBC.
  - La CE comprend la position du maître d'ouvrage sur un travail d'identification progressif, quartier par quartier, pour identifier les espaces verts de qualité, mais regrette que cela mène à créer des inégalités entre les différents secteurs.
- Immeuble de Grand Hauteur : la CE considère qu'avec 50 m, le projet ne pourra pas constituer un signal architectural fort souhaité par la Métropole, d'autant plus que des immeubles voisins sont déjà plus haut. Un IGH a cet endroit ne nous semble pas un élément choquant. Voir sur ce point aussi l'avis au chapitre du secteur 4, page 56.
- STECAL / début des travaux et d'activité sans autorisation d'urbanisme : l'ouverture anticipée d'un restaurant dans l'ancienne usine hydroélectrique sans permis de construire ne relève pas de la compétence de la CE, néanmoins la commission reste perplexe devant la décision de laisser réaliser des travaux avant l'approbation même du PLU modifié (à quoi sert alors l'enquête publique ?).

**5.2.3 Observations diverses tout Toulouse****Questions particulières**

N°	Requête	Réponse Toulouse Métropole	Avis CE
F14	Demande que le PLU rappelle les articles du Code de la Construction et de l'Habitation et que les permis de construire s'assure de que cette réglementation soit bien intégrée.	L'écriture d'un règlement d'un PLU ne peut que s'appuyer sur les articles du code de l'urbanisme, c'est pourquoi il n'est pas fait référence à d'autres codes (codes de la construction et de l'habitation, de la voirie routière, etc.) qui s'appliquent de facto lors de dépôts d'autorisation d'urbanisme. La collectivité n'est donc pas favorable à cette demande.	La réponse n'attire pas de commentaire particulier.
C41	Opposition au PLU et à l'ouverture à l'urbanisation des zones	L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 proposée dans le cadre de la présente procédure de modification est mineure. Les objectifs d'aménagement sont précisés par l'OAP chemin des Carmes. La collectivité maintient sa proposition d'ouverture partielle de la zone.	La CE approuve la réponse apportée par la collectivité.

N°	Requête	Réponse Toulouse Métropole	Avis CE
E24	<p>Demande l'aménagement d'un rond-point au carrefour avenue Claude Gonin / impasse G. Genin et un feu tricolore à l'intersection av. C. Gonin / ch. de Payssat. Demande que le classement du site de la clinique St-Jean du Languedoc soit maintenu en UIC. Maintenir en zone UE au lieu d'UI les parcelles Bergerat-Monnoyeur pour maintenir l'activité économique au lieu d'ajouter des logements. Relier par une piste cyclable le campus de Rangueil aux ponts d'Empalot.</p> <p>Passer à 2 X 2 voies l'ancienne déviation N113 av. François Mitterrand jusqu'à la sortie vers le centre-ville place Marnac. Prolonger la rocade Arc-en-ciel jusqu'à l'autoroute A64 en mettant en 2 X 2 voies l'av. Eisenhower et en aménageant les échangeurs.</p>	<p><u>Aménagement d'un rond-point avenue Gonin et feu tricolore, échangeur entre le Palays et Lespinet</u> : Hors compétence du PLU.</p> <p><u>Clinique St Jean</u> : voir réponse plus haut</p> <p><u>Bergerat-Monnoyeur</u> : voir réponse secteur 5</p> <p><u>Piste cyclable</u> : la collectivité propose au requérant de réitérer sa demande dans le cadre de la phase de concertation du PLUi-H en cours d'élaboration.</p> <p><u>Passer en 2x2 voies ancienne déviation N113, prolonger la rocade Arc-en-Ciel</u> : hors compétence du PLU.</p>	<p>La CE approuve la réponse qui ne nécessite pas de commentaire supplémentaire.</p>
E22	<p>Demande plus de places de stationnement, notamment que celles des résidences et des ZAC restent accessibles de l'extérieur. Souhaite imposer 2 places par logement dont une seule privée, ainsi que la limitation de durée du stationnement des visiteurs. Plus de places gratuites, de capacité pour les parkings relais au métro.</p> <p>Demande que les résidences soient moins clôturées et accessibles aux secours. Demande le classement du stade de Montaudran en NL1 au lieu de UI1 (parcelle 837 AK211).</p>	<p><u>Stationnement</u> : La norme de parking demandée dans le règlement du PLU est un nombre minimum, ainsi, les promoteurs peuvent en faire plus que le nombre demandé par l'article 12 du règlement du PLU. Le PLU n'est pas compétent dans la gestion des parcs de stationnement des habitations privées qui restent vides, ni dans la gestion de places privées et d'autres ouvertes aux visiteurs. Par contre, la collectivité consciente de ce problème étudie avec les bailleurs sociaux la possibilité d'utiliser ces places de stationnements par des riverains de ces parcs de stationnement.</p> <p><u>Fermetures des résidences et accessibilité aux secours</u> : Le PLU ne peut pas interdire les propriétaires de se clôturer.</p> <p><u>Stade de Montaudran</u> : le zonage des équipements publics de Toulouse est soit classé en zone UIC (zone urbaine d'intérêt collectif) pour les équipements à rayonnement régional ou national, soit dans le zonage de la forme urbaine (zone urbaine "mixte") dans laquelle se trouve ledit équipement, ce qui est le cas pour le stade de Montaudran désignées par les requérants.</p>	

## 5.3 Observations concernant le PLU par secteur géographique

### 5.3.1 Secteur 1 – Toulouse Centre

---

#### Les Amidonniers : Projet d'aménagement autour de VNF et déplacement de la MJC aux Ponts-Jumeaux

##### Demandes du public

E07, E18, E26, F44, F59, F64, G06, G38, V24, W59, X36, X71, X73, X76, X83, Y26, X14

Certains habitants ont exprimé leurs inquiétudes face à ce projet qu'ils viennent de découvrir, sans concertation préalable, et qui auraient selon des conséquences négatives sur la circulation, la disparition de locaux associatifs (MJC), la morphologie urbaine avec une construction de 30 mètres de hauteur au bord de la rocade, ...

##### Réponse de la collectivité :

*Pour la collectivité, le projet actuel ne convient pas en l'état et n'a pas été suffisamment concerté. Il mérite que les études et les réflexions soient poursuivies, ainsi que la concertation avec la population. Si un projet consensuel et satisfaisant du point de vue de l'intégration dans l'environnement particulier du site est concerté avec la population au plus tard en septembre, la collectivité se prononcera pour un maintien du projet dans la présente modification du PLU. Dans le cas contraire, il sera reporté au PLUiH.*

##### Avis de la CE

La CE considère également que ce projet est important et qu'il nécessite une période de concertation et de réflexions supplémentaires. La CE estime peu probable que ceci puisse être réalisé dans le délai invoqué dans la réponse de la collectivité pour le mois de septembre et demande à ce que ce projet soit reporté au PLUiH. Ce point fera l'objet d'une réserve.




---

#### EBC Place de l'Europe – projet de campus numérique

##### Demandes du public

Y03, Y33, Z26, Y04, B11, X19, V25

Le projet de modification du PLU prévoit un classement en EBC des platanes autour de la place de l'Europe.

Plusieurs demandes ont été déposées pour :

- ne pas détruire le dernier vestige de l'ancienne caserne Caffarelli-Compans, maintenir les rangées d'arbres existants, ajouter des espaces verts, ne pas densifier le quartier, prévoir une crèche...

Or, en même temps, les études réalisées dans le cadre du PLUiH ont montré la possibilité de créer dans ce secteur une OAP autour d'un projet de campus numérique qui serait réalisé en partenariat avec la Ville de Toulouse. Le classement en EBC des platanes mettrait en péril ce projet créateur d'activités et d'emplois. Une demande de déclassement de trois parcelles en UC11c en prolongement du site voisin a été déposée, associée à une demande que les arbres situés côté place de l'Europe ne soient plus classés.

##### Réponse de la collectivité :

*Il est prévu un maintien de l'ancienne caserne. Par ailleurs, ce quartier possède un grand jardin public à proximité immédiate de la place de l'Europe, protégé par divers "outils d'urbanisme" tels que des EBC surfaciques, EVP et EBC symbole.*

*La collectivité est favorable à la suppression du projet de protection du mail de platanes en EBC "symbole". En effet, cette protection rendrait irréalisable le projet d'aménagement dit du "Campus Numérique", en cours de concertation avec les habitants du quartier. Une OAP sur le secteur*

*Brouardel / place de l'Europe est à l'étude et pourra être intégrée au PLUiH. Dans ce projet d'OAP, un espace vert important sera proposé pour, notamment, répondre à la problématique de développement durable et de lutte contre les îlots de chaleur urbain.*

### **Avis de la CE**

La CE considère que le projet de campus numérique présente une belle opportunité de développement du quartier, mais regrette l'impact paysager induit.

En conséquence, il est proposé de maintenir le projet de classement d'une partie des alignements de platanes, en réduisant l'EBC symbole du côté du projet. En complément de la mesure compensatoire qui consistera à créer un grand espace vert dans le cadre de l'OAP, un alignement d'arbres sera reconstitué à côté du futur bâtiment, afin de remplacer les arbres supprimés.



### **Questions particulières secteur 1**

N°	Page DGR	Demande	Réponse Toulouse Métropole	Avis CE
A36	76	Demande de suppression du graphique de détail et de préservation de l'espace vert adjacent à sa demeure	<i>L'objectif cité dans l'arrêté modificatif de la MOD15 est de « Poursuivre la démarche de protection du patrimoine bâti et naturel, et particulièrement dans le secteur de Guilheméry ». Par ailleurs, le secteur de Guilheméry, où a été menée la démarche expérimentale sur la protection et la valorisation du patrimoine végétal, a notamment été retenu par la collectivité en raison de la présence de nombreux cœurs d'îlots non protégés actuellement, et d'un zonage favorisant la mutation urbaine et la disparition des espaces verts. L'ampleur de ce travail ne permettant pas d'analyser l'ensemble de la ville, la collectivité a fait le choix d'étudier avec qualité un territoire particulier plutôt que de balayer moins précisément l'ensemble du tissu urbain, au risque d'oublier de nombreux espaces et éléments végétaux. Cela explique donc que certains espaces plantés de la ville ne soient pas protégés ou identifiés en tant qu'espaces verts aujourd'hui, mais pourront éventuellement l'être par la suite, lorsque la démarche sera appliquée dans d'autres secteurs. Or, le secteur dans lequel se situent les parcelles 1 rue Vauban et 75 rue des Chalets n'est pas celui de Guilheméry et n'est pas non plus sujet aux mêmes enjeux de mutation urbaine.</i>	La CE n'est pas favorable à cette requête qui n'a pas fait, à ce jour, l'objet d'une étude préalable quant à son opportunité et qui impacterait une propriété privée sans avoir concerté au préalable le ou les propriétaires de cette emprise foncière.



### 5.3.2 Secteur 2 – Toulouse Rive Gauche

---

#### OAP de l'Oasis

##### Demandes du public

B46, D31, D39, W72, Y52,

Le projet d'OAP Oasis a suscité de nombreuses demandes qui la plupart du temps étaient synthétisées par des associations et/ou des comités de quartier.

Celles-ci portent notamment sur :

- La rédaction de l'OAP relative au projet de maison de quartier afin d'affirmer sa réalisation et de mentionner qu'elle sera d'une superficie d'environ 800 m2.
- La création d'une porte d'accès direct à la Garonne au travers de la digue.
- Le rétablissement de la transparence hydraulique du mur de clôture entre l'immeuble dit Boutinon et les garages situés à l'arrière du bâtiment.
- La protection réglementaire de la zone verte de l'OAP.
- L'intégration des voies douces ouvertes à la circulation dans le domaine public municipal.
- L'inscription de l'immeuble Boutinon comme hauteur de référence à 38 mètres.
- Le signalement des immeubles à servitude inondation sur le schéma de l'OAP.
- La densité urbaine.
- Le stationnement.
- La hauteur des bâtiments sur la rue de l'oasis.
- La circulation, ...

##### Réponse de la collectivité :

*La reconversion du site qui accueillait les anciennes entreprises Linde et EDF-RTE engendre de longue date des inquiétudes de la part des riverains du quartier. La 1<sup>ère</sup> modification du PLU de Toulouse approuvée le 1<sup>er</sup> Mars 2007 avait suscité des observations concernant la traduction du projet qui avait été retenu sur ce site avant d'être annulée par arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux en date du 27 juin 2013.*

*Depuis 2008, la collectivité a engagé une démarche de concertation et associe la population aux études menées sur ce site, dont celles relatives à l'élaboration de l'OAP, afin de tenir compte de leurs remarques. Ainsi, suite au nouveau projet traduit dans le cadre d'une OAP sur le secteur Oasis lors de la révision générale de 2013, la collectivité avait levé un certain nombre d'inquiétudes suite à l'enquête publique, notamment concernant la problématique des hauteurs et de la constructibilité par rapport au PPRi, en y répondant favorablement.*

*De la même manière, la nouvelle municipalité a poursuivi cette démarche de concertation dans le cadre d'ateliers de travail avec les associations et riverains, menée par le maire de quartier. Ce travail a permis à chacun d'exprimer ses observations et attentes et d'aboutir, après validations politiques, au projet d'OAP modifié tel que présenté lors de l'enquête publique du PLU et dont la collectivité souhaite le maintien.*

*La collectivité veillera à ce que la traduction opérationnelle de l'OAP par le porteur de projet, à l'occasion des autorisations d'urbanisme, réponde dans la mesure du possible à certaines des nouvelles demandes formulées à l'occasion de l'enquête publique.*

##### Avis de la CE

Les pétitions déposées lors de l'enquête présentent de manière détaillée et motivée les différents points évoqués ci-dessus.

Après analyse des enjeux du secteur, la CE estime qu'un équipement collectif est nécessaire sur ce site mais que la formulation ne doit pas nécessairement être modifiée. Il convient d'acter le principe du projet sans toutefois le figer de façon trop rigide à ce stade.

Pour ce qui est de la porte dite « Curvale », la CE considère que cette création serait opportune pour le quartier permettant un accès direct à la Garonne qui sera utilisé par les promeneurs et

les cyclistes et créant une continuité à plusieurs niveaux (déplacement, écologique, ...). Toutefois, dans un contexte de plus en plus sensible en ce qui concerne les risques d'inondation, et en application du principe de précaution, la CE n'est pas favorable à cette requête.

Concernant le rétablissement de la transparence hydraulique évoquée ci-dessus, la CE considère que si le mur de clôture est illégal, des procédures existent pour ce cas de figure mais que ceci ne relève pas de la présente enquête publique.

Pour ce qui est de la protection de la zone verte ainsi que des voies douces ouvertes au public de l'OAP, la CE est favorable à l'existence d'une protection réglementaire et que celle-ci soit exprimée de façon plus lisible dans le document. Ceci sera mentionné dans la recommandation relative à l'OAP Oasis.

Concernant la hauteur, la CE considère que la rédaction du PLU de la zone est suffisante.

L'observation relative au signallement de la servitude inondation au niveau du schéma de l'OAP est intéressante sur le fond contribuant à une meilleure lisibilité. Toutefois la CE estime que le PPRi est suffisant et que si cette demande était prise en compte par la collectivité, il conviendrait néanmoins de conserver une homogénéité de présentation graphique de l'ensemble des OAP.

Sur les autres points évoqués, la CE n'estime pas nécessaire les propositions formulées et ne demande pas, par conséquent, de modification du projet.

---

## Protection du parc situé 42 rue de le Gravette

### Demandes du public

B12-1, B20, B21, B23-2, B41, B42, B49, B50, C05, C09, F20, W71, Z29

De nombreuses personnes s'inquiètent du devenir du site, en particulier du fait du boisement existant, situé au 42 rue de la Gravette qui est actuellement en vente.

### Réponse de la collectivité :

*L'espace vert privatif situé au 42, rue de la Gravette est protégé au titre des EBC depuis l'élaboration du premier Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé en 1979. Depuis, cette protection n'a jamais été remise en question et a été reportée à chaque procédure d'évolution du document d'urbanisme de la ville de Toulouse et les documents graphiques inhérents.*

*De plus, la mise en vente de ce foncier par l'Evêché n'entraîne pas la suppression de l'EBC existant pour permettre la constructibilité de cet espace.*

### Avis de la CE

La CE constate avec satisfaction que l'EBC existant est maintenu et que cette protection n'est pas remise en cause par le présent projet. Pour la protection du bâti, ceci ne fait pas l'objet de cette modification et pourrait être étudiée dans le cadre du PLUiH.

---

## Cadre de vie rues Bara et Labruyère

### Demandes du public

C15, C27, W18, W70, Y02, Y27, Z03, Z46

De nombreux administrés ont signalé que l'îlot Labruyère-Bara constitue le seul poumon vert du secteur. Ils sont très préoccupés par les projets immobiliers successifs sur ce site et sur le devenir de cet îlot de verdure. Ils s'inquiètent des conséquences d'une densification urbaine significative du secteur, notamment quant aux difficultés de stationnement et de circulation.



Réponse de la collectivité :

La collectivité s'engage à la création d'un espace vert ouvert au public dans le cœur d'îlot. Cependant, les études concernant ce projet ne sont pas encore abouties. Il n'est donc pas possible d'inscrire ce projet dans le cadre de la présente modification du PLU, ce qui pourra être fait dans le cadre du PLUiH. Si un permis de construire devait être déposé entre-temps, il devra permettre la réalisation de cet espace vert, sans quoi, un sursis à statuer pourra lui être opposé au titre du PLUiH.

**Avis de la CE**

Cette problématique ne relève pas des thématiques visées par la présente procédure de modification.


Néanmoins, après avoir visité les rues du quartier, la CE s'est rendu compte de la justesse des requêtes. En conséquence, elle considère comme satisfaisante la réponse de la collectivité qui est notamment favorable à la création d'un espace vert ouvert au public dans ce secteur.



La CE recommande à ce que l'engagement annoncé soit repris dans la délibération d'approbation de la présente procédure.

