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



Plan Local d'Urbanisme

REVISION GENERALE

1 - Rapport de Présentation

1D - Explication des choix retenus …

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

PLU approuvé par DCC du 27/06/2013

MAIRIE DE TOULOUSE
www.toulouse.fr

toulouse métropole
COMMUNAUTÉ URBAINE

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

Sommaire

Sommaire 3
Introduction 9
Les raisons pour lesquelles la révision est rendue nécessaire 9
Les objectifs de la révision 9
La traduction concrète de ces objectifs… 9
1° …. en matière d'accueil de population et d'habitat 9
2° … en matière de développement économique et commercial 11
3° … en matière de préservation, valorisation de la nature en ville 12
L'intégralité des évolutions est recensée ci après. 13
4.2.1 Les Grands Principes 15
Les évolutions de zonage 15
La cohérence Urbanisme / Transport / Equipement 15
Description synthétique des zones 18
Une prise en compte des risques 23
Les évolutions majeures de la partie règlementaire du P.L.U. 24
Une clarification des modalités d'utilisation des documents du règlement 24
Une meilleure lisibilité des destinations 25
Des hauteurs de références abaissées pour garantir les formes urbaines recherchées 25
Une meilleure prise en compte de l'approche qualitative des projets de construction 26
La suppression des espaces constructibles A des documents graphiques du règlement dont le fondement ne relève pas d'une dimension patrimoniale 27
Un accompagnement au développement des performances énergétiques 27
L'intégration de la Surface de Plancher 28
Le maintien des exigences en matière de stationnement 29
Une adaptation territoriale des règles en faveur de la production de logements sociaux en location et en accession 31
L'introduction de nouveaux périmètres de constructibilité limitée 31
L'introduction de dispositions en faveur de l'offre commerciale et artisanale 32
Zones d'accueil des commerces de détail supérieure à 500 m² de Surface de Plancher (SP) 32
Linéaires artisanaux et commerciaux 32
Le commerce dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. 34
Un redéploiement des outils de protection et de mise en valeur de la Nature en ville 34
Démarche d'ensemble 34
L'analyse des Espaces Boisés Classés (EBC) et l'introduction des Espaces Verts Protégés (EVP) 34
La Démarche expérimentale sur les quartiers Saint-Michel et Saint-Agne 36
Une programmation des équipements pour améliorer le cadre de vie 40

Evolution des Emplacements Réservés 40
Tableau synthétique de l'évolution des Emplacements Réservés 40
Evolution des Servitudes Equipement Public (L.123-2c du Code de l'Urbanisme) 41
Tableau synthétique de l'évolution des Servitudes d'Equipements Publics 41
Une valorisation du patrimoine bâti consolidée **42**
Démarche d'ensemble 42
L'analyse des Eléments Bâtis Protégés (EBP) 42
La démarche expérimentale sur le quartier de Croix Daurade 43
Donner des objectifs plutôt qu'une règle aux futurs aménagements **47**
Orientation d'Aménagement et de Programmation - Espaces Publics 47
Orientation d'Aménagement et de Programmation – Aménagement 48
De grands projets à l'échelle d'une grande métropole **49**
Grand Projet de Ville (GPV) 49
Les grands principes du projet de rénovation urbaine de Bellefontaine 53
Les grands principes du projet de rénovation urbaine de Reynerie 54
Les grands principes du projet de rénovation urbaine de Bagatelle / La Faourette / Papus / Tabar / Bordelongue 55
Projet de réaménagement des espaces publics du centre-ville 57
Projet du Grand Parc Garonne 59
ZAC Garonne 62
Toulouse Euro-Sud-Ouest 62
4.2.2 Le règlement écrit **63**
Les principales caractéristiques des zones **63**
Périmètres d'application des dispositions en faveur de la diversité sociale (Servitude L.123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme) **84**
Au PLU de 2006 84
Au PLU révisé 84
Accueillir les gens du voyage **91**
4.2.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation - aménagement **93**
Objectifs généraux **93**
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Secteur 2 ..... **95**
OAP Pierre Montané 95
OAP Lombez 97
OAP Impasse des Arènes 99
OAP Oasis 100
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Secteur 3 ..... **103**
OAP La Salade 103
OAP JOB – coeur de quartier 105
OAP Moulis Croix-Bénite 106

OAP Grand Selve *109*
OAP Izards – Trois-Cocus *111*
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Secteur 4 ..... **114**
OAP Lapujade *114*
OAP Plana *115*
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Secteur 5 ..... **117**
OAP Montaudran *117*
OAP Campus Rangueil *120*
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Secteur 6 ..... **122**
OAP Saint-Martin – Rives du Touch *122*
OAP Bordeblanche *123*
4.2.4 Les dispositions règlementaires **129**
secteur 1 ..... **129**
Zonage *129*
Le commerce *132*
EBC/EVP *132*
Les EBP *134*
ER/SEP *134*
Les grands projets *134*
Projet Grand Parc Garonne 134
Projet de réaménagement des espaces publics du centre ville 134
secteur 2 ..... **137**
Zonage *137*
Le commerce *142*
EBC/EVP *143*
Les EBP *144*
ER/SEP *144*
Les grands projets *145*
Projet Grand Parc Garonne 145
Projet de réaménagement des espaces publics du centre-ville 145
Projet de rénovation urbaine de Bagatelle / La Faourette / Papus / Tabar / Bordelongue 145
OAP *147*
OAP Pierre Montané 147
OAP Lombez 148
OAP Impasse des Arènes 149
OAP Oasis 150
secteur 3 ..... **152**
Zonage *152*

Le commerce ... *161*
EBC/EVP ... *162*
ER/SEP ... *170*
Les grands projets ... *172*
ZAC Garonne ... 172
Projet Grand Parc Garonne ... 173
Les OAP ... *173*
OAP La Salade ... 173
OAP JOB Coeur de quartier ... 175
OAP Moulis Croix-Bénite ... 176
OAP Avranches ... 178
OAP Grand Selve ... 179
OAP Izards – Trois Cocus ... 181
secteur 4 ... **184**
Zonage ... *184*
Le commerce ... *186*
EBC/EVP ... *187*
ER/SEP ... *188*
Les grands projets ... *188*
Les OAP ... *188*
OAP Lapujade ... 188
OAP Plana ... 189
secteur 5 ... **191**
Zonage ... *191*
Les périmètres L.123-2-a ... *194*
Le commerce ... *196*
EBC/EVP ... *196*
ER/SEP ... *204*
Les grands projets ... *206*
Grand Parc Garonne ... 206
Empalot ... 206
Les OAP ... *207*
OAP Montaudran ... 207
OAP Rangueil ... 210
secteur 6 ... **212**
Zonage ... *212*
Le commerce ... *215*
EBC/EVP ... *215*

Les EBP *218*
ER/SEP *219*
Les grands projets *221*
Projet de rénovation urbaine de Reynerie 221
Les OAP *222*
OAP Bordeblanche 222
OAP Guilhermy 223
OAP Saint-Martin Rives du Touch 226
4.2.5 Les annexes du PLU 229

Introduction

Les raisons pour lesquelles la révision est rendue nécessaire

Le PLU a été approuvé le 17 février 2006 et ne permet plus de répondre aux défis à venir d'un développement durable, anticipant les mutations économiques et sociales de demain.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la ville de Toulouse, dans la continuité des travaux de la Fabrique Urbaine et des contributions de la population et des associations qui sont issues des instances de la démocratie locale depuis 2008, propose donc aux Toulousains un urbanisme partagé, qui s'inscrit en rupture, afin de construire :

- Une ville solidaire et généreuse, qui se positionne comme cœur de Métropole, et qui entend être une ville de la Connaissance, source d'innovation et d'attractivité,
- Une ville humaine et vivante, reposant sur la diversité et le confort de ses quartiers, anciens ou nouveaux ; une ville de qualité et agréable à vivre
- Une ville ouverte à l'eau et à la nature, qui redécouvre son patrimoine naturel, notamment son fleuve, ses affluents et ses canaux, mais aussi son patrimoine minéral : ses bâtiments remarquables ou ordinaires comme ses espaces publics, places, rues commerçantes, marchés de plein vent, afin de faciliter les liens sociaux indispensables à la vie citadine.

Ce Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe une conduite pour les années qui viennent et marque l'ambition urbaine d'une ville, plus que jamais soucieuse de ses habitants.

Les objectifs de la révision

La révision du PLU de Toulouse a pour objectifs :

- Assurer, en matière d'habitat, une capacité d'accueil cohérente avec la croissance et la typologie démographique de la commune, en accueillant une offre de logement diversifiée et accessible socialement, tout en assurant une gestion économe des espaces urbains ;
- Promouvoir une dynamique économique et commerciale structurée et diversifiée
- Encourager un développement fondé sur une plus grande mixité des fonctions urbaines
- Affirmer le rôle des centralités dans les quartiers existants et à créer afin de conforter leur identité et leurs caractéristiques
- Mettre en valeur les éléments architecturaux ou patrimoniaux, bâtiments, espaces publics, monuments et sites participant à la mise en valeur et à l'identité de la commune ;
- Préserver et valoriser les espaces à dominante naturelle, inciter l'essor des éléments de nature dans la ville et participer à la mise en œuvre des objectifs de la Loi portant Engagement National pour l'Environnement
- Engager une nouvelle dynamique urbaine en donnant au PLU les moyens d'encadrer les opérations d'aménagement et de renouvellement urbains.

La traduction concrète de ces objectifs…

Ce paragraphe entend expliquer comment ces grandes ambitions et orientations, qui ont animé l'élaboration et la concertation du public, ont trouvé une application concrète et réglementaire dans le nouveau PLU révisé.

1° …. en matière d'accueil de population et d'habitat

Une maîtrise de l'urbanisation avec :

a) **Une refonte du règlement** du PLU (zonage et règlement écrit) basée sur la **cohérence urbanisme / transport / niveau d'équipements publics** pour un accueil plus équilibré de la population.