## Questions particulières secteur 2

N°	Page DGR	Demande	Réponse Toulouse Métropole	Avis CE
A04	121	Demande de changement de zonage de UL1 vers UM1 pour augmentation de la densité.	Toutes les évolutions sous contraintes, notamment PEB, ont été renvoyées pour examen dans le cadre du PLUi-H. De plus, ce terrain se situe sous la courbe C du PEB (Plan d'exposition au bruit) où le règlement de ce dernier limite les droits de construire : constructions nouvelles à usage d'habitation et interventions sur l'existant admises sous réserve d'entraîner un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.	Cette requête étant impactée par la problématique du PEB sera étudiée dans le cadre du PLUiH.
W83	122	Demande multiple de modification des règlements écrit et graphique : espace constructible B, surface de plancher, espace libre, EVP,	<p><u>Emile Male</u> : La proposition de création d'un espace constructible de type B à l'angle de ces 2 axes structurants vise à permettre la restructuration de ce foncier, aujourd'hui contraint notamment par les dispositions de la zone UF relatives à l'emprise au sol. Cet outil permettra ainsi de pouvoir accueillir un projet à vocation commerciale et de renforcer le rôle de centralité de la Place Emile Male.</p> <p><u>Exceptions opérations &lt; 300 m²</u> : L'objectif de l'espace libre est de créer, dans les opérations d'habitat collectif importantes, un espace commun destiné aux occupants. Bien que la réalisation de cet espace ne soit pas exigée pour les opérations d'habitat inférieures à 300 m² de SP (environ 5 logements de taille moyenne pour la ville de Toulouse), ces dernières doivent comprendre un pourcentage de superficie en pleine terre allant de 15 à 25% minimum (cf. notice 1D2 page 99-100). <u>Espaces libres parcelles d'angle</u> : Cette disposition est mise en place afin de ne pas obérer la constructibilité de ces parcelles à la configuration contrainte. <u>Protections</u> : Toute demande de protection, qu'elle concerne un élément bâti ou végétal, doit faire l'objet d'une analyse des services compétents et être présentée auprès de la population. Ainsi, il est proposé au requérant de réitérer sa demande dans le cadre de la phase de concertation du PLUi-H en cours d'élaboration. De plus, le secteur des Arènes fait l'objet d'un périmètre L.424-1 du Code de l'urbanisme afin de laisser le temps à la collectivité de mener des études urbaines sur cette zone à enjeux.</p>	<p>1- Concernant l'espace constructible "B" à l'intersection de l'allée Maurice Sarraut et la rue de Cugnaux, la CE considère qu'il s'agit d'une mesure de nature à affirmer la centralité de la Place Emile Male et ne donne donc pas une suite favorable à la requête sur ce point.</p> <p>2- Pour ce qui est du seuil des 300 m² de surface de plancher pour l'obligation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, ..., la CE considère ce seuil de 300 m² comme satisfaisant, correspondant à une opération de taille relativement limitée de l'ordre de 5 logements, et ne répond pas favorablement à la demande d'annulation .</p> <p>3- Concernant les parcelles d'angle, l'argumentaire de la collectivité nous semble cohérent.</p> <p>4- Pour ce qui est de la création d'EVP supplémentaires, ceci pourra être étudié dans le cadre du PLUiH.</p>

N°	Page DGR	Demande	Réponse Toulouse Métropole	Avis CE
F70	121, 122	Demande la suppression : - de la dérogation de réaliser les espaces libres pour les constructions inférieures à 300m² SP, - de la réduction des espaces libres pour les parcelles situées en angle de plusieurs voies, - le mode de calcul à l'entier le plus proche pour les normes de stationnement, - de la hauteur portée à 15,50 m à l'angle de la rue M Sarraut et de la rue de Cugnaux ....	<u>Règlement écrit</u> : Ces demandes règlementaires impactent toute la structure du règlement et relèvent d'un travail de fond qui peut être mené dans le cadre du PLUi-H et la nouvelle composition réglementaire. <u>Graphique de détail</u> : La proposition de création d'un espace constructible de type B à l'angle de ces 2 axes structurants vise à permettre la restructuration de ce foncier, aujourd'hui contraint notamment par les dispositions de la zone UF relatives à l'emprise au sol. Cet outil permettra ainsi de pouvoir accueillir un projet à vocation commerciale et de renforcer le rôle de centralité de la Place Emile Male.	La CE prend acte de la réponse de la collectivité qui nous paraît cohérente.
W78	122	Demande que la zone de la rue Molière soit classée en zonage pavillonnaire afin de préserver l'identité du quartier et ses poumons verts.	Dans le cadre de la modification, la zone UF n'a pas été remise en cause et ne fait pas partie des objectifs poursuivis dans l'arrêté de mise en œuvre de la procédure.	Ce point ne fait pas partie des objectifs de la présente procédure.
Z37	131	Demande le maintien de l'indice « c » sur le parc anglais afin de permettre la réalisation de surfaces commerciales > 500 m²	Ce foncier est classé en zone UL1 au PLU (habitat pavillonnaire). Ce tissu n'a pas vocation à accueillir des surfaces commerciales de grandes tailles mais des commerces de proximité. De plus, cette parcelle constituée d'un vaste parc arboré participe de la qualité du cadre de vie du quartier.	La CE considère que des commerces d'une superficie supérieure à 500 m² ne sont pas opportuns à cet endroit. Il convient de favoriser l'implantation de commerces de proximité.
Z44, Y08	133	Demande de transformer l'espace A en B avec une hauteur dérogatoire de 20m au lieu de 15,5 m + non-respect des prospects	La collectivité est favorable à ce projet dont l'équipement relève de l'intérêt général.	La CE est favorable sur le principe à cette requête visant à permettre la valorisation d'un équipement culturel et social à vocation d'intérêt général. 
W72	145	Demande de réserver un foncier dans l'OAP Oasis pour créer un équipement scolaire.	Le schéma de l'OAP prévoit d'ores et déjà un espace à dominante de service public sur le bâtiment tertiaire situé le long de l'avenue de Muret, dorénavant inoccupé, permettant d'accueillir ce type d'équipement.	La CE approuve la réponse apportée à cette demande.
A16	209	Demande d'évolution du zonage de UE2 vers UE2c pour pouvoir compléter les fonctions de la zone.	Ce site est inclus dans le périmètre de la zone d'aménagement commercial (ZACom) majeure de Portet au SCOT. Cette ZACom concentre à ce jour les difficultés d'un territoire ayant connu un développement commercial non maîtrisé, et présente une surface commerciale globale 3 fois supérieure au plafond inscrit au SCOT. De ce fait, toute modification du zonage du PLU soulèverait la question de la compatibilité au SCOT.	Cette demande semble incompatible avec le SCOT et ne peut pas être abordé dans le cadre de la précédente procédure.

N°	Page DGR	Demande	Réponse Toulouse Métropole	Avis CE
B23, B24, B22, C06, Z51, Z52	122, 110	Protéger la parcelle située au 68 rue de Cugnaux Demande de protéger des platanes de l'avenue Etienne Billières Protéger la parcelle « Simonneau » qui s'étend de la rue des Arcs St Cyprien à la rue de Cugnaux de tout projet de construction Demande de protéger une toulousaine Demande de classer l'espace vert de la résidence située derrière le 66 avenue Etienne Billières et les platanes de l'avenue.	Toute demande de protection, qu'elle concerne un élément bâti ou végétal, doit faire l'objet d'une analyse des services compétents et être présentée auprès de la population. Ainsi, la collectivité propose au requérant de réitérer sa demande dans le cadre de la phase de concertation du PLUI-H en cours d'élaboration.	N'ayant pas été étudié dans le cadre de la présente procédure, cette question doit être renvoyée et analysée à l'occasion du PLUiH.
W76 V21, W96	98 1091 21	Demande de modification sur les règles de stationnement au sein de l'OAP des Arènes.	Dans le cadre du projet de modification, seules les normes à destination d'habitation font l'objet d'évolutions, notamment pour répondre aux objectifs de la loi concernant les logements locatifs financés par l'Etat, établissement assurant l'hébergement des personnes âgées et résidences universitaires. En zone d'influence TCSP, les normes de stationnement sont pondérées par une réduction de 25% qui s'applique au nombre de m² de surface de plancher créée. Pour faciliter la compréhension et l'application de cet abattement, la modification propose d'intégrer directement dans les calculs la réduction de 25% lorsque le projet de construction se trouve dans un rayon de 500 m autour des stations de TCSP. De ce fait, hors habitation, les normes n'ont pas été modifiées.	La CE approuve les modalités proposées par la collectivité concernant le stationnement qui tiennent compte des évolutions législatives et de la proximité des TCSP.
W74 V19	97, 98, 108, 109	Demande d'harmoniser les règles de hauteur et de stationnement entre l'OAP Cartoucherie et le règlement du PLU. DIRE n° 4 : îlot 3.1 ZAC de la Cartoucherie : demande d'harmoniser les règles de hauteur de l'OAP (48 m) avec l'article 10.1.6 de la zone UP6 (50 m) ; demande de tenir compte de la présence du TCSP pour alléger les contraintes de stationnement ;	<u>Stationnement en zone TCSP</u> : Cf. réponse W76 ci-dessus <u>Règles en OAP</u> : Concernant les évolutions de l'OAP, les orientations de celles-ci viennent compléter les dispositions réglementaires prévues dans les zones spécifiques et permettent ainsi d'épanneler les hauteurs dans la limite maximum imposée par le règlement. En réunion publique spécifique à la Cartoucherie, il a été certifié à la population qu'il ne s'agissait que d'un changement d'outil réglementaire et non d'une évolution du projet.	La CE approuve les modalités proposées par la collectivité concernant le stationnement qui tiennent compte des évolutions législatives et de la proximité des TCSP. La CE est favorable à un maintien de la hauteur prévue dans l'OAP même si celle-ci est légèrement inférieure à celle figurant dans le règlement.

N°	Page DGR	Demande	Réponse Toulouse Métropole	Avis CE
F39, Y05, B08	98, 120, 144	<p>Demande une modification du zonage pour permettre une surélévation en R+2 qui est impossible en UL5 et indique une incompréhension par rapport aux zones contiguës</p> <p>Demande le déclassement partiel de l'espace vert pour la construction d'une piscine , pas d'arbres sur ce terrain</p> <p>Demande de modification du graphique de détail pour permettre la construction mitoyenne, construire à 12,5 m au lieu de 9,5 m actuellement, suppression de la bande espace aménagé.</p>	Dans le cadre du projet de modification, aucun changement de zonage n'est proposé sur ces différents secteurs visés par les demandes.	<p>La procédure de modification ne permet pas de déclasser des espaces verts.</p> <p>Les autres demandes ne rentrent pas dans le champ des objectifs de la précédente procédure, mais pourront être réitérées dans le cadre de la démarche PLUiH.</p>

### 5.3.3 Secteur 3 – Toulouse Nord

#### Quartier Lalande

##### Demandes du public

A24-3, A24-4, A24-8, A25-1, B52, C01-1, D32, D34, D35, X41, Y07, Z35

La collectivité entend réduire la densification urbaine dans ce secteur et protéger les maisons individuelles existantes par une gradation des hauteurs.

La collectivité a proposé un projet concerté qui, en grande partie, convient aux habitants du quartier notamment sur Lalande Nord. Toutefois certains points restent non satisfaisants pour de nombreux administrés, notamment la demande de classement en UL2 du quartier du Mail du Baron, la délimitation du périmètre de l'OAP Izard Trois Cocus sur le secteur du mail du baron, la zone des Orpellières dont le zonage UL1 n'a pas été étendue jusqu'au chemin de l'église et le stationnement dans les résidences.

##### Réponse de la collectivité :

*Le Comité de Quartier de Lalande est satisfait de la proposition d'évolutions de zonage sur la partie Nord du quartier, située au-delà de la rocade, mais pointe 3 modifications, sur le secteur Sud, qui ne correspondent pas à leurs demandes, à savoir :*

- 1. le secteur pavillonnaire du Mail du Baron n'a pas été classé en UL2 (H=6m) mais en UL11 (H=8,5m),*
- 2. l'emprise de l'OAP des Izards n'a pas été modifiée,*
- 3. la zone UL1 des « Orpellières » n'a pas été étendue jusqu'au chemin de l'Eglise*

*Les secteurs de Lalande Nord et Sud ne présentant pas les mêmes problématiques, c'est pourquoi leur traitement a été différencié. Néanmoins, la collectivité apporte les réponses suivantes sur les trois demandes non satisfaites sur le secteur sud de Lalande.*

##### *Pour le point 1 : mail du Baron*

*Dans le cadre de cette procédure de modification du PLU, l'objectif de la modération de la densité est de réduire la densité mais pas de la bloquer. Ainsi, la modération de la densité pour des terrains situés en zone UL6 s'est traduite par un changement de zonage en UL11. Ce zonage UL11 entraîne une diminution des hauteurs sur les limites séparatives (3m à la place de 6m) en front de rue et une constructibilité très limitée en fond de parcelle avec une hauteur maximale de 3m pour une distance minimale de 6m de toutes les limites séparatives.*

*C'est donc le zonage UL11 (H= 8,5m sur rue) qui a été mis en place sur ce secteur, dans lequel s'inscrit le Mail du Baron, sachant que, lors de l'édification de cet ensemble de constructions, la hauteur de cette zone était de 9,50m (R+2).*

*Toutefois, et suivant la requête du Comité de quartier, la collectivité est favorable au reclassement de l'espace désigné par le Comité sur le plan joint à la requête en zonage UL2 (R+1) ; le reste du site pouvant conserver la proposition de zonage UL11.*

##### *Pour le point 2 : périmètre OAP Izards Trois Cocus*

*Le périmètre de l'OAP Izards-Trois Cocus n'a pas été modifié depuis sa création en 2013.*

*Dans cette procédure de modification, seuls les périmètres des OAP qui ne sont pas identiques sur certaines pièces du PLU (Document Graphique du Règlement- pièce 4B2, Orientations d'Aménagement et de Programmation- pièce 3B, etc.) sont rectifiés, le périmètre de l'OAP Izards - Trois Cocus n'étant pas dans ce cas, il n'a pas été modifié.*

##### *Pour le point 3 : zone UL1 Les Orpellières*

*Ce secteur est situé dans la zone d'influence de la gare de Lalande (projet AFNT/GPSO). A ce titre, il fait l'objet d'une part, d'une attention particulière au titre des autorisations d'urbanisme et, d'autre part, d'un périmètre de sursis à statuer. La collectivité souhaite donc maintenir le zonage UM1 proposé dans le cadre de la présente modification.*

**Avis de la CE**

La CE constate une certaine disparité quant au traitement du nord et du sud du quartier. Ceci suscite un sentiment d'injustice de certains des habitants concernés.

Cependant, la CE approuve les réponses apportées par la collectivité qui permettent d'atténuer ce sentiment de traitement différenciée et qui répondent en partie aux attentes des habitants notamment la modification du zonage concernant le mail du baron.

En conséquence, la CE recommande de reclasser l'espace désigné par le Comité de quartier sur le plan joint à la requête A24 en zonage UL2.




## Questions particulières secteur 3

N°	Page DGR	Demande	Réponse Toulouse Métropole	Avis CE
F66	7	Dépose les observations suivantes : - enquête peu diffusée - stupéfaction du changement de zone de UL6 en UL11, alors qu'il manque des logements à Toulouse et que tous les réseaux ont été réalisés route de Launaguet, - inégalité entre propriétaires pour des ventes en 2009 et 2016 -....	<u>Enquête publique</u> : L'enquête a été diffusée selon les modalités légales. <u>Logements</u> : en ce qui concerne le manque de logements, cette question a été traitée dans le PV de synthèse, point 3.2 - réponses aux requêtes F63 et G15 - 1er paragraphe, ainsi que dans la notice explicative dans le chapitre 1.2 : " Les évolutions des règles en faveur de la diversité sociale ». <u>Inégalité entre propriétaires</u> : les changements de zonage sont inhérents à l'évolution naturelle d'un document d'urbanisme tel que le PLU de Toulouse qui doit s'adapter au mieux aux besoins de l'urbanisation d'une ville comme Toulouse.	Le projet de PLU modifié respecte les objectifs du PLH. Une certaine modération de la densité a été souhaitée sur ce secteur. La CE n'y voit pas d'inconvénient majeur même s'il peut apparaître opportun d'amortir au mieux les réseaux.
Y09	7	Conteste le fait que dans le cadre de la vente de son terrain à promoteur, les services instructeurs demandent d'anticiper le futur PLU. Conteste le sursis à statuer		Ceci ne relève pas de la présente modification du PLU.
Z24-1	13,23	- Avenue Jean Zay : Demande de classement UE1c vers du UM1 ou UL1 afin de reconnaître la vocation résidentielle existante - Zone des « Orpellières » : Extension de la zone UL1 sur les propriétés situées de l'autre côté de l'avenue Jean Zay	<u>Avenue Jean Zay</u> : dans le cadre du PLUIH, l'ensemble des zones dédiées à l'activité économique de la Métropole font l'objet d'un travail de diagnostic afin d'identifier le foncier disponible pour développer l'accueil d'activités afin d'adapter les dispositions règlementaires. C'est pourquoi, la collectivité propose au requérant de réitérer sa demande dans le cadre de la phase de concertation du PLUI-H en cours d'élaboration, zone des Orpellières : voir réponses Quartier Lalande point 3 - Les Orpellières page 46	La CE estime également qu'une réflexion globale quant aux activités économiques est opportune avant de prendre une décision quant à ce zonage. Pour ce qui est des Orpellières et étant situé dans le périmètre d'influence de la gare de Lalande, la CE souhaite conserver le zonage proposé et n'est pas favorable à l'extension de la zone UL1.
Z24-2	13,23	Sauvegarder les derniers espaces verts Améliorer les projets de construction portés par les promoteurs : création d'espaces verts en toiture, jardins partagés ou collectifs	La création d'espaces verts en toiture est possible avec le règlement du PLU opposable et cette disposition est maintenue dans le projet de règlement de la modification du PLU.	Cet avis ne requiert pas de réponse particulière de la part de la commission d'enquête.
Z24-3	13,23	Imposer aux nouveaux projets la réalisation de stationnement visiteurs	La norme de parking demandée dans le règlement du PLU est un nombre minimum, ainsi,	La question du manque de stationnement est souvent accentuée par la densification. La CE considère qu'il