D'une part, dans les secteurs où le niveau de desserte en transport en commun est performant, le PLU augmente les droits à construire. D'autre part, le nouveau PLU entend adapter les droits à construire dans les endroits mal desservis et / ou sous équipés.

La traduction concrète de ces objectifs…

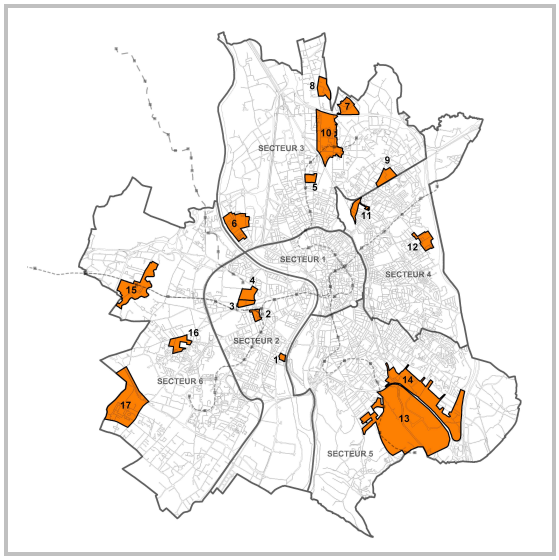
b) La prise en compte de **grands projets structurants** pour la Ville et l'Agglomération. Le PADD entend permettre la mise en œuvre progressive de Toulouse Euro Sud-Ouest, du Grand Projet de Ville, du Grand Parc Garonne….

c) La création **d'Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP). Le PLU propose 17 territoires dans lesquels l'urbanisme de projet est la clé de voute de l'aménagement ou du renouvellement des quartiers. Cet outil présente 2 avantages :

- il permet de traiter de l'ensemble des questions qui concourent à la qualité urbaine - maillage, espace public, espaces verts, nature, mixité -
- Il s'impose aux demandes de permis de construire et déclarations préalables dans un rapport de compatibilité qui permet d'instaurer un dialogue lors de la conception des projets.

Les secteurs concernés sont :

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



d) La poursuite de la maîtrise de l'urbanisation par **l'instauration des périmètres d'attente d'un projet global d'aménagement** (servitude d'urbanisme prévue par l'article L.123.2.a du code de l'urbanisme) ou par la création de zones d'urbanisation future "AU0".

Les secteurs concernés sont :

- Rostand-Albi
- Brouardel - Béarnais
- Barrière de Paris
- Hers Malepère-Marcaissone
- Paléficat
- Francazal (chemin Tucaut)

e) La création d'une nouvelle forme urbaine en R+2 qui se présente comme un tissu urbain intermédiaire avec les formes urbaines existantes à ce jour dans le P.L.U.

Une répartition plus équilibrée du logement social

Le PLU de 2006 comporte une règle (article 2 du règlement) imposant un pourcentage de logements locatifs sociaux de manière uniforme sur l'ensemble du territoire toulousain sans prendre en compte la spécificité de certains quartiers (beaucoup, ou au contraire, très peu de logements locatifs sociaux) et sans intégrer différentes formes de logements sociaux, notamment l'accession sociale à la propriété.

Le nouveau PLU entend agir sur ces 2 leviers comme suit :

- Création de 5 types de territoire (secteurs à pourcentage de logements sociaux au titre de l'article L 123.1.5.16° du code de l'urbanisme) avec des exigences différenciées en fonction de la nature du parc de logements existants ou projetés :
  - T1 : Territoire de renforcement
  - T2 : Territoire en faveur du renouvellement urbain
  - T3 : Territoire en faveur de l'accession sociale
  - T4 : Territoire en maîtrise d'aménagement
  - T5 : Territoire de mixité dans la ville

D'une manière générale, dans les secteurs où la proportion de logements sociaux est en train de se renforcer de façon trop importante, Toulouse métropole pourra préconiser la création de logements en accession sociale plutôt que du logement locatif social. Dans le secteur de Toulouse centre où le taux de locatifs sociaux est faible, le seuil de déclenchement de la servitude sociale sera abaissé à 500m² de Surface de Plancher (plutôt que 1000m²) et la proportion de logements sociaux sera renforcée (30%) avec l'obligation de réaliser de l'accession sociale.

- Introduction de l'obligation de prévoir une part de logements en **accession sociale** à la propriété dans certains de ces secteurs.

Un cadre de vie de qualité

Une mixité des fonctions urbaines

Orientations d'Aménagement et de Programmation, plan de zonage, règlement écrit ont été élaborés dans le souci de ne pas spécialiser les territoires et de ne pas promouvoir un urbanisme de « zonage » au détriment d'un urbanisme de projet.

L'affirmation des centralités dans les quartiers existants

Le PADD affirme la nécessité de structurer le territoire autour d'un maillage de centralités. Cet objectif se traduit au niveau réglementaire par l'affirmation d'un **zonage réglementaire spécifique** (U Centre et U Cœur de Quartier) afin de mieux les identifier et les promouvoir en veillant à la cohérence urbanisme/transport/commerce et équipement de ces espaces.

Créer les équipements nécessaires

La poursuite de l'évolution des équipements publics, par la création, si nécessaire, **d'Emplacements Réservés** (ER) ou de **Servitudes pour Equipements Publics** (SEP)

La mise en valeur des éléments architecturaux ou patrimoniaux, bâtiments, espaces publics, monuments et sites par :

- dans le quartier Croix Daurade et les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, le recensement exhaustif de tout le patrimoine bâti pouvant faire l'objet d'une mesure de préservation ou de mise en valeur (au titre de l'article L 123.1.5.7° du code de l'urbanisme) par des Eléments Bâtis Protégés (EBP).

  D'autres bâtiments remarquables ont également fait l'objet de ce type de mesure afin de compléter la liste déjà présente dans le PLU de 2006.

  Cette démarche est appelée à être étendue aux différents quartiers de Toulouse au fur et à mesure des évolutions du PLU.
- l'introduction d'une **OAP thématique espace public**, permettant de créer du lien et d'améliorer la qualité de vie
- une **nouvelle rédaction de l'article 11** du règlement favorisant une meilleure intégration des projets avec 2 principes essentiels :
  - L'insertion au paysage urbain et architectural environnant existant ou futur
  - Des dispositions propres aux extensions et surélévations de nature à mettre en valeur les caractéristiques intéressantes d'une construction existante tout en ne faisant pas obstacle à des réalisations contemporaines dès lors qu'elles participent à la mise en valeur de la construction existante.

2° … en matière de développement économique et commercial

Un principe de maintien des sites dédiés à l'activité économique afin de préserver l'attractivité et la compétence de l'agglomération.

L'ensemble des zones dédiées aux activités économiques est conservé dans le nouveau PLU excepté la ZAC de Saint Martin du Touch qui introduit une vocation d'habitat au vu de sa situation et de ses caractéristiques, à laquelle il faut ajouter quelques légères adaptations des limites entre zones résidentielles et zones économiques.

La traduction concrète de ces objectifs…

Un principe de polarisation des grandes surface

Afin d'organiser l'implantation des grandes surfaces et encourager leurs installations dans les secteurs appropriés, le nouveau PLU instaure des secteurs d'accueil de commerces quelque soit la taille du commerce, c'est-à-dire permettre la possibilité d'installation tant du commerce de proximité que celui de grandes surfaces commerciales. En dehors de ces secteurs, seuls les commerces inférieurs à 500 m² de surface de plancher (cf plan de zonage) sont autorisés.

Cette mesure permettra de renforcer les pôles existants et de lutter contre le mitage commercial.

Un principe de préservation de la diversité commerciale et artisanale de proximité

Des linéaires artisanaux et commerciaux sont proposés (article L 123.1.5.7°bis du code de l'urbanisme) pour préserver la continuité commerciale en centre ville, dans les faubourgs et les centres de quartier (cf document graphique de détails). Deux types de mesures sont proposés :

- des **linéaires artisanaux et commerciaux « protégés »** dans lesquels seule la transformation d'un local commercial en local d'habitation est interdite en RDC.
- des **linéaires artisanaux et commerciaux « à protection renforcée »** dans lesquels les dispositions des linéaires protégés s'applique auxquelles s'ajoutent l'interdiction de certaines activités jugées incompatibles avec la préservation du commerce de proximité, pierre angulaire de centralités vivantes et attractives.

3° … en matière de préservation, valorisation de la nature en ville

Les zones agricoles

Afin de préserver les espaces agricoles mais aussi de pérenniser cette activité économique, un zonage réglementaire dédié à l'activité agricole a été introduit. Les jardins collectifs (c'est-à-dire familiaux, ouvriers ou partagés) font également l'objet d'une protection spécifique.

Les zones naturelles

Le renforcement de la protection des sites naturels adapté à leurs pluralités :

- une zone naturelle stricte où la constructibilité a été restreinte afin de protéger les paysages et la biodiversité.
- Une zone naturelle recentrée sur les usages de loisirs, de sport et sur les équipements publics
- une zone naturelle assurant la maîtrise de l'urbanisation des sites accueillant déjà des constructions à usage d'habitation.

Valorisation des espaces de nature

A l'instar de ce qui a été fait en matière de patrimoine bâti sur le quartier Croix Daurade, une démarche similaire a été mise en œuvre sur le quartier Saint Michel – Saint Agne, ainsi que dans les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, afin de recenser exhaustivement tout le patrimoine végétal intéressant et pouvant faire l'objet d'une mesure de préservation ou de mise en valeur soit par un Espace Boisé Classé (EBC) soit par un Espace Vert Protégé (EVP) (au titre de l'article L 123.1.5.7° du code de l'urbanisme). Cette démarche est elle aussi appelée à être étendue aux différents quartiers de Toulouse au fur et à mesure des évolutions du PLU.