N°	Page DGR	Demande	Réponse Toulouse Métropole	Avis CE
		suffisant	les promoteurs peuvent en faire plus que le nombre demandé par l'article 12 du règlement du PLU	est opportun de prévoir un nombre de stationnement suffisant pour répondre aux besoins des habitants et des visiteurs et ceci dès la construction initiale. Un dispositif incitatif pourrait être étudié et mis en place pour répondre à ces questions et aux difficultés qui se présenteront fort probablement dans l'avenir.
Z24-5, A25-3, A25-4, Z24-3	13,23	Anticiper la réalisation des projets de voirie afin de desservir les futurs projets : fin du chemin de l'Eglise adjacent à la voie ferrée, recalibrage des voies SNCF Demande de création d'un accès routier au-dessus des voies à proximité de la future gare de Lalande pour en assurer la desserte.	Les réflexions sont en cours dans le cadre des études urbaines de secteur ainsi que de l'étude Nord qui porte sur les équipements, les déplacements et les formes urbaines à envisager selon les enjeux à long terme par rapport à la Ligne à grande vitesse (LGV).	La demande de création d'accès routier et de la desserte en général est une question essentielle notamment à proximité des gares. Les réflexions en cours devront appréhender cette problématique de desserte.
Z24-4	13,23	Mécontentement face au stationnement anarchique sur l'espace public (gestion des parkings privés non systématique)	Un des objectifs de la présente modification est l'augmentation du nombre de places de stationnement exigé lors des demandes d'autorisations d'urbanisme. De ce fait, le stationnement anarchique sur l'espace public devrait se régler grâce à cette augmentation du nombre de places demandée sur les espaces privés. De plus, la gestion du domaine public ne relève pas du PLU.	L'effort initié doit être maintenu et même augmenté.
F34, Y43	17	Demande que les terrains contigus à leur propriété passent de UM2 en UL2	La demande porte sur un changement de zonage de UM2 en UL2 pour le terrain voisin qui est situé dans l'OAP du Grand Selve. Cette OAP n'a pas fait l'objet d'évolution dans le cadre de la procédure de modification du PLU. Ce changement ne peut être pris en compte.	Cette OAP n'est pas impactée par la présente modification.
A19	18	Demande d'information sur le devenir des terrains situés au 58 impasse Alexis Tocqueville et demande de modification du zonage afin de valoriser son bien en le rendant constructible.	Le secteur de Paléficat se situe en zone AU0. Pour ouvrir à l'urbanisation une zone fermée à l'urbanisation, la collectivité doit délibérer pour justifier son ouverture au regard du potentiel existant en zone urbanisée. Cette délibération doit intervenir en amont de la procédure, ce qui n'est pas le cas pour la présente demande. Il n'est donc pas possible de la prendre en compte.	La CE approuve la réponse apportée par la collectivité.

N°	Page DGR	Demande	Réponse Toulouse Métropole	Avis CE
A24-5	23	Demande d'instauration d'un périmètre d'étude autour de la gare afin de limiter et maîtriser le développement.	Ce périmètre d'étude autour de la gare de Lalande a été créé et intégré au projet de modification du PLU (cf : Graphiques d'Information-5C-p 45)	La demande a été appréhendée.
D35	23,000	Demande que le secteur pavillonnaire du mail du Baron et de l'impasse de Launaguet soit reclassé en zone UL2 (hauteur 6m).	Voir réponses de la collectivité Quartier Lalande, - mail du Baron page 46.	La CE est d'accord avec la réponse de la collectivité qui est favorable au reclassement de l'espace désigné par le comité de quartier sur un plan joint à la requête en zonage UL2; le reste du site conservant alors le zonage en UL11.
F09	24,33	Opposition de 15 riverains au zonage proposé dans la modif pour la rue Durand	Le secteur 3 dans lequel se situe la rue Durand est celui qui a reçu le plus de changement de zonage au regard de la modération de la densité proposé dans le projet de modification du PLU. Les modifications de zonage ont été effectuées en compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et en cohérence avec la zone d'influence des Transports en Commun en Site Propre (TCSP). Ainsi la partie de rue Durand située entre du n°1 au n°29 est proposée en UL11 à la place de UL10 (application de la modération de la densité) et la partie de la rue Durand située du n° 31 jusqu'au n°54 (fin de la rue) est restée en UL1 (H = 6m ), zone une des moins constructible du PLU.	Le projet présenté dans le cadre de la présente procédure propose une modération de la densité qui paraît tout à fait acceptable à la CE avec notamment une grande partie de la rue en UL1 soit une hauteur absolue limitée à 6 mètres.
Y32	25	Demande la création d'un ER entre le Chemin Virebent et l'impasse François Ayrat afin de créer une voie de maillage.	Ce secteur fait l'objet d'une étude pouvant aboutir à la création d'une OAP, outil dans lequel les principes de maillages sont traduits.	La CE considère que cette demande devra être étudiée avec attention dans le cadre des études en cours.
F69	34,43	Demande que le trottoir et la piste cyclable soient préservés en l'état et que l'élargissement pour les places de parking ne concerne que la parcelle situé au n°8 chemin Pujibet.	L'objectif de la modification de l'ER 222 vise justement à éviter d'être contraint de supprimer les continuités piétonnes et cyclables. Cette modification de l'ER 222 concerne la mise en place de réserves en bandes d'environ 2 m pour intégrer à terme du stationnement, en plus du trottoir et de la piste cyclable qui sont existants. Cet ER est positionné majoritairement côté pair afin d'assurer une continuité avec la piste cyclable existante à partir du n°12. Le projet lié à cet ER prévoit l'intégration de stationnement côté impair et la création de trottoir accessible et piste	La CE est favorable à la modification de l'ER 22 tel que proposée par la collectivité étant donné que celle-ci offre une solution multimodale avec piétons, cycles et voitures.

N°	Page DGR	Demande	Réponse Toulouse Métropole	Avis CE
			cyclable côté pair.	
B01-2	34,44	Alerte sur la densification sur le quartier de Croix-Daurade et volonté de préserver les espaces naturels à travers la réglementation du PLU.	La modération de la densité prévue par la modification du PLU, en particulier dans le quartier de Croix-Daurade en modifiant des zones UL6 et UCQ3 en zone UL11, répond à cette demande.	La CE considère que la modération de la densité proposée par la collectivité est satisfaisante sur ce secteur et répond aux attentes énoncées dans la requête.
B01-1	34,44	Alerte sur la modification de l'ER 222 du chemin Pujibet et sur la continuité de la piste cyclable existante. Questionnement sur la place de la voiture et le risque de voir le stationnement privilégié à cette continuité.	L'objectif de la modification de l'ER 222 vise justement à éviter d'être contraint de supprimer les continuités piétonnes et cyclables. Cette modification de l'ER 222 concerne la mise en place de réserves en bandes d'environ 2 m pour intégrer à terme du stationnement, en plus du trottoir et de la piste cyclable qui sont existants. Cet ER est positionné majoritairement côté pair afin d'assurer une continuité avec la piste cyclable existante à partir du n°12. Le projet lié à cet ER prévoit l'intégration de stationnement côté impair et la création de trottoir accessible et piste cyclable côté pair.	La CE est favorable à la modification de l'ER 22 telle que proposée par la collectivité étant donné que celle-ci offre une solution multimodale avec piétons, cycles et voitures.
Z55	52	Demande de supprimer les principes de protection en EBP de leur maison du 44 avenue de Fronton inscrits dans l'OAP La Salade	Le champ d'application de la procédure de modification du PLU ne permet pas la suppression d'Elément Bâti Protégé (EBP). Cette demande devra être réitérée dans le cadre de la concertation du PLUi-H.	La demande n'est pas recevable dans le cadre de la présente procédure de modification et devra être renouvelée lors de la procédure relative au PLUiH.
A09	52	Demande de conservation de l'espace vert afin de garder un poumon vert dans le quartier et d'éviter la densification déjà forte sur le secteur.	Voir réponse de la collectivité aux partenaires institutionnels et Ville de Toulouse – OAP La Salade page 27.	La collectivité indique, en accord avec Monsieur le Maire de Toulouse, qu'un grand espace vert apaisé et de qualité est prévu sur ce site. Ceci se fera en cohérence avec l'extension du groupe scolaire et entraînera quelques modifications induisant la limitation de la constructibilité à l'îlot situé route de Fronton et à une réduction du programme économique. La CE est favorable à cette proposition et prend acte avec satisfaction de la réponse apportée par la collectivité. 
X35	54	Demande de tenir compte de tous les aspects humains par rapport au règlement d'urbanisme, de l'environnement naturel, et se préoccuper du réchauffement	La modération de la densité qui a été prévue dans le quartier de Croix Daurade (UCQ3 et UL6 prévus en UL11), va dans le sens de la prise en compte de la densité maîtrisée ainsi que de la préservation de la nature en cœur de parcelle. De	La CE considère que la présente modification va dans le sens de ce qui est demandé par les pétitionnaires.

N°	Page DGR	Demande	Réponse Toulouse Métropole	Avis CE
		climatique.	plus, lors de la révision du PLU de 2013, le quartier de Croix Daurade a fait l'objet d'une étude spécifique qui a permis de classer en éléments bâtis protégés (EBP) les éléments et les bâtis les plus caractéristiques du secteur permettant ainsi de modérer la constructibilité.	
B40, C19	64,000	Demande d'extension du graphique de détail jusqu'à l'îlot compris entre les rues des anges, Béranger, Neygreneys et d'Eylau.	Toute demande d'extension d'un graphique de détail doit faire l'objet d'une analyse des services compétents et présentée auprès de la population. Ainsi, la collectivité propose au requérant de réitérer sa demande dans le cadre de la phase de concertation du PLUI-H en cours d'élaboration.	Un graphique de détail sera opportun dans ce secteur comme dans de nombreux autres d'ailleurs. Les expérimentations menées dans quelques secteurs devront être élargies à l'occasion du PLUIH.
A23, A53, B29, C21, W81, X97, Z39, A24-6	10, 7, 1	Demande de rester en UL6 et de ne pas passer en UL11 afin de pouvoir réaliser un projet immobilier.	La collectivité souhaite maintenir les mesures en faveur de la modération de la densité proposées sur ce secteur dans le cadre de la modification.	La CE considère que la modération de la densité proposée et annoncée sur ce secteur doit être maintenue et ne donne donc pas une suite favorable à la demande de maintien en UL6.
X42	102 ; 103	Demande d'interdire la construction en R+2 dans la bande de 17m côté pair du chemin de Croix Bénite, en zone UL11	Afin de respecter les documents supra communaux, le PLH et le PADD, la modération de la densité n'a pas pu être plus importante. Ainsi, la zone UL11 permet de construire en R+2 dans la bande de 17m, par contre les hauteurs des constructions sur limites séparatives diminuent en passant de 6 m à 3 m et la constructibilité des fonds de parcelles est limitée à une construction en rez-de-chaussée.	La CE considère que la modération de la densité proposée sur ce secteur est suffisante et ne doit pas être supérieure. En effet, la Ville de Toulouse connaît une forte pression foncière et il convient de préserver le cadre de vie des habitants sans toutefois compromettre les capacités d'accueil de nouvelles populations dans les prochaines années.
Z24-5, A24-7	13,23, 16	Réserver l'emprise du périmètre de gel pour la réalisation d'installations sportives	Le zonage UIC3 du secteur de Sarah Bernhardt n'a pas évolué. cette zone autorise uniquement des équipements d'intérêt collectifs, y compris les équipements sportifs.	La demande formulée trouve une réponse satisfaisante dans le zonage UIC3 existant.
A25-2	15, 22, 23	Demande de changement de zonage sur l'îlot 2 compris entre le ch des Vieilles Ecoles et l'avenue Jean Zay de UM1 vers UL11.	Ce secteur se situe dans un périmètre de sursis à statuer (L424-1) autour de la gare de Lalande et donc chaque permis sera instruit en rapport avec ce périmètre et en concordance avec l'étude Nord.	La CE estime que ce changement de zonage visant à une réduction de la densité doit être appréhendé en concordance avec les projets existants ou à venir autour de la gare ainsi qu'avec l'étude Nord. Cette demande nous semble donc prématurée.

N°	Page DGR	Demande	Réponse Toulouse Métropole	Avis CE
A01, C24, D32, Y28, Z33, Z34,	24, 17	Demande de changement de zonage de UE1 vers un zonage habitat adapté à l'accueil de pavillon. Demande de modification du zonage UE1 vers UL1 et demande de suppression de l'ER. Demande un changement de zonage de UE2 à la zone UB2 très proche, bloque la réalisation d'un projet. Demande de modifier le zonage en bordure de rocade afin d'autoriser les constructions à destination d'habitation + soulève une erreur matérielle relative au zonage rue Simone Henry	Dans le cadre du PLUIH, l'ensemble des zones dédiées à l'activité économique de la Métropole font l'objet d'un travail de diagnostic afin d'identifier le foncier disponible pour développer l'accueil d'activités afin d'adapter les dispositions réglementaires. C'est pourquoi, la collectivité propose au requérant de réitérer sa demande dans le cadre de la phase de concertation du PLUI-H en cours d'élaboration.	La CE estime également qu'une réflexion globale quant aux activités économiques est opportune avant de prendre une décision quant à ce zonage.
C29, Z04, A07	33, 64	Demande de protection du bosquet à l'angle de la rue Jeanne et Ste Nathalie et modération de la densité à Borderouge Demande de classement d'un arbre remarquable sur cette parcelle.	Toute demande de protection, qu'elle concerne un élément bâti ou végétal, doit faire l'objet d'une analyse des services compétents et présentée auprès de la population. Ainsi, il est proposé au requérant de réitérer sa demande dans le cadre de la phase de concertation du PLUI-H en cours d'élaboration.	La question de la modération de la densité sera abordée lors du PLUIH. Toutefois la CE est favorable à la protection du bosquet évoqué dans la présente requête. Ceci avait d'ailleurs déjà fait l'objet d'une recommandation lors de la précédente enquête publique. Ce point fera l'objet d'une recommandation. La CE est favorable à ce que cet arbre puisse bénéficier d'une protection dans les meilleurs délais, ceci d'autant plus que la demande émane des propriétaires. 
C01-1		Réduction du périmètre de TAM des Izards Trois-Cocus sur un îlot situé quartier Borderouge, chemin de Niboul	La TAM ne relève pas du PLU qui ne fait qu'annexer son périmètre pour information au public.	Ceci ne relève pas de la présente modification du PLU.
E05		Transmet le courrier du conseil de la SARL « Centre gériatrique des Minimes » dans le cadre d'un projet de nouveau site avec une résidence autonomie. L'avocat souhaite vérifier que ce nouveau foyer pourra être comptabilisé comme « logement social ».	Cette demande ne relève pas de la compétence du PLU. Cette dernière sera examinée par les services compétents de la collectivité.	La CE considère que cette requête ne relève pas de la présente modification et invite le pétitionnaire à redéposer sa demande dès à présente dans le cadre de la concertation PLUIH.
W37		Demande que la zone en UM8 du quartier soit classée en UL6, réflexion sur les conditions de circulation, transit des véhicules, pistes cyclables, etc....concertation insuffisante,	Le classement en UM8 permet d'ores et déjà une baisse de la densité par rapport au classement en UM1 antérieur. La collectivité propose donc le maintien du classement UM8. Concernant le projet de modération de la densité, la collectivité	La CE apprécie la réponse détaillée de la collectivité qui n'appelle pas de commentaire supplémentaire.

N°	Page DGR	Demande	Réponse Toulouse Métropole	Avis CE
			souhaite maintenir sa proposition de classement de la zone UM1 en UM8 et non en UL6. Sur l'exposé relatif aux conditions de circulation, le PLU ne gère pas les problèmes liés à la circulation. Toutefois, afin d'améliorer le stationnement sur l'espace public, les normes à destination de logement ont été augmentées. Sur la nécessité d'améliorer les connexions cyclables, la collectivité en prend bonne note. Sur la protection relative à la santé des habitants, ce travail est déjà engagé dans le cadre du PLUiH. Sur les connexions en TCSP à améliorer, le PLU n'en gère pas la programmation. Il s'agit du PDU qui est en cours de révision. Concernant le classement en EVP du Jardin du Soleil d'Or, celui-ci est déjà protégé par une protection au graphique de l'OAP. Les autres parcs sont protégés soit par le graphique de l'OAP Job - Sept Deniers, soit par un EBC, soit sont classés en zone NL1 au règlement.	

### 5.3.4 Secteur 4 – Toulouse Est

---

#### Création d'un EBC dans un jardin particulier rue Marcel Dieulafoy

##### **Demandes du public**

A20/B35/X01/Y21

Comme précédemment, des propriétaires privés s'opposent à la protection proposée sur leurs parcelles rendant ces parcelles inconstructibles notamment pour un éventuel projet pour ses enfants.

##### Réponse de la collectivité :

*Dans le cadre de la révision générale du PLU approuvée le 27 juin 2013 a été instaurée une démarche expérimentale dans le quartier Saint-Michel/Saint-Agne en faveur de la nature en ville qui s'est avérée concluante, ce qui a conduit à la développer sur un nouveau quartier, celui de Guilheméry.*

*Cette démarche est construite sur une analyse détaillée menée par les services compétents, alliant repérage cartographique, enquête sur le terrain et sélection des espaces et éléments végétaux qualitatifs, symboliques, d'intérêt paysager, patrimonial etc. Elle a ainsi permis d'identifier de manière précise et sur un territoire cohérent les éléments de nature méritant protection et qui ont été traduits dans les documents graphiques.*

*Par ailleurs, la nature en ville désigne à la fois les arbres d'alignement, les parcs historiques, les jardins de pavillons, les berges de cours d'eau... Or, ce patrimoine végétal se retrouve tout autant dans les espaces publics que privés qui sont les deux entités constituant le tissu urbain. Aussi, dès lors qu'il existe une présence végétale d'intérêt, qu'elle soit implantée dans un espace public ou un espace privé, elle nécessite une protection afin de la valoriser et la pérenniser.*

*De plus, la préservation de cet espace participe à la poursuite des objectifs de modération de la densité et d'amélioration du cadre de vie des habitants dans un quartier soumis à une certaine pression foncière et un renouvellement urbain.*

##### **Avis de la CE**

Voir notre commentaire général plus haut sur les EBC, page 23.