La protection des espaces de nature a également été mise à jour et complétée sur l'ensemble de la ville de façon ponctuelle.

L'introduction d'un bonus écologique dans certains secteurs

Le PLU antérieur comportait un certain nombre de secteurs dotés d'un régime dérogatoire à celui de la zone à laquelle il appartenait (règlements graphiques de type A). Le PLU propose de ne pas bouleverser les droits acquis sur ces secteurs à la condition que les constructions et réhabilitations satisfassent à des critères de performance énergétique élevée.

Telles sont les orientations majeures de la révision du PLU de Toulouse métropole, commune de Toulouse. Une révision est également l'occasion d'apporter de nombreux changements au document d'urbanisme.

L'intégralité des évolutions est recensée ci après.

L'intégralité des évolutions est recensée ci après.

Quand les évolutions sont induites par les grands projets ou par une OAP, celles-ci sont expliquées par projet. Les autres évolutions, sont détaillées, par secteur et par thématiques.

L'intégralité des évolutions est recensée ci après.

4.2.1 Les Grands Principes

Les évolutions de zonage

La cohérence Urbanisme / Transport / Equipement

La recherche de mise en cohérence entre urbanisation et niveaux d'équipements, à l'échelle de la commune et de l'agglomération, implique un rééquilibrage du développement urbain autour des différents modes de déplacements tout en prenant en considération les caractéristiques propres à chaque quartier.

Pour rendre le PLU compatible avec le P.D.U. et le S.C.O.T., les analyses menées en matière d'évolution du zonage du PLU ont pris en compte les aires d'influences liées aux différents transports en commun en sites propres existants et projetés dont les tracés sont contractualisés.

Pour rappel, les zones d'influences des T.C.S.P. sont représentées par des périmètres d'aires d'influence, établis en concertation avec le Syndicat Mixte des Transports en Commun de l'Agglomération Toulousaine (S.M.T.C.).

Ces périmètres représentés sous forme de cercle autour des stations ou arrêts ont été estimés comme suit :

- 600m autour des lignes et stations métro et TER
- 500m autour des lignes et stations de tramway
- 400m autour des lignes et arrêts de bus en site propre.

Seules les variantes de tracés de lignes T.C.S.P. faisant encore l'objet d'études n'ont pas été prises en considération dans cette révision du P.L.U..

Ces dessertes en T.C.S.P. actuelles ou en projet viennent renforcer le niveau d'équipement de certains quartiers dans lesquels des potentiels de développement ont été recherchés. A contrario, les quartiers les moins bien desservis ont été réinterrogés au regard, notamment, de leur croissance de ces dix dernières années qui ont pu révéler des incohérences entre accueil de nouvelle population et niveau de services offerts.

Ainsi, au-delà de cette approche en matière de déplacement, le contexte de chacun des quartiers a été analysé, notamment, pour leur niveau en équipements, commerces et services de proximité, configuration géographique, de leur cadre de vie, du vécu et des demandes des habitants via la concertation.

En outre, dans cette volonté de rééquilibrer et planifier l'urbanisation, les périmètres opérationnels ou financiers que ce soient des Z.A.C., des O.A.P., des P.A.E., L111-10 ou L123-2a qui représentent les outils les plus adaptés pour atteindre une urbanisation structurée et raisonnée, garante de mixité autour des transports en commun, ont été donnés comme prioritaires dans les choix des secteurs de renforcement du développement urbain.

Des secteurs à enjeux ont été ainsi mis en évidence:

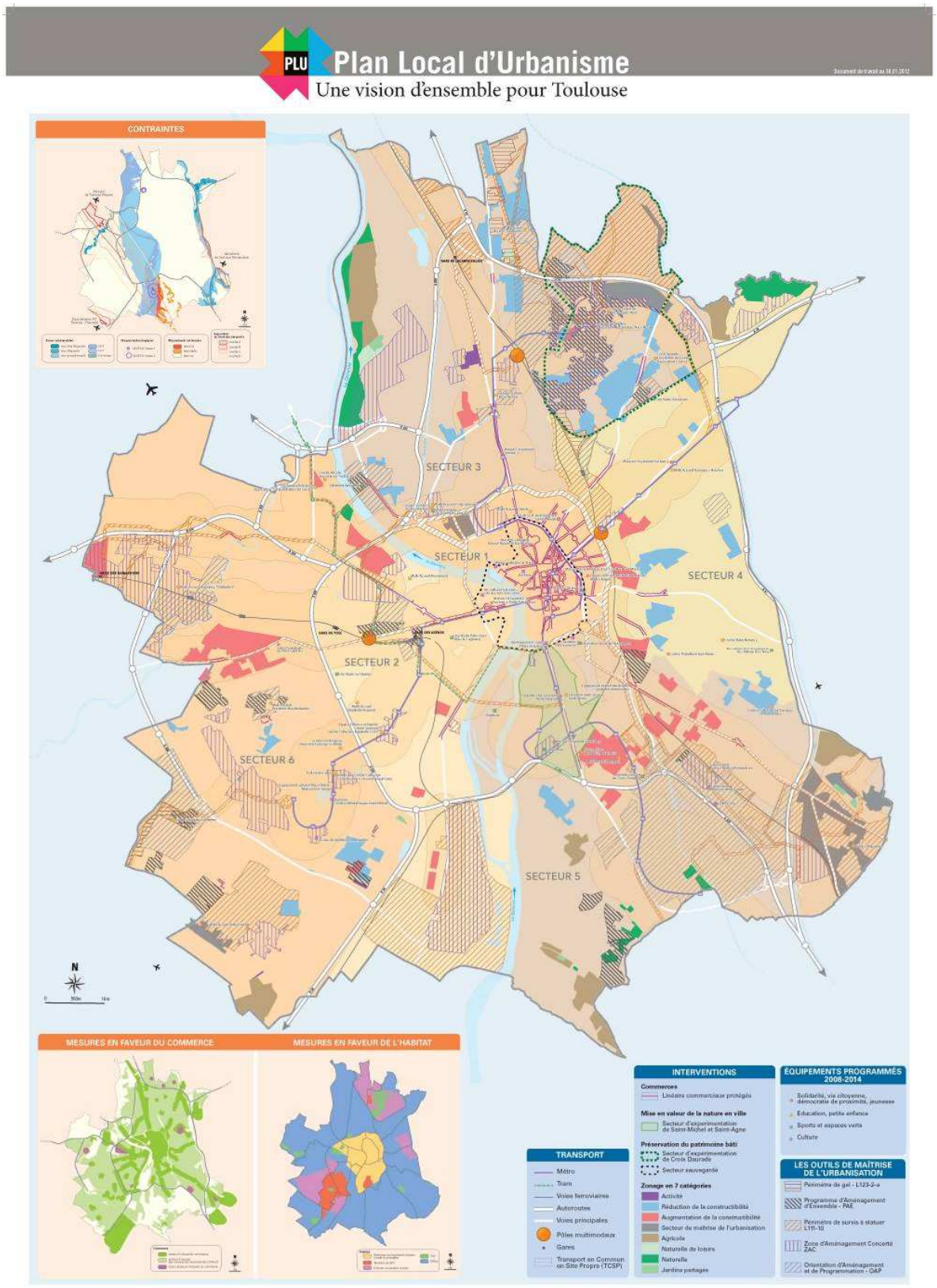
- certains pouvant muter vers davantage de densité compte tenu de leur localisation et leur niveau de desserte ;
- pour les autres, des contextes particuliers liés, soit à une insuffisance d'équipements, ou la proximité d'un périmètre opérationnel dont l'aboutissement paraît prioritaire avant d'enclencher la mutation du tissu urbain non maîtrisé, permettent de proposer une réduction de leur potenteil de constructibilité.

Ainsi, des secteurs ont donc été sélectionnés sur l'ensemble du territoire communal :

- les uns pouvant augmenter leur constructibilité,
- les autres nécessitant une diminution de leur constructibilité,
- certains pour changer de destination de zone d'activités en zone d'habitat ou vice versa,
- d'autres pour geler l'urbanisation le temps de définir un projet d'aménagement cohérent,

tout en prenant en compte les périmètres opérationnels, dans la volonté d'atteindre un meilleur équilibre du développement de la commune.

Les évolutions de zonage



Carte de concertation présentée lors des commissions de quartier de février et mars 2012

Simplification de la nomenclature pour une meilleure traduction des formes urbaines

Le P.L.U. se veut l'expression de la diversité des formes urbaines actuelles ou escomptées, ce qui explique la modification de la nomenclature qui cherche à donner une lecture du type de tissu urbain pour apporter davantage de clarté aux habitants.

Ainsi, les anciennes appellations sont traduites comme suit :

Ancienne nomenclature PLU Toulouse	Nouvelle nomenclature	
Zones urbaines mixtes (U)		
UA1 et UA2	**UC**	**Centre**
UA3	**UF**	**Faubourg**
UA4	**UCQ**	**Cœur de Quartier**
UB2	**UI**	**Intense**
UB1	**UM**	**Mesurée**
UC1 UC2	**UL avec l'introduction de nouvelles typologies en R+2**	**Limitée**
Zones urbaines spécifiques (U)		
néant	**UP**	**Projet**
UE1 UE2 et UE3	**UE**	**Economie**
UP	**UIC**	**Intérêt Collectif**
UY	**supprimées**	
Zones à Urbaniser (AU)		
AU0 fermées	**AU**	**A Urbaniser Fermée**
Zones Agricoles (A)		
néant	**A**	**Agricole**
Zones Naturelles (N)		
N et NL	**NS**	**Nature Stricte**
	NL	**Nature Loisirs**
	NH	**Nature Habitat**
	NJ	**Nature Jardins collectifs**

De 16 zones représentées au plan de zonage et documents graphiques du règlement, le P.L.U. propose désormais 15 zones déclinées en 88 secteurs (indice ou lettre+indice).

Cette nouvelle nomenclature s'attache à mettre en valeur les diverses entités urbaines définies sur la base de leurs compositions urbaines. Par ailleurs, les anciens espaces constructibles "A", qui n'avaient pas pour vocation de créer une composition urbaine ou patrimoniale le long des axes, ont été retraduits en secteurs.

Ainsi, le centre ancien que ce soit le secteur sauvegardé ou les quartiers historiques forment une entité commune (UC) déclinée en 12 secteurs.

Les faubourgs (UF) sont mis en valeur et déclinés en 6 secteurs

Les cœurs de quartiers (UCQ) font l'objet d'une meilleure identification et se composent de 5 secteurs.

Les évolutions de zonage

Les quartiers périphériques d'urbanisation mixte, plus ou moins denses, se distinguent selon leurs formes urbaines comme suit :

- typologie dominante d'habitat collectif (UI),
- typologie de forte mixité entre habitat collectif et individuel (UM),
- typologie à dominante d'habitat individuel accolé ou non avec une part faible d'habitats collectifs (UL) à laquelle s'ajoute une nouvelle forme urbaine intermédiaire.

Ces zones sont déclinées en un total de 34 secteurs (UI 17 secteurs, UM 7 secteurs, UL 10 secteurs)

La zone économique (UE) est reconduite dans ses grandes caractéristiques et se décline en 13 secteurs.

La zone dédiée aux SPIC (UIC) est reconduite et étendue à de nouvelles entités géographiques, ce qui amène à introduire quelques variantes règlementaires qui génèrent un total de 4 secteurs.

En outre, deux zones nouvelles sont créées :

- une zone Agricole, (A) (1 secteur)
- une zone de Projet (UP) qui accompagne l'urbanisme de projet défini dans certaines O.A.P., déclinés en 8 secteurs.

La zone N est redéfinie et se décline en 4 secteurs :

- le secteur NS, zone naturelle stricte
- le secteur NL, zone naturelle et Loisirs
- le secteur NH, où les extensions limitées et mesurées de l'habitat sont autorisées
- le secteur NJ, pour les jardins familiaux, ouvriers…

La zone à urbaniser fermée (AU0) est maintenue.

L'ancienne zone UY destinée, prinicpalement, aux voies autoroutières et ferrées disparaît conformément au code de l'urbanisme.

Description synthétique des zones

La zone Urbaine CENTRE (UC) :

Cette zone UC correspond au cœur historique composé du secteur sauvegardé et des quartiers situés entre les boulevards et le Canal du Midi et s'étend quelque peu de l'autre côté du canal sur sa partie nord et est.

Ce tissu urbain est le plus dense de part son emprise (70 à 80% possible) et un alignement obligatoire du bâti à la voie constituant un front bâti avec des implantations en limites séparatives et en continuité ou non.

Cette zone UC correspond aux anciennes zones UA1 et UA2 à forte valeur patrimoniale.

L'ancienne zone UA1 est retraduite en secteur UC1 et correspond à l'entité comprise dans le périmètre du secteur sauvegardé pour laquelle les hauteurs ne sont plus règlementées afin de prendre en compte au mieux les caractéristiques patrimoniales spécifiques de ce secteur en imposant une insertion des évolutions des constructions dans le respect des volumes de l'héberge la plus haute. Ainsi, cela induit la suppression des espaces constructibles « A » dont la justification ne se basait que sur des hauteurs différentes à celle instaurée par l'ancienne zone UA1. Cependant, lorsqu'une parcelle ne jouxte pas une construction en limites séparatives, le seuil de hauteur maximale de 21m est maintenu.

L'ancienne zone UA2 est retraduite en secteur UC2 et couvre l'essentiel du territoire du centre ville. Elle conserve ses caractéristiques mais avec une hauteur de référence qui passe de 18.5m à 17m en raison de la disparition des références en nombre de niveaux (cf : explications sur les changements apportés au règlement).

Ces règles sont modulées dans les anciens espaces constructibles « A » représentés au document graphique du règlement qui sont retraduits sous la forme de secteurs. Il s'agit des espaces constructibles situés aux ponts des Catalans, au droit de la Halle aux Grains, à Saint Sauveur, à Compans – Caffarelli, autour des places A Jourdain et de l'Europe et à l'Embouchure. Les règles de ces secteurs reprennent à l'identique celles définies au P.L.U. antérieur. Quatre d'entre eux se distinguent, notamment, par le seuil d'emprise au sol et la part d'espace vert et sont la traduction de l'ancienne ZAC située au pont des Catalans. Il en est de même pour 3 autres secteurs qui retranscrivent les règles issues du projet de la ZAC Compans Caffarelli.

La zone Urbaine FAUBOURG (UF) :

Cette zone UF correspond à un tissu urbain de faubourg constitué d'un tissu urbain diversifié dont une grande part est ancienne. La forme urbaine est rythmée par une implantation à l'alignement, en continuité ou en discontinuité, avec la préservation des cœurs d'îlots. L'emprise au sol maximale de 50% est beaucoup plus faible qu'en zone UC.

L'ancienne zone UA3 est retraduite en secteur UF1. Elle conserve ses caractéristiques mais avec une hauteur de référence qui passe de 15.5m à 14.50m en raison de la disparition des références en nombre de niveaux (cf : explications sur les changements dans le règlement). Pour les parcelles situées en angle des voies et constituant une même unité foncière, l'emprise au sol est passée de 50% à 60% afin de permettre la réalisation de projet dans le respect de l'ordonnancement architectural caractéristique de cette zone.

Ces règles sont modulées dans les anciens espaces constructibles « A » représentés au document graphique du règlement qui sont retraduites sous la forme de secteurs, il s'agit des espaces constructibles situés autour du pont des Catalans, au Port de l'Embouchure, aux Arènes, et à Lombez. Les règles de ces secteurs reprennent à l'identique celles définies au P.L.U. antérieur. Leur distinction majeure se base sur la hauteur absolue autorisée. Trois d'entre eux se distinguent, notamment, par le seuil d'emprise au sol et la part d'espace vert et sont la traduction du projet de ZAC des Arènes.

La zone Urbaine CŒUR DE QUARTIER (UCQ) :

L'émergence et l'aménagement de véritables centralités dans la ville permettent de concevoir une métropole solidaire, mixte et luttant contre l'étalement urbain.

La valorisation du cadre de vie et la mise en avant de cette proximité permettent de pérenniser les usages.

Il apparaît donc important de créer un zonage dédié aux centralités des cœurs de quartier au PLU afin de les identifier et de les promouvoir.

Il s'agit donc de zones où le commerce de proximité est un élément fondateur, où une forme urbaine cohérente est souhaitée, dans laquelle une meilleure lecture de l'espace et une diversité fonctionnelle est possible.

Redéfinition de la zone cœur de quartier (UCQ)

La zone UCQ est divisée en 5 secteurs, dont un correspond à l'ancienne zone UA4. La zone UCQ permet d'affirmer un cœur de quartier et, par conséquent, un développement de trame urbaine permettant une mixité des fonctions ainsi qu'une certaine proximité. La répartition des secteurs dans les différentes UCQ a été pensée en fonction de la forme urbaine présente. Certains quartiers ne sont pas couverts par un zonage UCQ car ils font l'objet de projet en cours (ex : Grands Projets, Cartoucherie, OAP…). Ils pourront, lors d'une prochaine procédure, être identifiés en UCQ si cela semble nécessaire.

Les 11 UA4 anciennement existantes, ainsi que les 7 zones anciennement UA3, sont modifiées en UCQ de par leur fonction et leur forme urbaine.

Introduction de la zone UCQ1

Ce secteur concerne les cœurs de quartiers suivants : Place de l'Ormeau, Pont des Demoiselles, Saint Agne, Camille Pujol, Les Izards.

Ce secteur correspond au quartier d'entrée de ville mais trop éloigné du centre ville pour être considéré comme faubourg. Il permet de promouvoir une forme urbaine dense avec un alignement imposé et une hauteur de 15,5m.

Introduction de la zone UCQ2

Ce secteur concerne les cœurs de quartiers de : Pouvourville, Lardenne, Saint Martin du Touch, Saint Simon.

Ce secteur correspond à l'ancienne UA4, qui correspond à une trame urbaine proche de celle d'un village. La forme urbaine recherchée ne change pas, son règlement oblige à un alignement sur la voie et une hauteur de 12.5m.

Le périmètre de Saint-Simon a été réduit afin de promouvoir au mieux le cœur de quartier autour des linéaires artisanaux et commerciaux protégés et à protection renforcée.

Introduction de la zone UCQ3

Ce secteur concerne les cœurs de quartiers de : Croix Daurade, Lalande, Lafourgette, Avenue de Fronton, Plana.

La Collectivité souhaite faire évoluer vers une forme urbaine de cœur de quartier tout en laissant une souplesse concernant l'alignement des constructions par rapport à la voie. Néanmoins, un alignement obligatoire des constructions par rapport à la voie est imposé à certains endroits.

Les évolutions de zonage

Introduction de la zone UCQ4

Ce secteur concerne les cœurs de quartiers de : La Maourine et de Borderouge.

La Collectivité souhaite faire évoluer vers une forme urbaine de cœur de quartier dense (15.5m de hauteur) en laissant une certaine souplesse en matière d'implantation par rapport à la voie.

Introduction de la zone UCQ5

Ce secteur concerne le cœur de quartier des Pradettes.

La Collectivité souhaite maintenir et favoriser le coeur de quartier des Pradettes en gardant une certaine forme urbaine dense (18m de hauteur) avec une obligation d'alignement des constructions au Sud de la place et permettant une souplesse d'implantation ailleurs.

La zone Urbaine INTENSE (UI) :

Ce tissu urbain correspond à des espaces à dominante d'immeubles collectifs disséminés sur l'ensemble du territoire communal et dont la composition urbaine donne une impression de densité importante.