Afin d'éviter des injustices et de ne pas porter atteinte de façon manifeste au droit de propriété privée, lorsque des difficultés ont été soulevées par les propriétaires, la CE recommande de retenir uniquement les nouveaux EBC/EVP dans les espaces privés qui n'ont pas fait l'objet d'une requête d'annulation (sauf erreurs matérielles).



En l'espèce, ce projet pourra être réétudié dans le cadre du PLUiH si la collectivité le souhaite, mais ne devrait pas être inclus dans la présente modification.

---

#### **Demandes de protéger des espaces verts qui n'ont pas été prévus en EVP dans le secteur de la rue Jean Micoud**

##### **Demandes du public**

F22/F23/W47/W69/X79/X86/X93/Y01/Y61/Z27

Les habitants du quartier s'inquiètent de ne pas voir de protection concernant le jardin public dans ce secteur au niveau de la rue Jean Micoud.

Réponse de la collectivité :

*Les requérants s'inquiètent de ne pas voir apparaître dans les documents relatifs à l'étude expérimentale menée sur le quartier de Guilheméry la préservation du parc de l'ancienne maison Sacarin acquis par la collectivité et devenu un jardin public.*

*Ce parc est protégé au titre des EBC depuis la fin des années 1990 (Plan d'Occupation des Sols). Depuis, cette protection n'a jamais été remise en question et a été reportée à chaque procédure d'évolution du document d'urbanisme de la ville de Toulouse et les documents graphiques inhérents. La notice ne fait que figurer les espaces à ce jour non protégés et proposés au classement EVP/EBC dans le cadre de la présente procédure. La pièce 4B2 du projet de modification du PLU reporte néanmoins toutes les protections opposables et en projet.*

**Avis de la CE**

La CE relève que cet espace fait déjà l'objet d'une protection et qu'il est sous maîtrise publique. Aucune démarche supplémentaire ne nous semble nécessaire.

---

**Demande au sujet du projet TESO – Immeuble de Grande Hauteur****Demandes du public**

D33/W60/W73/Z20/A12/X37/V23/Z30

Plusieurs demandes portent sur la hauteur du l'immeuble de grande hauteur (IGH) prévu sur le terrain du Tri Postal à côté de la gare, soit pour limiter la hauteur, soit au contraire pour supprimer cette limitation.

Réponse de la collectivité :

*La hauteur du projet d'IGH dans le cadre du projet TESO n'est pas encore définie de façon précise à ce jour. C'est pourquoi la collectivité propose de remplacer l'espace constructible de type B présentant une hauteur de 100 m maximum proposé dans le cadre de la présente procédure par un sous-secteur de la zone UC2c concernée et présentant les mêmes caractéristiques réglementaires que le graphique de détail ci-avant désigné mais sans définition de la hauteur de l'IGH puisque celle-ci n'est pas encore établie de façon définitive.*


**Avis de la CE**


La CE considère qu'il n'est pas souhaitable de supprimer toute limitation de hauteur pour ce projet et préconise de déterminer une hauteur maximale permettant de réaliser un véritable élément signal en matière architecturale se distinguant nettement des immeubles voisins : une hauteur maximale de 150 m nous semble raisonnable en l'espèce.





## Questions particulières secteur 4

N°	Page DGR	Demande	Réponse Toulouse Métropole	Avis CE
A13	79	Demande d'information sur le choix du zonage pour la future ZAC du CEAT, pourquoi est-ce du UIC1 alors que le projet doit accueillir de l'habitat ?	Le site de l'ex CEAT fait actuellement l'objet d'études en vue de sa reconversion. Le zonage UIC dédié aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif n'a pas évolué dans cette attente. A ce jour, un changement de zonage sur ce secteur dans le cadre de la modification serait prématuré.	Le projet n'est pas suffisamment avancé pour faire l'objet d'un zonage précis dans l'immédiat.
W32 , G34	102	Demande le classement de deux jardins remarquables situés entre les rues des Lilas et Félix Borel ainsi que la protection de l'ancienne l'usine et la rue de la verrerie	Ces espaces verts sont déjà classés au PLU au titre des EBC. La notice 1D2 ne fait que figurer les espaces à ce jour non protégés et proposés au classement EVP/EBC dans le cadre de la présente procédure. La pièce 4B2 du projet de modification du PLU reporte néanmoins toutes les protections opposables et en projet. De plus, toute demande de protection, qu'elle concerne un élément bâti ou végétal, doit faire l'objet d'une analyse des services compétents et être présentée auprès de la population. Ainsi, la collectivité propose au requérant de réitérer sa demande dans le cadre de la phase de concertation du PLUI-H en cours d'élaboration.	Une partie de la demande est déjà satisfaite dans le PLU, l'autre partie nécessite des études complémentaires et sera appréhendée dans le cadre du PLUIH.
C47, B53, C43, C44, C45, C46, C48, W09 à W17	103	Demande de rattachement en zone UL11c	Le chemin de Sansou a été proposé au classement UL11c dans le cadre de la l'enquête publique (cf. p.14 de la notice 1D2 et du plan de zonage 4B1). Cependant, l'étiquette de la zone sur la pièce 4B2 n'a pas été changée portant à croire que cette zone demeure en UM1c. Il s'agit bien d'une erreur matérielle qui sera corrigée dans le dossier de modification approuvé.	La CE a été informée de cette erreur matérielle et est favorable à la correction de cette dernière. 
A29, D44	113	Demande de déclassement de la clôture mais pas du portail.	De façon générale, la collectivité souhaite maintenir les classements proposés en EBC/EVP/EBP quel que soit le secteur concerné, sauf cas particuliers où la proposition de classement serait finalement jugée inopportune suite aux requêtes des particuliers impactés.	La CE demande à ce que l'intérêt du classement en EBP du mur soit réexaminé afin de retenir la solution la plus opportune au regard de la protection du patrimoine et de sa cohérence globale à l'échelle de cette propriété.
A32	113	Demande de suppression du projet d'EBC symbole en raison de la disparition des arbres.	Les 2 EBC symbole n'étant pas encore officiellement protégés (Modification non encore approuvée) et n'existant plus à ce jour, il est donc proposé de les déclasser.	La CE est favorable à la suppression de cet EBC symbole relatif à des arbres ayant disparu depuis.

N°	Page DGR	Demande	Réponse Toulouse Métropole	Avis CE
V04	113, 103	Demande de création d'un paragraphe dans le PLU pour ajouter une contrainte largeur du trottoir de plus de 1m40 pour les nouvelles constructions. Lien du décret d'application de la loi dans le mail. La loi demande des trottoirs avec une largeur de 1m40 ce n'est pas le cas dans les quartiers Guilhemery et Bonhoure. Photo qui montre la largeur du trottoir de 1m 2 rue Providence.	La question de l'accessibilité PMR est traduite par la loi du 11 février 2005, instaurant le Plan d'Accessibilité Voirie et Espaces Publics. Ce n'est pas le PLU qui permet d'agir sur la réalisation de la voirie et de favoriser l'accessibilité. Cependant, la métropole organise une mise à niveau de l'accessibilité PMR à travers son PAVE.	Cette demande ne relève pas de la présente procédure.
Y41	113	Demande que la promotion immobilière soit encadrée pour valoriser et améliorer certains îlots.	Dans le cadre de la modification, la démarche expérimentale menée sur le quartier Guilheméry, l'évolution de l'article 11 du règlement ainsi que la proposition de classement en UL11 participent de la protection et de la valorisation du cadre de vie, et de la modération de la densité.	La CE approuve cette demande et considère que le présent projet va dans ce sens. Cet effort devra être poursuivi dans le cadre du PLUiH.
V03	113, 114	Demande de création d'un classement en EV pour l'espace vert situé entre les rues Galilée et Assalit (proche de Pinel)	Dans le cadre de l'étude patrimoniale Guilheméry, des classements en EVP ont été proposés sur une partie de ces espaces.	La CE demande à ce que soit réexaminée la pertinence du périmètre retenu et de voir s'il ne pourrait pas être augmenté.
X33, A48	114	Demande de suppression d'un projet d'EBC qui verrait le jour lors de la présente modification. Opposition à la mise en place d'un EBP sur sa propriété 19 Avenue de Castres. Conteste l'intérêt architectural de la maison	De façon générale, la collectivité souhaite maintenir les classements proposés en EBC/EVP/EBP quel que soit le secteur concerné, sauf cas particuliers où la proposition de classement serait finalement jugée inopportune suite aux requêtes des particuliers impactés.	La CE n'est pas favorable à la suppression de cet EBC symbole concernant un cèdre. Toutefois dans un souci d'équité, la CE demande à la collectivité de vérifier si, comme mentionné par le pétitionnaire, d'autres arbres (voire même des cèdres) situés à proximité ne mériteraient pas une protection au titre d'un EBC symbole.
G33	114	Demande de supprimer ou de réduire la servitude EL7 au 1 rue Plantier	La suppression d'un plan d'alignement dépend du Code de la Voirie Routière et non du Code de l'Urbanisme. Le PLU ne fait qu'annexer ces plans pour information. Toute suppression d'un plan d'alignement doit faire l'objet d'une procédure identique à sa création et donc d'une enquête publique spécifique.	La présente modification ne permet pas, d'un point de vue juridique, de répondre à cette demande qui nécessite la mise en œuvre d'une autre procédure.
X23/ Y43	125	Demande la suppression de l'ER 837 impactant sa propriété située au 100, 102 rue Raspail avec en PJ la lettre de Toulouse Métropole actant cette suppression.	La collectivité ayant informé le propriétaire par courrier en date du 24 mai 2016 qu'elle renonçait à acquérir le foncier, cet emplacement réservé sera supprimé des documents graphiques dans le dossier de modification approuvé.	La CE approuve la suppression de cet ER. 

N°	Page DGR	Demande	Réponse Toulouse Métropole	Avis CE
W47 D41, F54, F62, G02, V02, Y47	113 ; 114, 102	Demande de protéger des espaces verts et du patrimoine bâti / maisons rue Jean Micoud, rue Jonquièresn rues de la Verrerie, de la Providence, des Roses, Solferino, Paul Désiré, jardin rue Assalit.	Toute demande de protection, qu'elle concerne un élément bâti ou végétal, doit faire l'objet d'une analyse des services compétents et être présentée auprès de la population. Ainsi, la collectivité propose au requérant de réitérer sa demande dans le cadre de la phase de concertation du PLUI-H en cours d'élaboration.	N'ayant pas été étudié dans le cadre de la présente procédure, ces différentes demandes de classement ne pourront pas être actées dans le cadre la précédente procédure. La CE invite les requérants de redéposer leurs demandes dès à présent dans le cadre de la concertation du PLUIH.
V14	113, 114, 125, 126	Demande de modification ou d'adaptation de l'article n°12.2.1.3 de la zone UM1 pour les petites parcelles afin de réaliser le nombre de stationnement (7 pour 5 logements)	La collectivité souhaite maintenir les mesures proposées en faveur du stationnement dans le cadre de la modification.	La CE souhaite le maintien de ces mesures relatives au stationnement qui ne peuvent pas être modifiée pour chaque projet individuel.
Z48, A17, B32	125, 126, 102, 113, 114	Demande de classement en zone UL1 du tissu pavillonnaire autour de la rue Pradal Estime que le zonage UF1 sur le quartier Guilhermy, Marengo ne convient pas et demande un zonage UL6. Demande de modification de la zone l'UF1 en zone UL6.	Ce secteur est compris dans le périmètre de 500 m le long de la future ligne de métro TAE. Comme indiqué dans la pièce 1D2, aucune évolution du zonage liée à la modération de la densité n'est appliquée dans ce périmètre dans l'attente d'une étude en cours visant à définir un projet urbain de référence autour de cette infrastructure.	La CE approuve la réponse apportée par la collectivité.
A14, C22	127, 103, 114	Demande de modification de zonage UL1c vers une plus forte constructibilité verticale qui s'harmoniserait avec les alentours	Dans le cadre de la modification, la zone UL1 n'a pas été remise en cause et ne fait pas partie des objectifs poursuivis dans l'arrêté de mise en œuvre de la procédure. La modification ne propose aucun changement de zonage sur ce secteur éloigné des zones d'influence TCSP.	Cette requête ne fait pas partie des objets retenus dans le cadre de la présente procédure.
Z31	113	Demande le maintien des dispositions réglementaires avant la modification de PLU car les évolutions remettent en cause les termes de la négociation en cours pour la vente du bien.		La CE n'est pas favorable à cette demande insuffisamment motivée.

### 5.3.5 Secteur 5 – Toulouse Sud-Est

#### Projet sur l'ancien site de Bergerat-Monnoyeur (changement de zonage de UE2 en UI1)

##### Demandes du public

A22, A39, A41, A42, A43, A44, A45, A46, A47, A49, A51, A52, A55, B02, B03, B04, B05, B07, B12, B13, B19, B28, B30, B39 (pétition avec 1134 signataires), C07, C60, D03, D07, D12, D21, D29, E10, G36, V12, W31, W41, W42, W54, W57, W65, X62, Y10, Y16, Z05, Z06, Z08, Z09, Z10, Z12, Z13, Z15, Z16, Z17, Z18, Z28 (51 requêtes),

Site à l'origine de nombreuses observations sur les registres d'enquête. Les habitants s'interrogent sur le devenir de cette très grande emprise foncière : zone économique, d'habitat, parc, ... A ce jour, la réflexion ne semble pas aboutie et un délai supplémentaire pourrait éventuellement être nécessaire pour finaliser l'OAP sur ce secteur. Un sursis à statuer jusqu'au PLUiH pourrait être opportun.

##### Réponse de la collectivité :

*La collectivité ne souhaite pas maintenir une friche industrielle qui a fait et qui pourrait faire encore l'objet d'occupations illicites. C'est la raison pour laquelle, elle souhaite maintenir la reconversion du site et s'engage à poursuivre la concertation et à travailler en lien étroit avec la population pour faire émerger un projet consensuel offrant des aménités et s'intégrant au mieux dans le quartier et son environnement.*

##### Avis de la CE

La CE approuve l'utilité de résorber cette friche.

Néanmoins, au regard des difficultés de circulation existantes dans le secteur et en l'absence de projet concret, la CE considère qu'il n'est pas envisageable – en l'état actuel des choses et à ce jour - de classer ce secteur de friche en zone UI (urbanisation intense, potentiel de 450 logements).

A minima, des études complémentaires sont à mener, ainsi qu'une concertation sur un projet concret, ce qui renvoie le projet au PLUiH.

La CE considère qu'à minima une OAP (ou tout dispositif équivalent) est nécessaire sur ce secteur : ce point fait l'objet d'une réserve.



#### Demande de changement de zonage UE1 vers UM1 dans le secteur de la Marcaissonne

##### Demandes du public

A18, B51, D30 (signé par les 13 riverains concernés), Z50

Demande de changer le zonage dans ce secteur :

- classer de UE1 vers UM1 les propriétés concernées.
- changement de zonage de NS vers UE1 en vue d'agrandir le local de l'entreprise.

##### Réponse de la collectivité :

*Dans le cadre de la présente procédure de modification, aucun changement de zonage n'est proposé sur ce secteur. En effet, le profil actuel du chemin des Tuileries, qui dessert plusieurs lotissements implantés sur les communes de Toulouse et de Saint-Orens de Gameville, n'offre pas les caractéristiques géométriques permettant de supporter de nouveaux flux de circulation et d'aménager l'accueil de modes doux et stationnement nécessaires.*

*De plus, dans le cadre du PLUiH, l'ensemble des zones dédiées à l'activité économique de la Métropole font l'objet d'un travail de diagnostic afin d'identifier le foncier disponible pour développer l'accueil d'activités afin d'adapter les dispositions réglementaires.*

*En conséquence, une évolution de zonage sur ce secteur dans le cadre de la présente procédure est prématurée et pourrait s'inscrire dans le cadre de l'élaboration du PLUiH.*

### **Avis de la CE**

La CE considère qu'il est effectivement raisonnable d'attendre la fin de l'étude sur les activités économiques de façon à définir une stratégie globale dans le cadre du PLUiH.

Une modification du zonage dans le cadre de la présente procédure de modification nous semble prématurée, mais il sera important de faire remonter cette demande dans le cadre de la concertation préalable du PLUiH.

---

## **Clinique St. Jean – Montaudran**

### **Demandes du public**

Z56

Demande de classer de UIC1c en UI1c le foncier de la clinique Saint-Jean et de réduire le pourcentage de logements sociaux exigé.

### **Réponse de la collectivité :**

*Le foncier accueillant la clinique Saint-Jean Languedoc est un site à fort potentiel pour le secteur. La collectivité réitère son souhait de maintenir une activité médicale sur ce site, qui pourrait être accompagnée d'un programme mixte logements/activités et serait l'opportunité de travailler sur les espaces publics situés aux abords du groupe scolaire et du parc.*

*Pour ce faire, une réflexion sera lancée sur ce site afin d'identifier les enjeux urbains liés à sa reconversion et, le cas échéant, faire évoluer les dispositions réglementaires dans le cadre du PLUiH selon les conclusions de celle-ci et les arbitrages politiques.*

### **Avis de la CE**

La CE prend acte de la réponse qui nous semble adaptée vu l'importance du site et invite la collectivité et étudier cette question - comme proposé - dans le cadre du PLUiH.

---

## **STECAL au Ramier**

### **Demandes du public**

A11, V10

Des interrogations subsistent quant aux deux STECAL. Pourriez-vous fournir des compléments notamment sur la compatibilité avec le PPRI ? N'existe-t-il pas une faiblesse juridique dû notamment à une exploitation commerciale par rapport aux riverains ?