L'ancienne zone UB2 est retraduite en secteur UI 1 et en conserve toutes les caractéristiques sauf la hauteur absolue qui, autrefois, définie à 15.5m passe à 14.5m en raison de la disparition des références en nombre de niveaux (cf : explications sur les changements dans le règlement). Cette zone propose une implantation en limite de l'emprise publique ou avec un retrait minimum de 4m et la bande de constructibilité de 17m ne s'applique pas. L'emprise au sol maximale est de 50%.

Ces règles sont modulées dans les anciens espaces constructibles « A » représentés au document graphique du règlement qui sont retraduites sous la forme de secteurs. Ils étaient les plus nombreux dans cette ancienne zone UB2. Leur déclinaison sous la forme de secteurs met en avant l'existence dans ces secteurs de la bande de constructibilité des 17m avec ainsi la possibilité de s'implanter en limites séparatives latérales, ce qui n'est pas le cas dans le secteur UI 1 (ex UB2).

Ces espaces constructibles « A » étaient situés à Limayrac, Pouvourville, La Digue, Oustalous, Roquemaurel, Minimes, Rangueil, Amouroux, Av Grande Bretagne, Bonnefoy, Aicard, Jolimont, Saouzelong, Langlade, Bacquié et dans les quartiers du Grand Prohet de Ville (GPV). Les règles de ces secteurs reprennent à l'identique celles définies au P.L.U. antérieur.

3 d'entre eux se distinguent, notamment, par le report de COS existants sur Pouvourville et 4 autres par aucune exigence en espace vert.

Pour le restant, la distinction majeure se base donc sur la hauteur absolue autorisée et/ou l'application de la bande de constructibilité de 17m.

Les autres secteurs participent à la traduction des futures formes urbaines issues des projets liés aux périmètres opérationnels et/ou aux OAP.

Par exemple, la ZAC de la Cartoucherie maintient ses règles de stationnement particulières et la traduction du projet dans un document graphique du règlement très détaillé, pour lesquels, quelques évolutions sont apportées suite à la concertation.

Le projet de renouvellement urbain de la ZAC d'Empalot nécessite la création d'un secteur dont la particularité réside, notamment, en l'assouplissement des règles d'implantation.

Une partie de la zone économique de Bordelongue bascule en zone urbaine UI.

La zone Urbaine MESUREE (UM) :

L'ancienne zone UB1 correspond à un tissu urbain d'habitat diversifié et mixte situé principalement au-delà des faubourgs anciens et donne l'impression d'une urbanisation modérée.

Le bâti est implanté avec un retrait minimum de 4m de l'emprise publique et l'emprise au sol maximale est de 50%. L'application de la bande de constructibilité tend à préserver les cœurs d'îlots. Ses caractéristiques sont préservées mis à part la hauteur absolue qui, autrefois, définie à 12.5m passe à 11.5m en raison de la disparition des références en nombre de niveaux (cf : explications sur les changements dans le règlement).

Ces règles sont modulées dans les anciens espaces constructibles « A » représentés au document graphique du règlement qui sont retraduites sous la forme de secteurs. Il s'agit des espaces constructibles situés à Menuisiers, Bourrassol, Bordeblanche, Sept Deniers et les Pradettes. Les règles de ces secteurs reprennent à l'identique celles définies au P.L.U. antérieur. Leur distinction majeure se base soit sur la hauteur absolue autorisée soit sur les règles d'implantation. Un d'entre eux se distingue par un seuil d'emprise au sol et une part d'espace vert pour traduire le projet autour de la place des Pradettes.

Les autres secteurs participent à la traduction des futures formes urbaines issues des projets liés aux périmètres opérationnels et/ou aux OAP.

La zone Urbaine LIMITEE (UL) :

La zone UL correspond aux anciennes zones UC1, UC2, auxquelles s'ajoutent les nouvelles zones urbaines en R+2 qui se présentent comme un tissu urbain intermédiaire avec les formes urbaines existantes à ce jour dans le P.L.U.

L'ancienne zone UC1 est composée, notamment, d'habitat pavillonnaire et d'habitat en bande et elle est retraduite par le secteur UL1.

L'ancienne zone dite pavillonnaire UC2 dont la caractéristique principale, contrairement aux autres zones, est d'être dotée d'un COS relativement faible de 0.2, devient un secteur dénommé UL2.

Les caractéristiques de ces deux anciennes zones sont reprises à l'identiques dans les règlements de ces secteurs. Seule leur hauteur qui était portée à 7m passe à 6m en raison de la disparition des références en nombre de niveaux (cf : explications sur les changements dans le règlement).

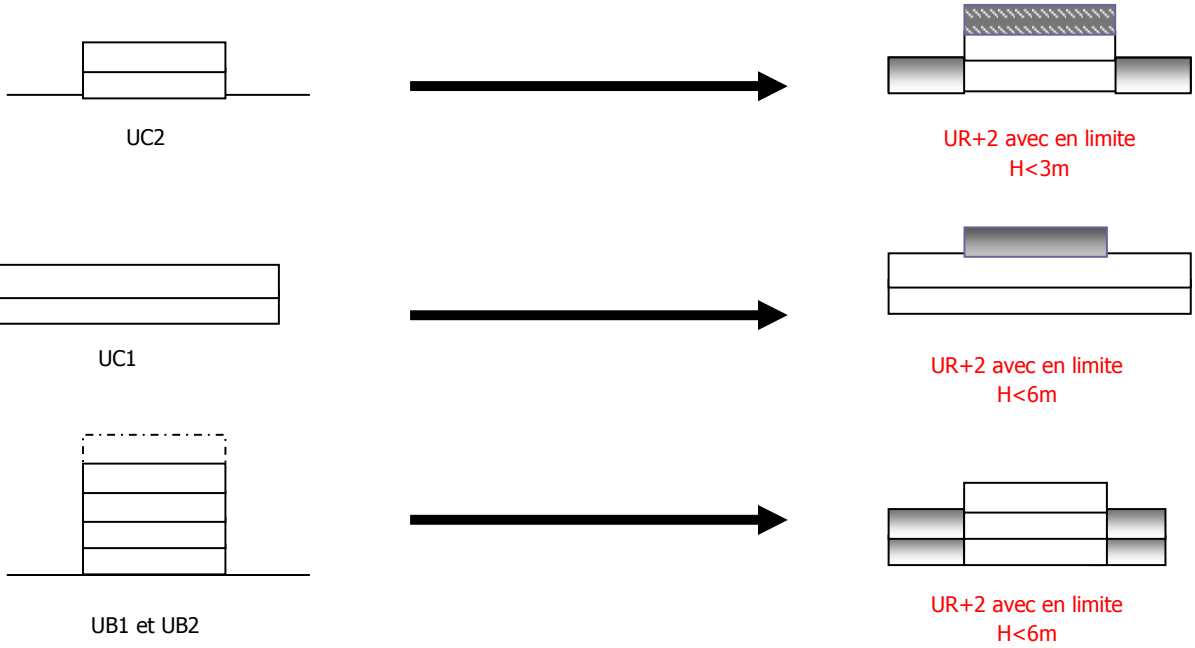
Ces règles sont modulées dans 3 anciens espaces constructibles « A » représentés au document graphique du règlement qui sont retraduites sous la forme de secteurs. Il s'agit de deux espaces constructibles situés sur les emprises de deux aires des gens du voyage dont les règles ont été maintenues. Le dernier correspond à l'ancienne ZAC de Reboul.

En outre, l'analyse des formes urbaines et des zonages a mis en évidence la nécessité de traduire une zone de densité et de volume intermédiaire entre les zones UC (R+1) et la zone UB1(R+3) du P.L.U. antérieur.

Cette nouvelle forme urbaine répond au besoin de transition progressive entre les différents tissus urbains. Elle provient parfois des anciennes zones UC2 (R+1) – UC1 (R+1) – UB1 (R+3) ou UB 2 (R+4).

Cette nouvelle zone intermédiaire se compose de 5 secteurs qui traduisent cette diversité issue de leur zone d'origine pour assurer une véritable transition avec les caractéristiques initiales de chacun de ces tissus urbains.

exemples



La zone Urbaine de PROJET (UP) :

La zone UP est créée afin de donner toute l'amplitude nécessaire à la mise en place d'un urbanisme de projet. En ce sens, cette zone n'est utilisée que dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Elle répond à un besoin de souplesse réglementaire, que les autres types de zonage du PLU de Toulouse ne proposent pas. Toutefois, ce nouveau zonage n'étant appliqué que dans le cadre des OAP, les objectifs d'aménagement viendront affiner les règles du secteur donné.

Les évolutions de zonage

La zone Urbaine ECONOMIQUE (UE) :

La zone économique UE conserve sa localisation. Elle est étendue à proximité de la zone de Fondeyre ainsi que sur le quartier de Lafourguette. Elle est par contre restreinte sur Bordelongue et sur la ZAC de Saint Martin.

Trois zones UE existaient au P.L.U. antérieur. Les zones UE1 et UE2 se distinguaient par les hauteurs maximales et le type d'installations classées autorisées. Cette dernière distinction n'étant plus possible au regard du code de l'urbanisme, seule la différence de hauteur subsiste. Ainsi, l'ancienne zone UE1 est retraduite en secteur UE2 avec le maintien de l'ensemble des règles dont une hauteur absolue de 22m. L'ancienne zone UE2 devient le secteur UE1 avec le maintien de l'ensemble des règles dont une hauteur absolue de 16 m.

Les règles instituées en UE1 et UE2 sont modulées dans les anciens espaces constructibles « A » représentés au document graphique du règlement qui sont retraduites sous la forme de secteurs. Trois d'entre eux reprennent, notamment, les règles instituées par la ZAC Garbardie, les autres, les caractéristiques particulières de certaines zones économiques existantes, à l'identique de celles définies au P.L.U. antérieur.

L'ancienne zone UE3 est scindée en deux secteurs :

- Un secteur spécifique est créé pour la zone économique située à proximité de l'aéroport de Blagnac dont la réglementation diffère pour se mettre en cohérence avec celle de la commune de Blagnac pour ce même projet. Ainsi, les commerces et l'artisanat sont autorisés et le stationnement règlementé alors qu'il ne l'était pas auparavant.
- L'ancienne zone UE3 située sur l'emprise de l'ancien aérodrome de Francazal est déclinée en un secteur spécifique qui reprend les mêmes règles du P.L.U antérieur. Seul le stationnement est règlementé alors qu'il ne l'était pas.

La zone Urbaine d'INTÉRÊT COLLECTIF (UIC) :

La zone UIC remplace la zone UP du PLU de 2006 et est étendue à trois nouveaux sites : le Stadium, le stade E Wallon et la Cité de l'Espace, anciennement classés en zone NL, en raison de leurs aménagements actuels dont les caractéristiques imposent ce reclassement.

Seule la destination S.P.I.C. (Services Publics ou d'Intérêt Collectif) est autorisée. Les autres destinations sont permises à la condition de n'être que "l'accessoire" de la destination S.P.I.C. Des projets d'habitat, pouvant ne pas relever de cette notion "d'accessoire", sont autorisés à la seule condition d'être des résidences pour étudiants liées aux services publics ou d'intérêt collectif (S.P.I.C.) à usage d'enseignement et recherche.

Ces règles sont modulées pour un ancien espace constructible « A » représenté au document graphique du règlement qui est retraduit sous la forme de secteur. Il s'agit d'un espace constructible situé sur une partie de l'ancienne ZAC du pont des Catalans. Les règles de ce secteur reprennent à l'identique celles définies au P.L.U. antérieur.

La zone A URBANISER (AU) :

Les zones à urbaniser fermées (AUO) sont définies comme des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation dès que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité seront de capacité suffisante, en périphérie immédiate, pour desservir les constructions projetées à implanter dans l'ensemble de la zone. Les zones AU fermées, déjà existantes au PLU initial, sont maintenues. Celle située au nord de l'ancien aérodrome de Francazal est étendue jusqu'au chemin de Tucaut. Deux nouvelles zones sont créées dans le secteur de Hers – Malepère - Marcaissonne.

Introduction de la zone Agricole (A)

L'agriculture participe à la diversité biologique et paysagère de la ville, à la qualité de vie des habitants et à l'identité toulousaine. Elle joue également un rôle économique et social qu'il convient de pérenniser.

Il apparaît donc important de créer une zone agricole au PLU afin d'identifier et protéger l'agriculture. Il s'agit d'une zone à vocation agricole dans laquelle seules les constructions à usage agricole et les habitations destinées aux exploitants sont autorisées.

Cette création répond au besoin de pérenniser la vocation agricole des terres cultivées mais aussi à la nécessité d'être compatible avec le SCOT de la grande agglomération toulousaine. Cette création participe également à limiter la pression foncière sur les terres agricoles et à proposer des conditions favorables au maintien et au renouvellement des actifs.

Remise à plat de la zone Naturelle (N)

La zone N est remise à plat et divisée en 4 secteurs, dont un correspondant à l'ancienne zone NL. La zone N est ainsi composée d'une zone NS (Nature Stricte), une zone NL (Nature Loisirs), une zone NH (Nature Habitations) et d'une zone NJ (Nature Jardins collectifs).

Ces modifications doivent permettre à la zone N d'affirmer son rôle de support au maintien et au développement de la trame verte et bleue, de la biodiversité mais également de jouer un rôle de zone tampon pour garantir la protection de la population face aux risques naturels ou aux risques technologiques. Ces zones préservées participent ainsi à l'équilibre entre les espaces paysagers/écologiques et les espaces urbains de la ville.

Redéfinition de la zone naturelle et de loisirs (NL)

La zone NL est intégrée en tant que secteur de la zone N. Ce secteur est divisé en trois indices afin de distinguer :

- NL1 : les zones vertes, les parcs, les jardins, les terrains de sport non couverts…,
- NL2 : les équipements de loisirs nécessitant une hauteur plus importante pour les constructions autorisées (hippodrome…),
- NL3 : les cimetières.

Tous les cimetières auparavant classés en NL sont dorénavant indicés en NL3. Les autres anciennes zones NL ne basculant pas dans une autre zone ou un autre secteur que NL sont indicées en NL1, à l'exception de l'hippodrome de la Cépière qui est maintenant indicé en NL2.

Ces différenciations permettent ainsi d'affiner les dispositions règlementaires par type d'occupation du sol en secteur NL.

Introduction du secteur Nature Stricte (NS)

La création du secteur NS (Nature Stricte) répond au souci de protéger de façon rigoureuse les espaces naturels. Elle autorise toutefois les SPIC à usage d'ouvrages spéciaux dans des conditions très restreintes de constructibilité.

Introduction du secteur Nature et Jardin (NJ)

Un secteur NJ (Nature Jardins collectifs) est créé dans la zone N afin d'assurer la pérennité de ces jardins collectifs en ville et d'encadrer leur constructibilité.

Introduction du secteur Nature et Habitation (NH)

De par le durcissement des règles régissant la zone NS et notamment l'interdiction de toute construction ou extension à usage d'habitation, toutes les constructions existantes à usage d'habitation situées en zone NS sont classées en zone NH. Cette zone permet des extensions dans la limite de 170m². La constructibilité pour les constructions à usage d'habitation déjà existantes y est donc permise mais très limitée et encadrée. La zone NH autorise également les SPIC à usage d'ouvrages spéciaux et les SPIC à usage culturels et de loisirs. Cette traduction reprend les règles déjà existantes dans l'ancienne zone N.

Une prise en compte des risques

L'ensemble des périmètres des risques naturels ou technologiques portés à la connaissance de la collectivité sont représentés dans le document 4B1.

Quand le risque est repris dans un Plan de Prévention des Risques (P.P.R.), il convient de se reporter à la Servitude d'Utilité Publique (S.U.P.) concernée listée dans le document 5A3.

Une réactualisation de l'espace d'application des dispositions liées au métro

Les espaces d'application des dispositions liées au métro qui sont retranscrits aux documents graphiques – cahier ont été réactualisés conformément à la mise à jour demandée par le SMTC – Tisséo.

Les évolutions majeures de la partie règlementaire du P.L.U.

Les évolutions majeures de la partie règlementaire du P.L.U.

Une clarification des modalités d'utilisation des documents du règlement

Le règlement est composé de documents écrits et de documents graphiques dont le contenu et l'imbrication ont été ajustés et complétés pour apporter une meilleure compréhension et mise en cohérence de l'ensemble des outils règlementaires qui s'imposent aux autorisations d'urbanisme.

Ainsi, la partie écrite du règlement a été réorganisée en 5 chapitres présentés comme suit :

- Dispositions générales
- Modalités d'articulation de certains documents du PLU
- Dispositions communes
- Dispositions spécifiques
- Annexes dont le Lexique

Par ordre hiérarchique, une autorisation d'urbanisme s'instruit, dans un premier temps, au regard des dispositions communes et spécifiques, puis des particularités représentées aux documents graphiques du règlement.

Les dispositions générales sont réactualisées.

Les appellations des outils « Espaces aménagés », « Espaces de pleine terre », « Espaces libres » des "documents graphiques du règlement – Cahier" du P.L.U. antérieur sont modifiées tout en maintenant leur définition. Il est proposé de les dénommer comme suit:

- « Espaces libres » devient « Espaces d'accompagnement »,
- « Espaces de pleine terre » devient « Espaces verts »,
- « Espaces aménagés » reste « Espaces aménagés ».

Ceci permet de conserver, à l'article 13, la notion d'espace de pleine terre et d'introduire celle d'espace libre, évitant toute confusion entre chacun de ces outils.

Ainsi, cette notion d'espace de pleine terre ne concerne que l'article 13 et est définie comme un espace meuble sur lequel les cheminements piétons perméables sont possibles.

Le nouvel espace libre vient compléter l'article 13 et est, quant à lui, un espace commun aux occupants d'une opération. Il est exigé dans les zones urbaines mixtes et peut comprendre une part de l'espace de pleine terre exigé ou s'ajouter à ce dernier (cf. : lexique/définitions).

Les dispositions communes ont aussi été complétées pour apporter davantage de précisions, notamment, sur les articles 6 et 7.

Les dispositions spécifiques ont été rédigées de manière à être davantage fidèles aux exigences du code de l'urbanisme mais aussi pour lever quelques notions qui pouvaient amener de la confusion lors de l'analyse des projets de construction.

Le lexique précise davantage de définitions. Certaines d'entre elles étaient situées dans les autres chapitres du règlement écrit et ont été rassemblées dans ce document pour référence.

L'ancien chapitre "des dispositions relatives aux contraintes" est supprimé pour respecter le code de l'urbanisme qui impose d'annexer les servitudes d'utilité publique au PLU. Elles sont ainsi chacune dans leur version d'origine, ce qui évite toute interprétation.

Une meilleure lisibilité des destinations

La révision du P.L.U. permet de clarifier les destinations au regard de l'article R123-9 du code de l'urbanisme pour chacune des zones. Il est à noter que cette nouvelle rédaction facilite le dépôt des demandes d'autorisation d'utilisation et occupations des sols où les destinations sont à renseigner.

Les articles 1 et 2 reprennent donc ces neuf destinations :

- l'habitation
- l'hébergement hôtelier
- les bureaux
- le commerce
- l'artisanat
- l'industrie
- l'exploitation agricole ou forestière
- la fonction d'entrepôt
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (SPIC) où seule une distinction est possible dans les choix de vocation de ces S.P.I.C. :
  - Transport,
  - Enseignement Recherche,
  - Action Sociale,
  - Ouvrage Spécial,
  - Santé,
  - Culture et loisirs.