### **Réponse de la collectivité :**

*Concernant les demandes de compléments par rapport à la compatibilité du PPRI, ces derniers seront apportés dans la notice.*

*En ce qui concerne les nuisances vis-à-vis des riverains, il est rappelé que les projets de STECAL se situent sur des secteurs très peu occupés par l'habitat. Les contraintes liées au voisinage de proximité restent donc limitées. Dans tous les cas, les projets ont fait l'objet de réunions de concertation entre les riverains, les exploitants et la Collectivité afin de réduire au maximum les nuisances éventuelles.*

*Pour le projet d'aménagement de la maison éclusière, le futur exploitant devra respecter des contraintes acoustiques, au regard notamment des deux habitations riveraines. Pour cela, l'occupant devra s'engager à ne pas diffuser de musique amplifiée et à stopper, dès 21 heures, la diffusion de musique non amplifiée.*

### **Avis de la CE**

Comme déjà évoqué plus haut, la CE recommande de compléter la Notice du PLU modifié sur le risque de l'inondabilité et de rester très exigeants en ce qui concerne les nuisances potentielles pour le voisinage.

---

## Annulation d'un projet d'EVP rue Pierre Brossolette

### **Demandes du public**

A21/A27/A28/X04

Un projet de protection d'une emprise foncière en EVP fait l'objet d'une désapprobation de la part des propriétaires et héritiers, la protection rendant non constructible leur propriété.

### Réponse de la collectivité :

*De façon générale, la collectivité souhaite maintenir les classements proposés en EBC/EVP/EBP quel que soit le secteur concerné, sauf cas particuliers où la proposition de classement serait finalement jugée inopportune compte-tenu des requêtes des particuliers impactés.*


### **Avis de la CE**

Voir notre commentaire général plus haut sur les EBC, page 23.

Afin d'éviter des injustices et de ne pas porter atteinte de façon manifeste au droit de propriété privée, lorsque des difficultés ont été soulevées par les propriétaires, la CE recommande de retenir uniquement les nouveaux EBC/EVP dans les espaces privés qui n'ont pas fait l'objet d'une requête d'annulation (sauf erreurs matérielles).

En l'espèce, ce projet pourra être réétudié dans le cadre du PLUiH si la collectivité le souhaite, mais ne doit pas être inclus dans la présente modification.



## Questions particulières secteur 5



N°	Page DGR	Demande	Réponse Toulouse Métropole	Avis CE
Z25-2	125	Demande pourquoi il y a deux lignes dans le sommaire EBP alors qu'il n'y a qu'une seule maison + dépendances	Chaque édifice représenté dans les documents graphiques du règlement équivaut à un classement EBP, soit une ligne dans la liste des EBP. La parcelle concernée accueille 2 EBP distincts : la maison et sa dépendance. Il y a donc deux édifices classés dans le PLU, donc 2 lignes dans le sommaire de la pièce 4D.	La CE approuve la réponse de principe de la collectivité, effectivement pour 2 EBP il faut 2 lignes distinctes de repérage.
C17-W51-W82	134,135	Demande que la parcelle de l'ancienne piscine Rogé Pradier ne s'ouvre pas à la constructibilité S'oppose au changement de zonage sur l'emprise de la piscine Pradier pour le réserver au lycée Berthelot Demande de réhabilitation de la piscine Pradié en gymnase, changement zonage, pas de logements (Lycée Berthelot)	Ce projet d'évolution de zonage a été proposé après que la Région ait été consultée par la collectivité afin de connaître ses éventuels besoins sur ce foncier.	Il serait nécessaire de mieux justifier cette évolution du zonage, la région n'est peut-être pas la seule collectivité concernée. Des justifications complémentaires sont en tout état de cause nécessaires, ceci fera l'objet d'une recommandation. 
X40	213	Demande de pouvoir déroger à la haute en zone UE afin de passer de 12 à 15m	Ce secteur est classé en zone UE1 au PLU en vigueur et autorise une hauteur absolue de 16m répondant ainsi à la demande. Le zonage n'a pas évolué sur ce site dans le cadre de la présente procédure de modification.	Requête déposée par une association, la CE approuve la réponse de principe de la collectivité.
A03-2	162	Demande de changement de zonage de UE1 vers UI pour un projet immobilier de logement.	Ce site est situé dans le périmètre de l'OAP Montaudran qui a fait l'objet d'évolutions dans le cadre d'une procédure de mise en compatibilité du PLU (DUP approuvée en octobre 2015 sur la partie Montaudran) ainsi que dans la présente modification sur la partie Saint-Exupéry, dans lesquelles la vocation économique sur ce secteur est maintenue afin de conforter et développer la zone d'activités existante le long de la voie rapide.	Effectivement ce terrain se situe dans le périmètre de l'OAM de Montaudran, la CE approuve pour les raisons évoquées le maintien en zone UE1. La CE approuve la réponse de la collectivité.
V11-Y34	123,124, 134	Demandes relatives à la modification du zonage UIC1 en UF1 au 46 rue des Saules, modification du zonage UIC1 en UF1C de la clinique du Parc, l'évolution des normes	<u>Piscine Pradié</u> : Ce projet d'évolution de zonage a été proposé après que la Région ait été consultée par la collectivité afin de connaître ses éventuels besoins sur ce	Il s'agit ici d'une contribution effectuée par le comité de quartier de St Michel, particulièrement fournie, intéressante et étudiée. Des demandes parfois antérieures

N°	Page DGR	Demande	Réponse Toulouse Métropole	Avis CE
		<p>relatives au stationnement des véhicules motorisés, évolution des règles de la diversité sociale, observations sur les demandes du comité qui n'ont pas été retenues dans le projet de modification. (16 avril 2015) Opposition au changement de zonage UIC1 en UF1 (rue des Saules + Clinique du Parc). Favorable aux nouvelles normes de stationnement (à l'exception de la réduction de la norme de plancher pour les vélos) et à l'évolution des règles en matière de logement social.</p> <p>Souhaite obtenir des avis sur diverses demandes non prises en compte lors de la concertation.</p>	<p>foncier. <u>Clinique du Parc</u> : Clinique du Parc, la proposition de zonage mixte UF n'interdit en aucun cas le maintien d'une partie des activités médicales sur ce site. Clinique Saint-Jean : cf. réponse page 61. <u>Stationnement vélos</u> : Les obligations en matière de stationnement vélos sont inscrites aux dispositions communes du règlement et donc applicables à l'ensemble du territoire de la ville de Toulouse. La collectivité ne dispose pas d'une connaissance précise du niveau d'équipement vélos par quartier pour permettre de territorialiser ces normes. De plus, il s'agit d'un minimum imposé par le PLU mais qui peut être dépassé par les porteurs de projet selon le contexte urbain. <u>Logement social</u> : Le rehaussement du seuil à 2000 m<sup>2</sup> vise à répondre au problème de gestion locative que rencontrent les bailleurs sociaux dans les petites opérations. Ainsi est privilégiée une gestion locative rationnelle et évitée la dispersion des logements sociaux au sein des petites opérations. <u>Demandes non prises en compte</u> : Les demandes sont intéressantes n'ont pas été prises en compte dans la modification car des travaux sur la forme urbaine et la recomposition du règlement écrit sont en cours dans le cadre de l'élaboration du PLUiH.</p>	<p>n'ont pas été prises en compte dans le cadre de la modification car n'entrant pas dans ce type de procédure. Toutefois la CE considère que la demande concernant la piscine PRADIE doit être étudiée avec attention, il sera nécessaire de mieux justifier le changement de zonage, la région n'est pas la seule concernée même si c'est elle qui gère les lycées par le devenir de cette ancienne piscine. Des justifications devront être nécessaires et feront l'objet d'une recommandation. Les réponses de la collectivité quant aux autres interrogations sont cohérentes. Compte tenu des importants enjeux, celles-ci seront à renouveler dans le cadre de la révision du PLUiH et d'ores déjà dans le cadre de la concertation préalable.</p>
F11	204	<p>Inquiétudes par rapport à l'ouverture partielle de la zone AU0 que cette personne trouve prématurée.</p>	<p>Dans le cadre de la modification, est uniquement proposée sur ce secteur l'ouverture partielle de la zone AU0 (1,8 ha) afin de permettre l'accueil d'un projet de logements comprenant notamment la réalisation d'un programme novateur de résidence sénior, dont la particularité sera de proposer une solution nouvelle aux personnes fragilisées ou non, et comportant des logements adaptables et évolutifs.</p>	<p>L'ouverture partielle de la zone paraît possible, il sera nécessaire toutefois de donner des réponses concernant le planning de construction des divers équipements nécessaires. Une délibération devra le justifier, ceci fera l'objet d'une recommandation.</p>



N°	Page DGR	Demande	Réponse Toulouse Métropole	Avis CE
B36	124,000	Demande de changement de zonage de UF1 en UM5 et de finalisation du graphique de détails rues Montplaisir, Fleurance et Constant.	Dans le cadre de la modification, la zone UF n'a pas été remise en cause et ne fait pas partie des objectifs poursuivis dans l'arrêté de mise en œuvre de la procédure. Toute demande de création d'un espace constructible doit faire l'objet d'une analyse des services compétents et être présentée auprès de la population. Ainsi, la collectivité propose au requérant de réitérer sa demande dans le cadre de la phase de concertation du PLUI-H en cours d'élaboration.	Requête déposée par une association accompagnée d'une pétition. Effectivement, la zone UF n'est pas remise en cause par cette procédure, il sera nécessaire dans le cadre de la procédure de révision du PLUi de répondre à ces interrogations et sur la préservation du patrimoine architectural.
A38	191	Demande concernant probablement la modification du zonage probablement de AU0 vers une zone constructible.	Dans le cadre du PLUi-H en cours d'élaboration, le secteur des Carmes fait l'objet d'un atelier de composition urbaine (travail intercommunal entre les communes de Toulouse et de Saint-Orens) afin de traduire les orientations d'aménagement sur ce secteur stratégique, situé aux franges de la ZAC Malepère.	Cette demande ne peut être prise en compte dans le cadre de la présente modification. L'adoption d'une délibération justifiant l'ouverture à l'Urbanisation est nécessaire. La collectivité souhaite maintenir le zonage AU0, une étude est en cours. La CE approuve cette position.
B09-B33	135	Demande de modification du DGR avec suppression de la bande d'espace aménagé pour réalisation projet d'extension. Demande de porter à 6m la hauteur de l'espace constructible actuellement de 3,5 m afin de permettre une surélévation sur une partie de l'immeuble	Dans le cadre du projet de modification, aucun changement du graphique de détail n'est proposé sur ce secteur.	Dans le cadre du projet de modification, aucun changement du graphique de détail n'est proposé sur ce secteur, demande à renouveler lors de la révision du PLU;
C28-C30	136,149	Demande d'augmentation TC, élargissement périphérique, adoption TAE et ouverture chemin de Payssat	Hors sujet	Ceci ne relève pas de la présente modification du PLU, on ne peut donner suite à cette demande.
G37	162 ; 175 ; 176	Demande de modifier l'article 12 de la zone UP la réalisation de stationnements mutualisés.	La collectivité est favorable à cette demande et propose de modifier l'article 12 de la zone UP4, pour les destinations concernées, afin de renvoyer au cahier des charges de cession des terrains de la ZAC TMA.	La problématique du stationnement est un point essentiel, le stationnement mutualisé est un outil intéressant, la CE approuve la réponse de la collectivité.
E23	148	Dans le cadre de la rénovation d'un ensemble de 140 logements, la société demande une dérogation au règlement afin de créer des balcons sur un bâtiment situé au-dessus d'un EBC. En zone UI11 la construction est limitée	La création de balcons au dessus d'un EBC ne doit pas mettre en péril la pérennité des éléments protégés à ce titre.	La demande peut se comprendre vu la médiocrité de l'aspect du bâtiment existant, toutefois on peut considérer qu'il y a une réduction d'une protection liée à un EBC, cette demande devrait être étudiée lors de la révision

N°	Page DGR	Demande	Réponse Toulouse Métropole	Avis CE
		à 18,5 m alors que le bâtiment à R+10 fait 35 m.		avec attention. La CE approuve la réponse de principe de la collectivité.
Z32	136	Contribution détaillée sur le quartier, notamment : maintien en zone économique de la parcelle « Bergerat-Monnoyeur », généralisation de la réduction de H max autorisée, réduction de la H sur voie, recul obligatoire ou suggéré par rapport à la limite sur rue, harmonisation du bâti sur voie, graphiques de détail le long de l'avenue St-Exupéry et nuancer les autorisations au cas par cas, réflexion sur les clôtures, démarche cœur de quartier, notion d'EBP,...	La procédure de modification n'a pas vocation à réinterroger l'ensemble des dispositions réglementaires applicables sur un secteur. Les demandes impactant la forme urbaine et le règlement n'ont pas été étudiées dans le cadre de la modification car ce travail est en cours dans le cadre de l'élaboration du PLUiH. <u>Bergerat-Monnoyeur</u> : cf. réponse PV de synthèse (3.4.3 requêtes du public)	Requête déposée par une association, site à l'origine de nombreuses observations. A ce jour la réflexion ne semble pas aboutie compte tenu des énormes enjeux. Il faudra reporter le changement de zonage au PLUiH et réaliser en minima des études complémentaires ainsi qu'une concertation sur un projet OAP ou autres, la CE considère pour l'ensemble de ces raisons que le zonage de ce secteur fera l'objet d'une réserve. 
B34-Z53	213-212	Demande de déclasser de la zone naturelle lesdites parcelles afin de revenir à l'ancien zonage Demande d'agrandir la zone UL1 sur la partie de la propriété actuellement classée NL1	Le Code de l'Urbanisme ne permet pas de réduire une zone naturelle dans le cadre d'une procédure de modification.	La CE approuve cette réponse, il n'est pas possible de réduire une zone naturelle avec une procédure de modification.
X63	135	Demande de classer en zone UIC l'emprise de l'ex prison Saint-Michel, d'inscrire un ER pour la création d'une esplanade et de classer les espaces verts autour de l'étoile	Le site de l'ex prison Saint-Michel fait actuellement l'objet d'études en vue de sa reconversion. Un changement de zonage sur ce secteur dans le cadre de la modification serait prématuré.	Compte tenu des études en cours, il est prématuré de changer le zonage concernant l'ex prison St Michel. Une zone de sursis à statuer concernant les permis est nécessaire, en attente d'éléments plus précis et de la révision du PLUi.
F61	149	Demande de modification du règlement écrit pour la zone UL5c afin de pouvoir construire sur toutes les limites séparatives pour les petites parcelles, pour un projet de bureaux professionnels (R+2)	Les demandes règlementaires impactant la forme urbaine n'ont pas été étudiées dans le cadre de la modification car ce travail est en cours dans le cadre de l'élaboration du PLUiH.	Même si le travail sur la forme urbaine n'a pas été étudié, il serait opportun de modifier et de permettre de déroger pour les parcelles très étroites afin de ne pas bloquer la construction. Une réflexion et un recensement des parcelles très étroites devraient être engagée très rapidement, ceci fera l'objet d'une recommandation. 
A03-1	177	Demande de suppression du périmètre de gel et de son effacement matériel lors de son arrivée à échéance le 27 juin 2016	Les périmètres de gel seront supprimés du dossier de modification approuvé.	La CE approuve la réponse de principe de la collectivité.
B55	135,000	Demande de suppression de l'EBP et de modification de l'emprise de l'EVP pour réaliser un projet immobilier.	<u>Projet EBP</u> : De façon générale, la collectivité souhaite maintenir les classements proposés en EBC/EVP/EBP quel que soit le secteur	Concernant l'EVP, à partir du moment où il est existant, la demande du requérant n'est pas recevable dans le cadre de présente procédure,

N°	Page DGR	Demande	Réponse Toulouse Métropole	Avis CE
			concerné, sauf cas particuliers où la proposition de classement serait finalement jugée inopportune suite aux requêtes des particuliers impactés. Concernant la demande de suppression de l'EVP, le Code de l'Urbanisme ne permet pas de réduire une protection dans le cadre d'une procédure de modification.	elle devra être renouvelée lors de la procédure de révision du PLUIH. Pour l'EBP il s'agit d'une nouvelle protection, la façade protégée est celle d'une toulousaine en rez-de-chaussée, elle n'est pas de grande qualité, la propriété est déjà fortement impactée par l'EVP, il sera recommandé de supprimer l'EBP prévu. 
Z23	125	Demande de suppression d'un projet d'EVP pour réalisation d'un projet immobilier.	Voir réponse générale sur ce thème page 23.	La réponse de la collectivité quand une demande de protection est faite, est que cela doit faire l'objet d'une analyse des services compétents et présentée auprès de la population. Ces nouvelles protections qui apparaissent dans le présent projet de modification sont peu justifiées, pourtant impactant de manière très forte certains requérants. Compte tenu de l'absence de justifications et de concertations, la mise en place de cette EVP sera supprimée et ceci fera l'objet d'une recommandation. 

### 5.3.6 Secteur 6 – Toulouse Ouest

---

#### SEP 80 à Rèquelongue

##### **Demandes du public**

F26, G18, X49, X18, Z36, E17

Plusieurs demandes portent sur le tracé projeté de la SEP 80.