En outre, ces articles précisent, si besoin, les conditions de changements de destinations et extensions.

Ainsi, ce retour aux neuf destinations impose de ne plus faire la distinction entre les typologies d'habitat (pavillonnaire – individuel – en bande – collectif) pour être conforme au code de l'urbanisme.

Des hauteurs de références abaissées pour garantir les formes urbaines recherchées

Les hauteurs absolues ne bénéficient plus de référence en nombre de niveau car, au stade de l'instruction des droits des sols, ces derniers sont difficilement vérifiables.

Ainsi, la suppression de cette référence en niveaux au règlement écrit, comme aux représentations graphiques, demande d'instaurer de nouvelles hauteurs à la baisse, dans les zones urbaines mixtes (UC – UF – UI – UM et UL) car c'est le seul moyen, désormais, pour garantir le nombre de niveaux souhaité. Ainsi, le tableau suivant met en avant les seuils qui sont dorénavant instaurés pour correspondre au plus près aux références en niveaux qui ne peuvent plus constituer une composante du règlement écrit ou graphique :

Les évolutions majeures de la partie règlementaire du P.L.U.

R+X :	Anciennes hauteurs absolues de références	Nouvelles valeurs hauteurs absolues de référence
1 (ex. : ancienne zone UC Nouvelle zone UL1, 2, 3)	jusquà 7m	6
2 (ex. : nouvelle zone UL4, 5, 6, 8 et 10)	9,5	8,5
3 (ex. : ancienne zone UB1 Nouvelle zone UM1	12,5	11,5
4 (ex. : ancienne zone UB2 Nouvelle zone UI1)	15,5	14,5
5 (ex. : ancienne zone UB2 Nouvelles zones UI etc)	18,5	17
6	21,5	20
7	24,5	22,5
8	27,5	25.5
9	30,5	28,5
10	33,5	31
11	36,5	34
12	39,5	36,5
13	42,5	39,5
14	45,5	42,5
15	48,5	45
16	51,5	48
17	54,5	50,5
….		….

Seules les références en niveaux demeurent pour les espaces constructibles "A" ou "B" lorsqu'ils ont été conservés.

Même si l'objectif est bien d'utiliser dès que possible ces nouveaux seuils de référence, il est à noter que certains secteurs font l'objet de hauteurs absolues qui ne correspondent pas exactement à ces seuils de références en raison d'exigences particulières dues aux composantes de certains projets.

En outre, étant donné que depuis la réforme de 2007 relative aux permis de construire, les plans intérieurs ne font plus partie des pièces à fournir lors d'un dépôt d'autorisation d'urbanisme, la hauteur à la sablière est difficile à vérifier et implique de modifier cette référence. Ainsi, il est proposé de calculer les hauteurs absolues à l'égout du toit afin d'être plus précis sur les projets déposés.

Une meilleure prise en compte de l'approche qualitative des projets de construction

L'article 11 a pour fonction d'encadrer l'aspect extérieur des constructions afin de contribuer à la qualité architecturale du projet de construction mais aussi à son insertion dans le paysage environnant. Il vient compléter sur l'aspect qualitatif l'impact sur la forme urbaine des autres articles du règlement écrit.

L'article 11 est à considérer comme une base de dialogue avec les particuliers et les professionnels de l'urbanisme ainsi qu'un moyen de préserver les facteurs identitaires de la ville.

Sa rédaction actuelle est complétée pour permettre une meilleure prise en compte des bâtiments existants de qualité à l'occasion de projet d'extension ou de renouvellement urbain et favoriser une meilleure intégration urbaine des projets tout en permettant une conception architecturale contemporaine.

Au-delà du règlement, d'autres outils permettent de contribuer à la qualité architecturale des projets, notament, au « document graphique du règlement – cahier » comme les « Espaces d'accompagnement », « Espaces verts », « Espaces aménagés » qui, sont dénommés différemment mais dont les définitions restent les mêmes ou les protections des bâtiments, façades ou éléments architecturaux protégés. Seuls les linéaires définis antérieurement dans ce document comme la « hauteur minimale sous plafond en rez de chaussée (3.20m)» doit être réécrit sans pour autant en changer l'objectif recherché pour affirmer sa dimension patrimoniale. Cet outil avait un objectif premier de veiller à préserver un ordonnancement des façades en favorisant notamment des hauteurs suffisantes pour assurer une mixité des fonctions, et surtout, l'implantation de commerces et services de proximité. Il est proposé de donner une nouvelle définition de la légende de cet outil comme suit : *« Linéaires de composition architecturale devant assurer la mixité des fonctions urbaines ».* Cette disposition accompagne les linéaires de protection des activités commerciales et artisanales.

La suppression des espaces constructibles A des documents graphiques du règlement dont le fondement ne relève pas d'une dimension patrimoniale

Le P.L.U. de 2006, comprend, au-delà des zonages, des documents graphiques du règlement plus ou moins complexes (espaces constructibles « A » et « B », combinés aux espaces de « pleine terre », « libres », et « aménagés ») dont certains se justifient par un parti d'aménagement précis, notamment, le long des voies structurantes des quartiers ou dans des quartiers à forte empreinte patrimoniale.

Ailleurs, ce sont des espaces constructibles « A » simples, de surface importante, qui ne s'inscrivent pas dans la même logique de définition précise de mise en scène des formes urbaines.

Par rapport à la zone dans laquelle ils se situent et dont les principales caractéristiques s'imposent, leur particularité peut se révéler :

- par une hauteur
- ou une emprise au sol
- ou une part en espace vert
- ou l'instauration ou modification d'un COS, s'il y lieu,

dont la valeur est différente à celle proposée par le règlement de la zone dans laquelle ils se situent.

Aussi, sont-ils à considérer au même titre qu'une déclinaison du règlement et il s'avère nécessaire, par souci de cohérence du P.L.U., de les retraduire en secteurs.

Un accompagnement au développement des performances énergétiques

Au-delà des dispositions communes et spécifiques mises en place dans les articles 6 et 7 du règlement en faveur des dispositifs d'énergie renouvelable et, notamment, d'isolation thermique dans le cadre de la 5ème modification du PLU antérieur, l'article L.128-1 du code de l'urbanisme ajoute, désormais, la possibilité d'instaurer des dépassements de certaines règles des zones urbaines mixtes offrant ainsi davantage de constructibilité sous condition de répondre à des critères de performances énergétiques.

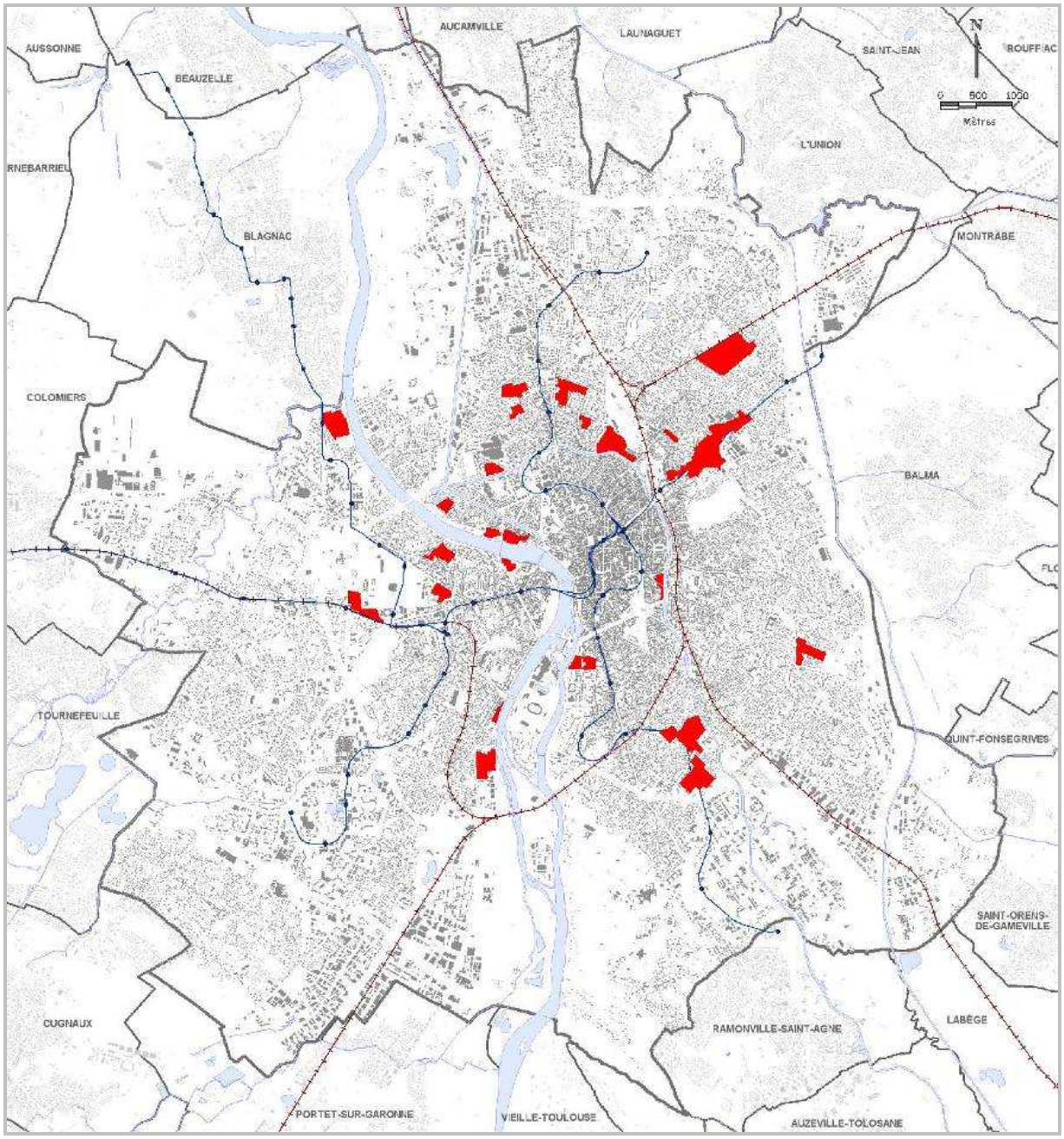
Le choix de l'assouplissement des règles peut porter sur le gabarit ou la densité. Il est ainsi possible de permettre un dépassement des règles de retrait par rapport aux voies publiques, de prospects, de hauteur et COS, s'il y a lieu.