##### Réponse de la collectivité :

*Le tracé de la SEP 80 a été instauré à la révision générale du PLU de Toulouse approuvée le 27 juin 2013. Ce tracé vient traduire réglementairement le principe d'un maillage de l'OAP Guilheméry. Celui-ci a fait l'objet d'un recours contentieux de la part de l'Association Saint-Simon et de la propriétaire des terrains Madame Cécile. Le Tribunal Administratif (TA) a tranché, en juin 2015, en faveur de Toulouse Métropole. Le TA mentionne notamment l'intérêt public de la SEP n°80 attaché au désenclavement du secteur, et le fait que le moyen selon lequel la SEP fait obstacle au projet de création du lotissement est sans influence sur la légalité de cette servitude (cf. Extraits de la décision du TA) :*

*"4. Considérant que la servitude d'équipement litigieuse s'inscrit dans l'orientation d'aménagement et de programmation Guilhermy du plan local d'urbanisme visant à assurer le développement urbain de proximité du transport en commun en site propre dit "voie du canal Saint-Martory" et pour ce faire à désenclaver les parcelles assurant leur maillage par des voies de desserte vers ce site de transport ;*

*qu'en l'espèce la servitude d'équipement 080 vise à créer une voie en boucle débouchant sur le chemin de Licard ; que la commission d'enquête a souligné "une incohérence avec la voie beaucoup plus étroite sur laquelle elle va déboucher" ; et a émis une réserve en demandant que "le tracé ... soit redéfini de manière à ne pas porter atteinte grave au droit de propriété en particulier sur le tronçon Est, ce tracé devra suivre la limite séparative des parcelles sans les fractionner" ;*

*5. Considérant que si la requérante entend soulever l'erreur manifeste d'appréciation dont serait entachée cette SEP en reprenant les arguments développés par la commission d'enquête, le moyen doit être écarté dès lors que la circonstance que la voie nouvelle débouche sur une voie dont il est allégué qu'elle serait trop étroite n'est pas suffisante pour établir une erreur manifeste d'appréciation du tracé retenu ; qu'au demeurant il n'est pas contesté que le chemin de Licard fait l'objet d'un emplacement réservé pour élargissement de la voie".*

*La collectivité, dans le projet de modification du PLU de Toulouse, a maintenu le tracé existant de cette servitude. L'OAP n'a donc pas été modifiée sur ce point.*

*Par ailleurs, Madame Cécile a fait appel de la décision du Tribunal. Celui-ci n'a pas encore rendu son verdict. La collectivité est donc en attente de cette décision.*

##### **Avis de la CE**

Tout comme la collectivité, la CE considère qu'elle ne peut pas se prononcer en attente d'une décision du tribunal.

---

#### **Opposition à la suppression de 8 SEP et maintien en espaces verts des terrains à côté de La Dépêche aux Pradettes (OAP Bordeblanche)**

##### **Demandes du public**

C10, C12, C14, C16, C18, C40, C31, C32, C33, C34, C35, C36, C38, C42, C49, C50, C51, C52, C53, C54, C56, C57, C58, C59, D11, D08, D09, D13, D14, D15, D16, D18, D19, D20, D22, D24, D26, D27, D28, D36, D37, D38, D40, D42, E01, E02, E03, E06, E09, E11, E12, E13, E14, E15, E19, E20, E24, E25, F10, F15, F16, F17, F21, F24, F25, F27, F28, F29, F30, F31, F32, F33, F34, F35, F36, F37, F38, F40, F41, F42, F43, F45, F46, F47, F48, F49, F50, F51, F52, F53, F55, F57, F58, F65, F67, F68, G03, G04, G05, G07, G10, G11, G14, G16, G19, G30, G32, G35, V01, V05, V06, V07, V08, V09, V13, V15, V16, V17, V18, V27, W01, W03, W04, W05, W07, W08, W19, W20, W21, W22, W23, W24, W25, W26, W27, W28, W29, W30, W33, W34, W35, W36, W39, W44, W46, W50, W52, W53, W55, W56, W58, W61, W62,

W63, W64, W66, W67, W68, W80, X05, X06, X07, X08, X09, X10, X11, X12, X13, X16, X17, X20, X21, X22, X24, X25, X26, X27, X28, X29, X30, X31, X78, X85, X91, X90, X89, X88, X87, X85, X84, X82, X81, X80, X77, X75, X74, X72, X70, X69, X68, X67, X66, X61, X60, X59, X58, X57, X56, X55, X54, X53, X52, X51, X50, X48, X47, X46, Y11, Y14, Y15, Y17, Y18, Y19, Y22, Y23, Y24, Y38, Y39, Y40, Y42, Y44, Y45, Y46, Y49, Y51, Y53, Y54, Y55, Y56, Y58, Y6, Y63, Y64, Y65 (= 244 lettres)

Dans le quartier des Pradettes, le projet de modification prévoit de supprimer 8 SEP, devenues inutiles.

De nombreuses demandes portent :

- sur le maintien de ces espaces en SEP,
- sur des propositions relatives à une baisse de densité sur les terrains ouest de l'OAP Bordeblanche et les propositions d'équipements.

#### Réponse de la collectivité :

*Cette opposition est due manifestement à une incompréhension de l'outil "Servitude pour Equipement Public" (SEP) et Emplacement Réservé (ER). Pour mémoire, suite à la création de la ZAC des Pradettes, des SEP avaient été positionnées dans le cadre de ce projet public d'aménagement pour y réaliser de nouveaux maillages et équipements (espaces verts, groupe scolaire, etc.).*

*La création d'une SEP (comme pour le cas d'un ER) emporte plusieurs conséquences pratiques, juridiques et foncières caractéristiques de la procédure.*

*Prévue pour accueillir la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'intérêt général, la création d'un emplacement réservé permet :*

- *de planifier la localisation des équipements,*
- *d'annoncer, d'identifier et de localiser le projet correspondant, tout en désignant le bénéficiaire et le responsable,*
- *de préserver la localisation,*
- *et de dimensionner, le cas échéant, les immeubles réservés aux besoins des équipements à réaliser.*

*Pour garantir la disponibilité de l'emplacement réservé (ER) ou de la servitude pour équipement public (SEP), les propriétés concernées sont rendues inconstructibles pour tout autre objet que celle de la réservation. Il s'agit, néanmoins, d'une inconstructibilité relative et temporaire.*

*Le bénéficiaire de la SEP, une fois acquises les propriétés immobilières concernées, pourra réaliser le projet, qui avait justifié le classement, conformément aux prescriptions et règles définies par le PLU pour la zone. On passe du régime de protection à l'application du PLU.*

*En l'occurrence, les SEP positionnées dans le secteur de la ZAC des Pradettes, ZAC réalisée et clôturée administrativement, ont fait l'objet non seulement de l'acquisition du foncier par la ville mais également de la réalisation des travaux. C'est pourquoi, la collectivité - ayant réalisé les équipements prévus - a simplement supprimé cette servitude qui n'a plus de raison d'être.*

*Un changement de zonage n'était pas nécessaire, la collectivité n'ayant aucune intention de vendre ou de construire du logement sur ces équipements ou infrastructures. Par ailleurs, le zonage des équipements publics de Toulouse est soit classé en zone UIC (zone urbaine d'intérêt collectif) pour les équipements à rayonnement régional ou national, soit dans le zonage de la forme urbaine (zone urbaine "mixte") dans laquelle se trouve ledit équipement, ce qui est le cas pour les SEP désignées par les requérants. En outre, seuls les grands espaces de loisirs sont classés en zone NL (exemple : base de loisirs de Sesquières ou de La Ramée). En général, les squares et espaces verts restent classés en zones "U" (urbaine) car il s'agit de zones à vocation mixte ayant également pour objet de recevoir des espaces verts/squares composés de petites installations telles des jeux pour enfants. Les espaces verts, les voiries et le groupe scolaire réalisés grâce à ces servitudes sont, bien sûr, maintenus dans leur fonction nécessaire à la qualité de vie du quartier des Pradettes et au fonctionnement de la ville dans toutes ses acceptions.*

*A cet égard, afin d'accueillir les nouveaux élèves dans de bonnes conditions, et l'offre du bassin scolaire arrivant à saturation, il était donc nécessaire d'anticiper et de prévoir un nouveau groupe scolaire. Pour ce faire, la collectivité a procédé d'une part à la modification de l'OAP Bordeblanche pour permettre la réalisation d'un second groupe scolaire, pour lequel il n'était pas utile de modifier le zonage UP1 (zone urbaine de projet) puisque ce zonage permet la réalisation de ce futur équipement.*

*Il n'était pas non plus utile d'y positionner un ER puisque le foncier appartient déjà à Toulouse Métropole. D'autre part, relativement à la problématique de la densité du quartier des Pradettes, la collectivité a procédé au changement de zonage de UL6 et UL6c vers UL11 et UL11c, ce qui démontre bien l'objectif de la collectivité d'y modérer la densité.*

*Afin de répondre aux inquiétudes des habitants, la collectivité propose :*

- pour les jardins publics et espaces verts désignés, de faire évoluer les SEP aménagés en espaces verts ou aires de jeux en Espaces Verts Protégés (EVP),*
- pour les arbres remarquables situés au sein du groupe scolaire, maintien du classement en Espace Boisé Classé (EBC),*
- pour les voiries réalisées, supprimer les SEP ne remet pas en cause l'existence même de la voirie. La collectivité propose donc de ne pas les maintenir mais pourra préciser dans la notice explicative du PLU que non seulement le foncier a fait l'objet d'une acquisition par son bénéficiaire mais que ceux-ci ont été réalisés.*

*Enfin, pour les propositions relatives à une baisse de densité sur les terrains ouest de l'OAP Bordeblanche et les propositions d'équipements, il est rappelé que cette OAP n'a pas fait l'objet d'évolutions dans la présente procédure de modification car le projet a été concerté de façon importante avec les habitants du quartier lors de son élaboration. Les équipements prévus sur ce site sont mentionnés dans l'OAP, voire déjà partiellement réalisés (exemple : crèche). Les cheminements doux proposés sont déjà positionnés sur le graphique de l'OAP et viennent donc confirmer la volonté de mailler le secteur tel que cela avait été concerté avec la population. En outre, des emplacements réservés (ER) ne sont pas positionnés sur le document graphique du fait de la maîtrise foncière.*

*Enfin, la chênaie et les arbres remarquables font également l'objet de leur maintien dans l'OAP Bordeblanche, qui n'est pas remis en cause.*

*En conclusion, la demande de baisse de densité sur les terrains à l'ouest de La Dépêche est une requête qui remet en cause l'équilibre général de ce projet d'aménagement. Un temps de réflexion et d'étude plus long est nécessaire à la collectivité pour se positionner sur ce sujet. La collectivité invite les requérants à venir déposer leurs propositions et remarques dans le cadre du PLUIH en cours d'élaboration.*

## **Avis de la CE**

En ce qui concerne l'évolution des SEP, en réponse aux inquiétudes des habitants du quartier, la CE recommande :

- de transformer les SEP jardins publics et espaces verts désignés en Espaces Verts Protégés (EVP),
- de supprimer les SEP pour les voiries réalisées, ce qui ne remet pas en cause l'existence même de la voirie.

En ce qui concerne les demandes concernant le secteur autour des terrains de La Dépêche / OAP Bordeblanche, la CE est favorable aux propositions faites par la collectivité et invite les requérants à déposer leurs propositions dans le cadre de la concertation préalable au PLUIH.

## Zonage à Lardenne

### Demandes du public

B15, B27, B31, C25, C26, C37, C39, D01, D04, D23, D43, E04, E16, F04, F06, F50, F60 (pétition signée par 181 personnes), F57, G08, G12, G17, G35, W02, W45, X32, X39, X64, X65, Y12, Y13, Y20, Y25, Y29, Y36, Y50, Y57, Y59, Z19, Z40,

Plusieurs particuliers, ainsi que les deux associations ADQL et CADL de Lardenne demandent de revenir à un zonage UL2 qui limite la densité et la hauteur des constructions en R+1 sur ce secteur (au lieu d'UL4 actuellement). Le zonage UL4 avait été instauré en 2013 afin de permettre la densification le long d'un itinéraire que devait emprunter un BHNS (Bus à Haut Niveau de Service). Le projet de BHNS ayant été abandonné en 2014, les riverains demandent de revenir au zonage initial, car le classement en UL4 (permet une densification) est incompatible avec le caractère du quartier et le gabarit des voiries.

A côté de la demande de revenir au zonage initial, d'autres points concernant le quartier ont été listés dans les courriers.

### Réponse de la collectivité :

*Le quartier de Lardenne n'a pas fait l'objet d'une évolution de zonage dans le cadre de la modification du PLU de Toulouse pour la raison suivante :*

• *les secteurs qui avaient fait l'objet d'une augmentation de la constructibilité lors de la révision générale de 2013 - dans l'objectif de la cohérence urbanisme / transport caractérisée par l'arrivée du ligne de bus à haut niveau de services (BHNS) qui devait desservir Lardenne en reliant Tournefeuille à Basso Cambo – classait des secteurs UL2 (R+1 soit 6 m maximum accompagnée d'une règle de hauteur relative H=L) en UL4 (R+2 soit 8,50 m maximum accompagnée d'une règle de hauteur relative H=L). La révision du PLU de 2013 a donc augmenté la hauteur d'un étage par rapport au document précédent. Cette cohérence urbanisme / transport étant traduite et cartographiée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) par des secteurs de "renouvellement, intensification liés aux zones d'influence des TCSP" (cf. Cartographie du PADD en page 45 de la partie 2B "PADD communal"), et le champ d'application d'une procédure de modification ne pouvant pas modifier le PADD, il n'a donc pas été possible de reclasser ces zones UL4 en UL2 comme souhaité par les habitants du quartier.*

*Au regard de la contestation liée à ce zonage, et dans le cadre du lancement de l'élaboration du PLUIH, des études sectorielles sont en cours sur la commune de Toulouse pour définir un nouveau projet urbain pour la ville. Les premières conclusions de ces études sur le secteur 6 laissent envisager que ce quartier pourrait faire l'objet d'évolutions de zonage au PLUIH. Dans l'attente, un périmètre de sursis à statuer (article L.424-1 du code de l'urbanisme, ancien L111-10) a d'ailleurs été adopté en avril 2016 et sera annexé lors de l'approbation du projet de modification en novembre 2016. Celui-ci est néanmoins déjà applicable et permet de sursoir sur les demandes d'autorisation d'urbanisme.*

### Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse qui nous semble adaptée :

- pour répondre immédiatement aux inquiétudes des habitants du quartier,
- pour freiner dès à présent les projets surdimensionnés par rapport aux caractéristiques du quartier (grâce au sursis à statuer),
- mais également pour analyser les autres propositions faites par les associations et riverains dans le cadre d'une étude sectorielle approfondie du quartier pour la préparation du PLUIH.



## Zonage à proximité de l'Ecole Vétérinaire

### Demandes du public

G01, W43, B56, G29, Z54, Z43, F18

Plusieurs demandes concernent l'ouverture à d'autres destinations de l'emprise de l'Ecole Vétérinaire de Toulouse, actuellement classée UIC, afin de permettre par exemple l'implantation de bureaux et centres de formations, de crèches, centres de remise en forme avec balnéothérapie, restauration d'entreprise...

### Réponse de la collectivité :

*La demande de l'Ecole Vétérinaire ne pourra être étudiée que dans le cadre du PLUiH car cette demande concerne une telle superficie (7 ha) qu'elle mérite un temps d'études approfondi.*

### Avis de la CE

La CE prend acte de la réponse qui nous semble adaptée vu la taille du terrain : un projet dans ce secteur nécessite une étude approfondie. Comme proposé, elle invite la collectivité à étudier cette question dans le cadre du PLUiH.

## Zone Freescale (ex-Motorola)

### Demandes du public

B38, X43

L'emplacement réservé n° 245 peut-il être déplacé plus à l'intérieur de la propriété afin de permettre une meilleure irrigation de la zone?

Afin de favoriser l'accès au site, l'ER n° 375 peut-il être partiellement modifié et sous quelle condition ?

Une zone de transition avec une densité plus douce peut-elle être envisagée entre les propriétés riveraines, voisines, se situant en zone UL2 et la zone pressentie UL4 ?

### Réponse de la collectivité :


- *La collectivité a travaillé en lien étroit avec la société Freescale pour établir ce projet d'aménagement. Ce positionnement de l'ER 245 a été étudié par les services compétents de la Métropole qui a estimé ce tracé comme adéquat pour desservir les terrains nouvellement classés en zones mixtes. Une modification légère pourra être mise en œuvre pour être parallèle à la limite de propriété.*
- *L'ER 375 est positionné pour élargir l'avenue du Général Eisenhower. Cette avenue fait l'objet d'études spécifiques par la direction des Infrastructures de Toulouse Métropole pour son réaménagement. Les études étant en cours, il n'est pas possible dans l'immédiat de reconfigurer cet ER. La collectivité invite le requérant à venir redéposer sa requête dans le cadre du PLUiH en cours d'élaboration.*
- *Les zones UL4 (R+2, 8,50m) puis UL2 (UL2, R+1, 6m maximum) créées à l'occasion de cette modification permettent une graduation d'épannelage entre la société Freescale et le secteur pavillonnaire directement situé au sud de cette emprise (UL2). La collectivité estime donc que le zonage proposé permet une transition douce entre ces deux entités, c'est pour cette raison que ce zonage est proposé.*

### Avis de la CE

En ce qui concerne le tracé des ER, ceux-ci pourront être ajustés afin de faciliter la réalisation du projet.

En ce qui concerne le zonage, celui-ci nous semble également adapté.

Néanmoins, la CE regrette qu'il n'y ait pas eu de projet plus abouti, prenant en compte l'impact de la future zone d'habitat sur les équipements publics, les commerces de proximité, la diversité sociale, l'économie etc.

 Comme déjà vu en page 31, la CE recommande reporter ce projet de changement de zonage au PLUiH.



---

## Secteur CHU de Purpan

### **Demandes du public**

Suite à la volonté de « céder » une partie de l'emprise du CHU de Purpan, des zonages différents seraient à mettre en place afin de permettre l'ouverture à d'autres destinations notamment des logements, comment pourrait-on envisager des accès ?

#### Réponse de la collectivité :

*La collectivité a travaillé en lien étroit avec le CHU. Concernant le bâtiment "Ex Psychiatrie" (page 85 de la pièce 4B2 du PLU), la demande de changement de zonage permet déjà grâce à la zone UI1 de construire un immeuble de 14,50 m maximum (avec règle de hauteur relative H=L), ce qui est comparable au zonage limitrophe. Après étude de la demande du CHU, la constructibilité de cette zone ne peut être supérieure à celle proposée dans le cadre du projet de modification du PLU compte tenu, et en particulier sur le problème des accès et du nombre de véhicules supplémentaires que cela engendrerait, des recommandations faites par les divers services compétents de Toulouse Métropole sollicités pendant le temps de l'instruction.*

*Par ailleurs, toutes les demandes que le CHU avait transmises à la collectivité dans le cadre de la concertation et qui ont pu être traitées dans le projet de modification apparaissent dans le projet soumis à enquête. Les autres demandes du CHU seront instruites dans le cadre de l'élaboration du PLUIH. De plus, ces demandes n'ayant pas été soumises à enquête publique, elles ne pourront être prises en compte dans le dossier d'approbation.*

### **Avis de la CE**

La CE approuve la réponse de la collectivité et considère que le projet ne peut pas être modifié à ce stade, étant donné qu'il est issu d'un travail de concertation et qu'il a fait l'objet d'un appel à projet attribué sur des critères précis.

---

## Divers

### **Demande**

D43

Une erreur matérielle a été constatée concernant l'emplacement réservé (ER) n° 643 dans le secteur 6. Il convient de modifier la représentation graphique.

#### Réponse de la collectivité :

*Il s'agit effectivement d'une erreur matérielle de représentation, qui pourra être rectifiée au dossier de PLU soumis à approbation.*


### **Avis de la CE**




La CE recommande de corriger le tracé de cet ER.


## Questions particulières secteur 6


N°	Page DGR	Demande	Réponse Toulouse Métropole	Avis de la CE
A31	83	Demande de suppression du linéaire bleu impliquant la sauvegarde des commerces en raison d'un départ à la retraite et de la volonté de réaménager le local pour l'intégrer à son logement.	Ce linéaire artisanal et commercial interdisant tout changement de destination au PLU permet la sauvegarde des commerces de proximité, et a été étudiée avec précision par le service "commerce" de Toulouse Métropole lors de la révision du PLU de Toulouse adopté le 27 juin 2013. Cette demande n'entre pas dans le cadre des objets de la présente procédure.	S'il est nécessaire de prendre des mesures pour sauver le commerce de proximité, il est dommage de tout figer et d'empêcher ce type de transformation, il devrait être possible dans un cas pareil de pouvoir changer de destination ou autrement des friches commerciales vont apparaître, ceci fera l'objet d'une recommandation.
C11, A26	206	Demande de reclasser une zone AU0 en UL2 en maintenant un espace réservé à la desserte des parcelles	Cette demande ne peut pas être prise en compte dans le cadre de la présente modification car elle nécessite l'adoption d'une délibération justifiant de l'ouverture des terrains à l'urbanisation, ainsi que de la création d'une OAP. Cette zone ne faisant pas l'objet d'une étude d'aménagement à l'heure actuelle, la collectivité souhaite maintenir le zonage AU0 sur ce secteur dans l'attente d'une définition de projet.	Cette demande ne peut être prise en compte dans le cadre de la présente modification. L'adoption d'une délibération justifiant l'ouverture à l'urbanisation est nécessaire. La collectivité souhaite maintenir le zonage en AU0 dans l'attente d'études plus précises.
D04-Y37, B27-1	118, 119, 129, 130, 155	Demande de retour de l'ancien zonage avec COS à 20 %, c'est à dire son équivalent actuel le zonage UL2 Demande des mesures pour limiter la constructibilité des zones UL2 du quartier.	Cette demande n'entre pas dans le cadre des objectifs de la modification, qui, si elle propose une modération de la densité en zones dites "tendues", ne propose pas de pallier la suppression du COS imposée par la loi ALUR. La question de la redéfinition des formes urbaines est traitée dans le cadre du PLUIH en cours d'élaboration.	On se trouve en UL, zone urbaine limitée, les différences au niveau du règlement entre UL2 et UL4 sont peu importantes, la densification n'expose pas, cette demande devra être réitérée au niveau du PLUi, tout en définissant une zone de sursis à statuer en attendant celui-ci.
A15-1	193, 194	Demande de modification du règlement du zonage UL2 avec le passage du Coefficient d'Emprise au Sol de 50 % à 25 %.	Cette demande n'entre pas dans le cadre des objectifs de la modification, qui, si elle propose bien une modération de la densité en zones dites "tendues", ne propose pas de pallier la suppression du COS imposée par la loi ALUR. La question de la redéfinition des formes urbaines est traitée dans le cadre du PLUIH en cours d'élaboration.	La CE approuve la réponse de principe de la collectivité, le coefficient d'emprise n'est pas fait pour contourner la loi ALUR.
E23		Demande le classement de l'école primaire de Montaudran et le centre polyvalent en UIC au lieu de UI1 (parcelle 837 AK 211 et 148).	En général, les squares, espaces verts, et les stades de quartier restent classés en zones "U" (urbaine) car il s'agit de zones à vocation mixte ayant également pour objet de recevoir des petites installations, tels que vestiaires. Ecole primaire de Montaudran et centre polyvalent :	L'explication de la collectivité est claire et ne nécessite pas d'avis complémentaire de la CE.

N°	Page DGR	Demande	Réponse Toulouse Métropole	Avis de la CE
			seuls les équipements publics de rayonnement métropolitain ou régional sont classés en zone UIC. Ainsi, il n'y a pas lieu de classer les équipements scolaires, de loisirs...en zone UIC.	
G13	73 ; 85	Demande de classer en zone NL 4 afin de réaliser des équipements à vocation de sport et de loisirs secteur Purpan / Casselardit	Cette demande n'entre pas dans le cadre les objectifs de la modification du PLU.	Bien que ne rentrant pas dans les objectifs de la modification du PLU, cette remarque est justifiée, une réflexion devra être réalisée sur ces parcelles identifiées qui méritent peut-être une protection ou un classement approprié.
Z38	207	Demande de classer les fonds de parcelles, actuellement UL1, en zone UM1 afin de réaliser des logements	Cette demande n'entre pas dans le cadre les objectifs de la modification du PLU.	Effectivement la CE considère que la modération de la densité proposée par la collectivité est satisfaisante sur ce secteur.
E17	179	Demande que les habitations au 13 et 15 rue Simone Signoret, ainsi que l'habitation en face située chemin Licard soient classées en R+1 au lieu du R +3 pour s'harmoniser avec le reste du quartier de Guilhermy. Conteste la SEP 80. Craint l'augmentation du trafic sur cette voie non adaptée, ainsi que suite aux 300 logements construits chemin Guilhermy. Demande le prolongement de la rocade le long du chemin Saint-Martory, la création d'une double-voie avec bus en site propre. Refuse le projet de constructions du chemin de Licard à la route de Saint-Simon en raison de la densification et d'une voirie inadaptée.	Concernant la SEP 80, la réponse est apportée dans la partie générale du PV de synthèse. Une partie des demandes ne concerne pas le PLU (prolongement de la rocade, création d'une voie en site propre) et est donc hors sujet. L'OAP Guilhermy a fait l'objet d'évolutions dans le cadre de la présente procédure de modification mais son but initial, lors de sa création - et qui n'est pas remise en cause par la collectivité aujourd'hui (ce qui irait à l'encontre du PADD), est bien de traduire la cohérence urbanisme/transport dans le cadre de la réalisation de la Voie du Canal Saint-Martory (VCSM).	La réponse de la collectivité paraît cohérente à la CE. Pour la SEP80, une procédure est en cours, des ER ont été prévus chemin Licard afin d'élargir et être en cohérence avec la future voie. La CE ne se prononcera pas en attente de la décision en appel du Tribunal. Le PLU ne peut répondre à la demande de prolongement de la rocade ou au doublement d'une voie. La CE ne pourra se prononcer. L'OAP de Guilhermy est en cohérence avec le PADD et avec la cohérence Urbanisme/Transports. Nous nous trouvons dans la zone de la rue Signoret placée UL ou UM à urbanisation limitée ou modérée.
Z01-2	96	Demande relative à la construction de logement à côté d'une activité artisanale. Les requérants souhaitent pouvoir construire une maison pour vivre à côté de leur entreprise.	Dans le cadre du PLUi-H, un travail d'analyse des zones dédiées à l'activité va être engagé afin de réfléchir à l'opportunité, et aux conditions nécessaires, d'ouvrir ces espaces à de nouvelles fonctions.	Cette demande peut se comprendre, il serait judicieux de réfléchir dans quelles conditions un logement de fonction peut être accepté tout en évitant les dérives. Demande à réitérer au niveau du PLUi une fois le travail d'analyse effectué.
X15-Z45	207	Opposition à la mise en place de l'EBC sur sa parcelle .	De façon générale, la collectivité souhaite maintenir les classements proposés en EBC/EVP/EBP quel que soit le secteur concerné, sauf cas particuliers où la	Ce cas mérite d'être étudié et ne peut être renvoyé tel quel. Il faut vérifier les dires du requérant, voir s'il y a eu un permis, voir si le

N°	Page DGR	Demande	Réponse Toulouse Métropole	Avis de la CE
			proposition de classement serait finalement jugée inopportune suite aux requêtes des particuliers impactés.	cadastre est à jour, avant de classer une telle superficie. La réponse de la collectivité n'est pas satisfaisante, le requérant est terriblement impacté par la création de cet EBC d'une superficie importante comportant de plus un bâtiment sur son empiètement, ce n'est pas possible de l'acter tel quel, cet EBC devra être supprimé et fera l'objet d'une recommandation.
C55 B14	130 119, 130	S'interroge sur la thématique de stationnement le long de cette voie et la sécurité piétonne Mise en place d'une politique plus volontariste en matière de stationnement afin d'éviter le stationnement anarchique sur l'espace public	Hors sujet : le stationnement sur l'espace public ni la sécurité ne sont des thèmes traités dans un document de PLU.	Même si le stationnement sur l'espace public n'est pas géré par le PLU, il est tout à fait possible de faire cette remarque. La politique du stationnement est également un point essentiel qui conviendra de traiter au mieux de façon à offrir des solutions efficaces et durables avec une réflexion sur le règlement et pourquoi pas sur les zones de stationnement.
Z01-1, Z19-3	96, 118, 119, 129, 130	Demande de modification du plan de circulation rue de Maubec pour permettre une bonne circulation. Demande de modification du plan de circulation sur le secteur Lardenne.	Hors sujet. Ce thème n'est pas du ressort du PLU.	Effectivement il n'est pas possible de répondre favorablement à cette requête, toutefois cette demande sera à renouveler auprès de la collectivité en conformité avec le PDU.
B14-1	129, 130	Renforcer l'offre de transports en commun sur le chemin Ramelet Moundi	Hors sujet. Cette remarque n'entre pas dans le cadre du PLU car il s'agit d'objectifs liés au Plan de Déplacements Urbain (PDU).	La CE approuve la réponse de principe de la collectivité, une réflexion sera nécessaire ultérieurement, voir PDU
A35	194	Demande de suppression de la SEP 95 instaurée dans la présente modification.	Il n'y a pas d'erreur matérielle puisqu'une SEP est un outil permettant de délimiter des terrains sur lesquels est prévue la réalisation d'équipements, ouvrages etc. De ce fait, même si depuis que nous avons projetée cette SEP 95 (Novembre 2015) le terrain a pu être vendu et construit, cette même SEP demeure toujours d'actualité. Effectivement, son rôle est justement de permettre des aménagements futurs sur des secteurs qui ne le permettent pas dans leur état présent. Par ailleurs, son utilité est avant tout de relier le futur projet d'aménagement sur Freescale avec le reste du quartier.	La réponse de la collectivité n'est pas suffisante, le cadastre devra être mis à jour, il devra être confirmé la SEP en donnant des précisions si des constructions ont été bâties sur son emplacement, ceci fera l'objet d'une recommandation. 

N°	Page DGR	Demande	Réponse Toulouse Métropole	Avis de la CE
Z19-2	119, 130	Demande de préservation du site du petit Capitole et de ses environs en changeant le zonage de UL4 vers une densité moindre.	Il y a une erreur de lecture du PLU car la zone du Petit Capitole est déjà protégée (zone NL1 page 119 DGR) et ne figure donc pas en zone UL4.	Le site du Petit Capitole étant protégé, la CE approuve donc la réponse de principe de la Collectivité.
B43	166, 167, 179, 180	Demande de suppression de la voie de liaison et de desserte projetée sur l'emprise de la SA La Garonne, dans l'OAP Guilhermy.	<p>L'OAP de Guilhermy ne change pas les vocations et destinations sur les propriétés de l'Entreprise La Garonne. De ce point de vue, la notion mixité fonctionnelle n'est pas changée et ne compromet pas l'implantation et le maintien de cette activité. Le courrier fait mention de 2 voies préjudiciables au maintien de l'entreprise. La première est celle de la VCSM de compétence actuelle du département. De ce point de vue la présente modification ne prévoit aucune modification, les ER correspondants ne sont pas modifiés.</p> <p>La seconde modification prévoit une voie de liaison et de desserte au droit de l'entreprise. L'enjeu de desserte et de liaison est maintenu pour conforter la desserte locale circulation et réseaux par rapport à la révision générale de 2013 ; mais elle est modifiée dans son implantation la précédente liaison inscrite au plu à la révision générale de 2013 impactait possiblement le bâti ce n'est plus le cas. L'OAP n'est donc pas préjudiciable au maintien de cette entreprise. Pour le reste des éléments mentionnés dans le courrier relèvent des études de conception de détail de voirie et non transcrite à ce stade dans le projet de modification du PLU (Pas d'ER).</p>	<p>Tout en soulignant qu'effectivement l'OAP de Guilhermy ne change pas la notion de mixité fonctionnelle, il semble évident que la demande du requérant est fondée. Son activité ne doit pas être gênée par une éventuelle implantation de voies, préjudiciable à tous les niveaux notamment pour la sécurité. L'OAP de Guilhermy devra tenir de cette remarque en tenant compte du fonctionnement et des contraintes actuelles de l'entreprise, il faudra réfléchir à une modification et non à une suppression de la voie de l'OAP, ceci fera l'objet d'une recommandation.</p> 
C23	169	Demande de modification du zonage UIC1c vers UI16c ou autre	La collectivité est favorable à cette demande.	<p>Le projet de type "emploi habitat" semble particulièrement intéressant et innovant, en aucun cas celui-ci ne remet en question l'équilibre et la problématique de la zone. La CE est favorable comme la collectivité d'accéder à cette demande.</p> 
G28	70	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	La collectivité est favorable à cette demande.	<p>S'inscrivant dans le cadre de l'OAP, la CE approuve la réponse de principe de la collectivité.</p> 

N°	Page DGR	Demande	Réponse Toulouse Métropole	Avis de la CE
Y30	120	Demande l'extension de la zone UE1c à la zone UE1 afin de permettre l'implantation d'un LIDL.	La collectivité est favorable à cette demande.	Les zones UE1 et UE1c sont des zones urbaines économiques, le secteur UE1c est prévu sur le projet du requérant pour accueillir en majorité les emplacements de stationnement. La collectivité est favorable à cette demande, la CE également. 
B45	179, 000	Demande de maintenir la parcelle en zone UM1 et non zone UM8.	La collectivité maintient sa proposition de changement de zonage de UM1 en UM8 sur la totalité du secteur car elle traduit la volonté de modérer la densité et répond ainsi à l'intérêt général.	Il s'agit d'une zone urbaine mesurée, il n'est pas possible d'accéder à cette demande. La CE considère que la modération de la densité proposée est satisfaisante sur ce secteur et approuve la position de la collectivité.
W38	83	Demande concernant le quartier de Saint-Martin du Touch : Problèmes de transport, et problèmes de densification.	La collectivité maintient sa proposition de modération de la densité en zone UM8 plutôt que UM5 car cela permet de respecter le PADD et la cohérence urbanisme / transport, ce que ne permet pas la zone UM5. Les propositions apportées à la présente modification du PLU de Toulouse concernant les OAP Ramassiers et St Martin s'inscrivent dans une logique d'ajustement du projet de territoire initiée au travers du projet de ZAC St Martin du Touch depuis la révision générale de 2013. Il s'agit dans ce cadre de préciser et actualiser les orientations générales de ce projet d'intérêt métropolitain. <u>Transports en communs axes de délestage</u> : la création de l'OAP des Ramassiers vient préciser les conditions de confortement des dessertes tous modes et plus précisément la création de la voie de liaison des Ramassiers reconnue préalablement d'utilité publique. La création entre l'échangeur de la Fontaine Lumineuse et le boulevard de l'Europe vient compléter et conforter les déplacements sur l'ensemble du secteur St Martin-Ramassiers tous modes confondus (véhicules particuliers, desserte transports en communs, modes doux). L'OAP vient aussi préciser les conditions de confortement d'accès à la halte des Ramassiers qui ne peuvent être correctement assurées à ce jour. De même pour l'OAP de St Martin-du-Touch. La desserte est assurée directement depuis l'échangeur de l'Armurié et	Il s'agit là d'une contribution effectuée par l'association de Sauvegarde de Saint Martin du Touch. De nombreux points sont abordés : densification, transports, équipements publics, environnement, une lettre d'un particulier l'accompagne reprenant les mêmes problématiques. Les remarques sont pertinentes parfois judicieuses mais la procédure de modification en cours ne permet pas de répondre aux questions et interrogations posées. La réponse de la collectivité concernant la densité est cohérente et conforme au PADD. Le reste des problématiques ne peut être réglé par la seule modification : transports, rives du Touch mais par la révision du PLUiH où ces demandes devront être réitérer même si les réponses quant aux problèmes de voiries sont déjà abordés (ER).D'ores et déjà ces remarques peuvent être renouvelées dans le cadre de la concertation du PLUiH.


N°	Page DGR	Demande	Réponse Toulouse Métropole	Avis de la CE
			le chemin de Tournefeuille requalifié jusqu'à la halte St-Martin dans le périmètre de l'OAP permettant d'accompagner le développement sur ce secteur. Les études réalisées permettent de préciser la nature des emplacements réservés notamment pour le projet de trémie de part et d'autre de la halte St-Martin, les emprises de requalification du chemin de Tournefeuille et les conditions exactes de desserte de la zone UP. Il est aussi précisé la création d'une liaison de part et d'autre du Touch concernant l'implantation d'une passerelle modes doux dans le cadre de la mise en œuvre du schéma métropolitain. L'ensemble de ces éléments ont été préalablement soumis aux services de l'État soit dans le cadre de la DUP "voie de liaison", soit dans le cadre de l'étude d'impact actualisée de la ZAC St Martin du Touch. L'OAP et de le développement urbain associé traite donc ces éléments préalablement au travers du dossier de ZAC.	
F12-X03	105	Demande de déclassement des parcelles 65 et 66 de la zone économique en zone UP3c.	La collectivité n'est pas favorable à cette requête. Cette parcelle, bien que d'une superficie peu importante, est située dans un secteur enclavé hors ZAC et desservi uniquement par un chemin bordé d'arbres d'alignements classés en EBC (donc impossibilité d'élargir ou de mise aux normes de la voie). Le projet d OAP St Martin (et donc de la ZAC) dans le cadre de la modification du PLU ne prévoit pas de conforter la desserte de ce secteur.	La réponse de la collectivité semble logique, il serait toutefois nécessaire de voir ce qui se passe dans la commune voisine afin d'avoir une cohérence notamment de zonage. Le maintien en zone UE1 rencontrera la même problématique de la présence de l'EBC. Le type du zonage devra être confirmé en fonction de la précision demandée, ceci fera l'objet d'une recommandation. 
C20	226	Demande de rajouter l'indice commerce en zone UE2	La définition des indices "c" permettant de réaliser des commerces de plus de 500 m² sur certaines artères de la ville a été réalisée par le service commerce lors de la révision du PLU de 2013. Cette demande induit donc la possibilité de réaliser de très grands commerces induisant une possible augmentation de circulation (avec des effets notables en entrée et sortie de commerce). Une analyse sur le devenir des zones UE étant engagée dans le cadre du PLUIH, la collectivité invite le requérant à venir déposer dans le cadre de cette procédure,	La réponse de la collectivité est cohérente, la CE l'approuve, le classement UEC impacterait terriblement la circulation, une analyse plus profonde et aboutie sera nécessaire. Les requérants devront déposer dans le cadre de la concertation du PLUIH leurs demandes avec si possible un projet plus avancé.

N°	Page DGR	Demande	Réponse Toulouse Métropole	Avis de la CE
			actuellement en cours.	
F03	195	Demande de modifier le zonage UE2 en UE2c pour réaliser des commerces supérieurs à 500m².	La définition des indices "c" permettant de réaliser des commerces de plus de 500 m² sur certaines artères de la ville a été réalisée par le service commerce lors de la révision du PLU de 2013. Cette demande induit donc la possibilité de réaliser de très grands commerces induisant une possible augmentation de circulation (avec des effets notables en entrée et sortie de commerce). La collectivité n'est pas favorable à cette demande car la desserte de commerces supérieurs à 500 m² SP n'est pas adéquate à une augmentation sensible de la circulation dans ce secteur.	Sur le chemin du Chapitre, il est prévu de nombreux ER pour son élargissement, les grands commerces provoquent bien entendu un afflux de circulation, il sera proposé de renouveler cette demande lors du PLUiH en liant la réalisation du projet avec l'élargissement du chemin accompagné d'une réflexion générale sur les flux induits.
V26	194 , 195	Demande de réduction de la zone NS pour certaines activités commerciales (hôtel, restaurants mutualisés...)	Le champ d'application de la procédure de modification ne permet pas de réduire une zone naturelle ou d'y autoriser des constructions.	Requête hors zone de compétence de la procédure de modification.
A15-2, W79	193, 194	Demande de passage de UL8 vers UL2 autour de la rue Règuelongue car compensation de densification par le développement de Freescale.	Le choix du tracé du zonage est fait en fonction du parcellaire et du bâti existants, afin de ne pas tronquer en deux zonages différents une même unité foncière. Toutefois, la collectivité propose de prendre en compte la demande de l'association Saint-Simon Environnement (requête A15) et du collectif d'habitants (requête W79) en limitant précisément la modification de zonage à la bande désignée dans le courrier adressé à l'association en date du 12/12/2014.	En ce qui concerne le changement de zonage de Freescale, il s'agit d'une ancienne zone économique UE d'environ 9,5 hectares qui deviendrait une zone de logements, il n'est pas possible de changer tel quel une telle superficie sans la finalisation des études économiques (comme tout changement concernant une zone économique) compte tenu de ces importants enjeux, il sera nécessaire de reporter ce changement de zonage au PLUiH, ceci fera l'objet d'une recommandation. Même s'il est vrai qu'il est plus pratique de rester sur une parcelle entière, rien n'empêche de prévoir deux zonages sur une même parcelle. On se trouve sur ce secteur des parcelles profondes, la réponse de la collectivité convient donc à la CE en accédant à une profondeur de 15 - 20 mètres par rapport à la voie. Le passage en UL8 doit être suspendu à une étude de circulation, en effet, la largeur de la rue Règuelongue n'est pas appropriée pour recevoir une densification plus forte, dans l'attente, une zone de sursis à statuer serait souhaitable. Le PDU permettra d'avoir une réponse globale.



N°	Page DGR	Demande	Réponse Toulouse Métropole	Avis de la CE
F06	107, 119	L'ACNIL émet des réserves quant à d'éventuelles modifications de zone UL2 en UE2 ou UE1	Le PLU de modification du PLU ne comporte pas de changement de zonage de UL2 vers du zonage économique en UE1 ou UE2. Il doit s'agir d'une erreur de lecture.	La réponse de principe de la collectivité convient à la CE.
V22, W75	84,8 5,73	Dire n° 3 : demande de modification au CHU Purpan – ancien pavillon psychiatrique : le projet de PLU va imposer plus de stationnements alors que le CHU est situé en secteur TCSP ; demande la suppression du paragraphe en annexe du PLU sur les toitures mono-pentes en attique (page 153) car cette nouvelle disposition ne permet plus de positionner des logements dont les pièces donnent sur de belles terrasses. Demande de modification sur les règles de stationnement et le traitement des attiques dans le secteur du bâtiment ex-psychiatrie de Purpan.	Le projet du CHU de Purpan a fait l'objet d'une étude par les services de Toulouse Métropole sur le changement de zonage de UIC1 en UI1. Dans le cadre de la présente procédure de modification, les changements réglementaires proposés permettent de prendre en compte les évolutions législatives, la clarification de quelques articles du règlement, et des modifications mineures qui ne remettent pas en cause les formes urbaines proposées. La collectivité n'est donc pas favorable à cette demande. Par ailleurs, la hausse en termes de normes de stationnement à destination de logements fait l'objet d'une distinction entre espaces desservis par des TCSP ou non. Elle est la traduction 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" et de son décret d'application.	La CE approuve la réponse de la collectivité, les règles ont été mises en place dès le départ, elles sont conformes à la réglementation notamment en ce qui concerne le stationnement. Ce n'est pas maintenant, une fois l'opérateur choisi qu'il faut changer les règles, il ne sera pas possible de donner suite à cette requête.
F05, B48, F01, F02, G20, G21, G22, G23, G24, G25, G26, G27, G31, X92, X94, X95, X96	156	Opposition au zonage UI7 pour le 76 rue Vauquelin Demande de modification du zonage UI7 en UL1. Demande de modifier le zonage UI7 afin de maintenir un tissu pavillonnaire R+2 sur le secteur	Le zonage UI7 permet de mettre en œuvre le Schéma Directeur de la ZAC Reynerie, créée le 14 février 2013. Ce dossier de création a fait l'objet d'une concertation préalable début 2011, avec un bilan de la concertation tiré le 29 sept 2011, et d'une enquête publique. Le schéma directeur de Reynerie, qui inclut le secteur de Vauquelin, prévoit à moyen terme, le renouvellement de cette bande d'activités pour conforter sa destination initiale. Cette programmation n'a fait l'objet d'aucune protestation lors de la phase d'enquête publique. A ce jour, le projet de modification du PLU ne propose aucun changement de zonage. La demande n'entre donc pas dans le cadre des objets de la modification. Par ailleurs, le zonage UI7 du PLU actuel est pertinent pour travailler à la définition précise du projet. Même si celui-ci est appliqué sur la totalité de la ZAC, la densité ne sera pas forcément utilisée à son maximum sur la	La réponse de la collectivité est cohérente, on peut toutefois s'étonner d'une telle opposition, la concertation au moment de la création de la ZAC Reynerie a-t-elle été suffisante. On peut également s'étonner de l'absence d'une zone de transition entre zone pavillonnaire et zone UI7 ou une hauteur de 30 mètres est possible. Cette demande malgré sa pertinence ne peut être prise en compte, il sera conseillé d'y réfléchir et de renouveler cette remarque lors du PLUiH.

N°	Page DGR	Demande	Réponse Toulouse Métropole	Avis de la CE
			totalité du périmètre du projet.	
Y60	84	Demande de modification du PLU pour pouvoir construire en fond de parcelle des locaux commerciaux.	Les deux parcelles citées sont classées en zone UCQ2c dont les possibilités de construire sont importantes et permettent déjà la réalisation de locaux commerciaux. Le zonage limitrophe en fond de parcelle étant une zone NH, sa réduction en procédure de modification de PLU n'est pas possible.	La réponse de la collectivité convient à la CE, les possibilités sont importantes, une transition vers la zone NH contiguë est une bonne chose.
Z19-1	118, 119, 129, 130	Demande de passer l'ensemble des zones exposées en courbes C et D du PEB en zone UL2 (R+1 maximum)	Les évolutions sous PEB sont en cours d'études au PLUi-H (études approfondies dans le cadre de la thématique Risque/Santé). Elles ne peuvent être apportées dans le cadre de la présente procédure de modification.	En attente des études en prendre en compte lors du PLUiH, pas possible pour l'instant de répondre favorablement à répondre à cette demande.
G09	94 ; 95	Demande d'élargir l'emprise de la nouvelle zone UM8 et de résoudre la problématique de stationnement sur le secteur	Les normes de stationnement à destination de logement ont été augmentées sur l'ensemble de la ville et répondent donc de façon satisfaisante à cette requête. Le PLU ne peut ni apporter de réponse au problème du stationnement sur l'espace public ni au plan de circulation. Les OAP Ramassiers et Saint-Martin Rives du Touch prévoient, dans ses objectifs d'aménagement, des principes de liaison. Ces deux OAP font partie de la ZAC Saint-Martin qui a fait l'objet d'une enquête publique lors de sa création. Des Servitudes pour Equipements Publics (SEP) sont positionnées sur les documents graphiques à cet effet et n'ont pas été remises en cause. Voir également réponse à la requête W38.	La zone UM8 est une zone urbaine mesurée, le découpage proposé n'est pas évident, il serait souhaitable de le retravailler et peut être de l'élargir à des zones contiguës qui ressemblent terriblement à la zone UM8 définie. La problématique du stationnement notamment le stationnement privé ne peut être réglé par le seul règlement.
W49, B47, W48, E21	84, 83	Demande de supprimer l'indice « c » de la zone UCQ2 autour de la Mairie et de la Rue Vélasquez, secteur Saint Martin du Touch. Souhaite conserver l'harmonie architecturale du quartier. Regrette la construction d'une pharmacie dont le bâtiment détone avec la rue. Quartier saturé par la circulation, son bruit ajouté à celui de l'aéroport. Demande la protection des espaces verts.	Les zonages "UCQ" cœurs de quartier ont été indicés "c" en fonction d'une étude réalisée par le service "commerce" de Toulouse Métropole lors de la révision du PLU en 2013, afin de permettre la sauvegarde et le développement de commerces de proximité. Cet îlot n'a pas fait l'objet d'un changement de zonage. Cette demande n'entre pas dans le cadre des objets de la présente procédure.	Pourquoi interdire des commerces en activité, de proximité, non bruyants, non polluants, le règlement du PLU devra veiller à pouvoir accueillir ce type d'activité.

N°	Page DGR	Demande	Réponse Toulouse Métropole	Avis de la CE
Z11		Demande de maintien de l'ER 653.	Sans objet puisque la requête est favorable au tracé modifié de l'ER 653.	La CE approuve la réponse de la collectivité, les ER conviennent et sont placés judicieusement.
X02, F19	181, 194, 180, 193	Demande des modifications sur : - la zone UL8 rue de Règuelongue, - la zone UL2, - la zone UL4 du site Freescale, Est content du classement en EBC de sa propriété Demande la limitation de la densification rue de Règuelongue, limiter la constructibilité en UL2 et est opposé à la modification sur Freescale	Sur le projet Freescale, se reporter à la réponse donnée page 31. La collectivité maintient sa proposition de zonage. Le choix du tracé du zonage le long de la rue Règuelongue est fait en fonction du parcellaire et du bâti existants, afin de ne pas tronquer en deux zonages différents une même unité foncière. Toutefois, la collectivité propose de prendre en compte la demande de l'association Saint-Simon Environnement (requête A15) et du collectif d'habitants (requête W79) en limitant précisément la modification de zonage à la bande désignée dans le courrier adressé à l'association en date du 12/12/2014.	En ce qui concerne le changement de zonage de Freescale, il s'agit d'une ancienne zone économique UE d'environ 9,5 hectares qui deviendrait une zone de logements, il n'est pas possible de changer tel quel une telle superficie sans la finalisation des études économiques (comme tout changement concernant une zone économique). Compte tenu de ces importants enjeux, la CE considère qu'il est nécessaire de reporter ce changement de zonage au PLUiH, ceci fera l'objet d'une recommandation.  Même s'il est vrai qu'il est plus pratique de rester sur une parcelle entière, rien n'empêche de prévoir deux zonages sur une même parcelle. On se trouve sur ce secteur des parcelles profondes, la réponse de la collectivité convient donc à la CE en accédant à une profondeur de 15 - 20 mètres par rapport à la voie. Le passage en UL8 doit être suspendu à une étude de circulation, en effet, la largeur de la rue Règuelongue n'est pas appropriée pour recevoir une densification plus forte, dans l'attente, une zone de sursis à statuer serait souhaitable. Le PDU permettra d'avoir une réponse globale.
W38		Demande concernant le quartier de Saint-Martin du Touch : Problèmes de transport, et problèmes de densification.	<u>Zonage économique</u> : le projet d'OAP St-Martin vient supprimer une zone UE de moins de 1 ha sur les seules rives du Touch sur un secteur dont la dernière révision générale avait déjà limité le type d'activité pouvant s'y implanter. Il s'agit là, sur un secteur particulier, de conforter la vocation habitat. L'ensemble de la ZAC fait une superficie de 160 ha et le programme de construction associé reste à dominante économique. <u>Confortement zones rives du Touch</u> : Le confortement des rives du Touch relève d'un approche globale initiée au travers de la réalisation d'études sectorielles en cours mais ne pouvant être	

N°	Page DGR	Demande	Réponse Toulouse Métropole	Avis de la CE
			<p>intégrées dans le cadre d'une modification de PLU. Au niveau des OAP, objets de la présente modification, la partie graphique (Ramassiers) ou texte (St-Martin) vient préciser les contours des espaces à laisser libre de construction. Ainsi sur l'OAP St-Martin il est instauré (texte) « Un espace vert structurant est à réaliser dans le périmètre de la zone UP 3c. Il est à implanter dans le prolongement de l'impasse Michel Lesbres et d'une superficie minimale de 1 ha. Un mail piéton et paysager assurant le lien entre la zone UP3c et la halte ferroviaire est à réaliser. Il est d'une superficie minimale de 8000 m<sup>2</sup> ». ces éléments viennent conforter la trame verte du Touch par la création de nouveaux espaces verts et de loisirs.</p> <p><u>Zonage UP 1</u> : l'accueil d'habitat et de développement en territoire en « ville intense" au sein d'un premier bassin d'emploi de la métropole » reste un enjeu important sur l'ensemble du secteur. La diminution des hauteurs en zone UP 1 reste localisée sur les rives du Touch compte tenu de la proximité du Touch.</p> <p><u>Stationnement</u> : les dispositions sont celles des dispositions du PLU modifié pas de volonté de diminuer le nombre de places au travers du PLU. Au contraire les aménagements mentionnés dans les projets d'OAP doivent permettre sur les voies secondaires de créer une offre supplémentaire de places de stationnement public.</p>	
D25	129, 130	Opposition aux projets immobiliers situés 46 et 48 rue Jean d'Alembert jugés inadaptés au secteur (rue étroite, carrefour dangereux, stationnement inexistant en surface...).		Si le projet respecte le règlement du PLU de la zone, il paraît difficile de s'opposer par principe, une vérification devra être effectuée pour confirmation, le recours des tiers permet de vérifier la conformité du projet. Une demande de changement de zonage peut être aussi possible
B14-3	119, 130	Observe l'impact sur les flux de circulation engendré par la densification du quartier		Effectivement une densification impacte les flux de circulation, le PDU est là pour adapter densification et flux de circulation avec des moyens adaptés.

N°	Page DGR	Demande	Réponse Toulouse Métropole	Avis de la CE
W40	130	Demande l'opposition d'un projet immobilier du promoteur COGEDIM sur le terrain voisinant sa propriété		Demande hors projet de modification : le PLU ne peut pas intervenir à ce stade.
B27-2	118, 119, 129, 130	Demande la prise en compte de la problématique « crash avion » dans le PLU		Le PLU n'est pas l'outil adapté pour la problématique CRASH, difficile d'argumenter contre une densification forte avec ces seuls arguments ou alors il faut aller jusqu'au bout de la logique et interdire toutes constructions sous les zones où passent les avions.
F71	96	Formule des remarques sur la circulation et sur la densification même si la création de la zone UM8 est positive mais pas suffisante.		La zone UM8 est une zone urbaine mesurée, le découpage proposé n'est pas évident, il serait souhaitable de le retravailler et peut être de l'élargir à des zones contiguës qui ressemblent terriblement à la zone UM8 définie. La problématique de la circulation est sensible. Le PLU ne peut apporter de réponse au plan de circulation, il sera nécessaire d'y réfléchir de manière efficace très rapidement.

*Fin du rapport d'enquête/  
Les conclusions se trouvent dans le document n° 2.*

*Fait à Toulouse, le 19 août 2016*



Sabine Nascinguerra



Christian Henric



Christophe Coutet