Cependant, il est proposé de mettre en œuvre cette possibilité seulement sur les hauteurs absolues maximales des constructions indiquées au règlement écrit et/ou documents graphiques du règlement, afin de garantir la qualité des formes urbaines souhaitées.

Cette incitation est proposée, à titre expérimental, sur des secteurs non maîtrisés car pour les secteurs d'intervention des collectivités (secteurs GPV, OAP, ZAC, PAE), la dimension énergétique étant intégrée sur la globalité de la construction, établir ce type de dépassement seulement sur la hauteur absolue serait trop restrictif compte tenu des ambitions politiques en ce domaine.

Ainsi, les secteurs choisis pour mettre en application ce nouveau dispositif sont proposés sur les anciens espaces constructibles « A » qui ont été reconsidérés et transformés en secteurs spécifiques des zones intégrant un dépassement possible des hauteurs absolues de 20%. La hauteur initiale de ces secteurs ne pourra être atteinte qu'à la condition d'appliquer des dispositifs performants sur le plan énergétique. Le règlement écrit intègre cette nouvelle règle qui concerne 15 secteurs indiciés qui sont issus des zones urbaines mixtes UC, UF, UI et UM.

Les évolutions majeures de la partie règlementaire du P.L.U.



L'intégration de la Surface de Plancher

La surface de plancher est devenue au 1er mars 2012 la surface de référence en urbanisme. Cette nouvelle notion de surface de plancher doit être utilisée en lieu et place de la SHOB (surface hors oeuvre brute) et de la SHON (surface hors oeuvre nette).

Cette surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades.

Le maintien de la définition de l'emprise au sol

L'emprise au sol (art 9) a été récemment définie et, ce, pour la première fois, par le code de l'urbanisme comme *"la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus".* (C. urb., art. R. 420-1). Cette notion est désormais utilisée en complément de la surface de plancher pour déterminer si un projet de construction n'est soumis à aucune formalité au titre du droit de l'urbanisme, ou requiert une déclaration préalable ou doit faire l'objet d'une demande de permis de construire.

Selon les cas, soit il suffit que l'une ou l'autre des valeurs dépasse ou n'atteigne pas un certain seuil, soit il convient de s'assurer que les deux valeurs sont bien conformes à ce seuil. L'emprise au sol intervient également pour apprécier si un projet de construction soumis à permis de construire peut être dispensé de l'obligation de recourir à un architecte (C. urb., art. R. 431-2).

En revanche, la circulaire du 3 février 2012 précise que la nouvelle définition donnée à l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme ne remet pas en cause celle qui peut être retenue par les documents d'urbanisme pour l'application de leurs règles.

La définition déjà existante au PLU est donc maintenue et complétée par l'ajout notamment, de certains locaux et ouvrages techniques, les pergolas, … pour apporter davantage de précisions aux pétitionnaires.

Le maintien des exigences en matière de stationnement

Les règles de stationnement automobile et deux roues du PLU applicable sont maintenues, voire complétées pour certaines destinations qui n'étaient pas jusqu'alors règlementées dans leurs articles 12.

Afin d'instaurer une cohérence entre les différentes zones, les règles déjà existantes pour certaines destinations et qui auraient été omises dans certaines zones ont été complétées.

Les zones concernées sont notamment :

- la zone UC (ancienne UA1 et UA2),
- la zone UL (ancienne UC1 et UC2),
- la zone UIC (ancienne UP),
- les deux secteurs 11 et 12 de la zone UE (ancienne zone UE3),
- la zone N,

pour lesquelles le stationnement automobile n'était pas toujours règlementé au PLU de 2006.

Depuis la 5ème modification du PLU antérieur, la philosophie d'éco-quartier de la ZAC de la Cartoucherie a amené à expérimenter une nouvelle réflexion concernant la gestion des places de stationnement sur ce secteur avec, notamment, la volonté de créer des parkings mutualisés afin d'optimiser la rotation des véhicules sur une même place selon les fonctions et les périodes. Cet aspect du projet a été largement concerté et a initié des règles de stationnement particulières pour les destinations d'habitat et de bureaux. Au regard de l'avancée des études liées à cette ZAC, la même réflexion a été menée pour le stationnement lié aux équipements publics (classés dans la destination des SPIC). Ainsi, il était demandé 1pl/150m² de SHON au PLU antérieur et en rapport au besoin du projet. Il est proposé d'instaurer une règle spéciale uniquement en rapport avec ce projet de ZAC qui correspond au secteur UI13.

Des évolutions induites par les réformes de l'urbanisme

En outre, pour prendre en compte les récentes évolutions législatives, ces règles ont introduit :

- un seuil maximum du nombre de places,
- une réécriture des règles de stationnement pour les commerces et l'artisanat sur la base de la surface de plancher tout en maintenant le nombre exigé au PLU antérieur,
- la prise en compte du passage de la SHON en Surface de Plancher pour l'ensemble des seuils existants à l'article 12 du règlement.

Seuil maximum :

L'article R123-9 du code de l'urbanisme précise que « le règlement fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation. ». Ainsi pour l'ensemble des destinations sauf l'habitat, un seuil plafond de 1 place pour 10m² de surface de plancher a été instauré.

Les évolutions majeures de la partie règlementaire du P.L.U.

Disparition du seuil établi sur la surface de vente pour les destinations "artisanat" et "commerce" :

L'instauration de la nouvelle référence en "surface de placher" ajoutée à la nécessité de supprimer la notion de « surface de vente » au règlement du PLU en raison de l'impossibilité de vérification du contenu pour les instructeurs des autorisations des droits des sols depuis la réforme des permis de construire de 2007, imposent de reformuler la règle du stationnement pour le commerce et l'artisanat sans en changer les objectifs initiaux.

La nouvelle rédaction de cette règle respecte donc les mêmes seuils en nombre de places que ceux exigés par le PLU antérieur à 2006. Ainsi, les règles instaurées pour le commerce et l'artisanat qui reposent sur ces deux notions impliquent un ajustement du nombre par m² de surface de plancher pour une place minimale exigée. La règle était établie essentiellement sur 500m² de surface de vente. Ce ratio est à reconsidérer afin de le transformer en équivalent de surface de plancher. Sur la base des indicateurs du SCOT qui pose que la surface de plancher équivaut à 1.25 de la surface de vente (SP = 1.25*SV), ce seuil passe à 625m² pour respecter les exigences de la règle applicable.

Nouveaux seuils induits par le passage en Surface de Plancher :

Pour l'ensemble des destinations dont les règles en matière de stationnement automobile reposent sur la SHON, le passage à la notion de surface de plancher implique de modifier les seuils existants aux articles 12 des dispositions communes et spécifiques du règlement.

En effet, si ces seuils ne sont pas modifiés, le nombre de places, pour un même projet, serait substantiellement moindre. Cependant, pour être au plus près du nombre exigé par le P.L.U. modifié lors de la 4ème modification du P.L.U. de 2006, ces seuils ont été recalculés en intégrant l'impact de cette réforme.

Ainsi, des déductions forfaitaires ont été évaluées selon les différentes destinations afin de les répercuter à l'ensemble des règles concernées. Il est à noter, qu'à ce jour, aucun ratio n'été arrêté par l'Etat.

Cependant, pour la destination "habitat", le ratio établi est de 11%. Celui-ci a été calculé en application de la définition de la Surface de Plancher inscrite à l'article R.112-2 du code de l'urbanisme qui stipule que désormais :

"La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction : "de l'épaisseur des murs entourant les embrasures de portes et fenêtres donnant sur l'extérieur, des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs, des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1.80m, des surfaces dédiées au stationnement de véhicules motorisés y compris les rampes et aires de manoeuvre, des surfaces de combles non aménageables, des locaux techniques nécessaires à un usage collectif (chaufferie, local poubelle), sauf pour les maisons individuelles, des surfaces des caves ou celliers s'ils sont desservis uniquement par une partie commune, d'une surface égale à 10% de la surface de plancher restante après application des déductions précédentes,uniquement pour les logements desservis par des parties communes intérieures."

Ainsi, par exemple, la règle définie demandant 1 place pour 70m² de SHON devient 1 place pour 62m² de SP (Surface de Plancher). Pour les autres destinations, il a été estimé que l'impact de cette réforme était moindre que pour la destination « habitat ».

En effet, dans la définition de la Surface de Plancher, pour les autres destinations, la différence entre la Surface de Plancher et la SHON résiderait, surtout, dans l'épaisseur des murs. Aussi, le ratio des 11% pour la destination "habitat" n'est pas applicable.

Deux catégories ont été évaluées pour nuancer ce premier ratio SHON/SP au plus près des spécificités des destinations autres que l'habitat :

- pour les destinations de « bureau », « hébergement hôtelier », « commerce et SPIC » : le ratio a été arrêté à 5%,
- pour les destinations « d'entrepôt », « industrie », « artisanat », « agricole et forestière » : le ratio est arrêté à 3%.

Une adaptation territoriale des règles en faveur de la production de logements sociaux en location et en accession

Dans le cadre de la révision du PLU de Toulouse, la production de logements sociaux est mise à jour et complétée. En effet, le dispositif actuel a permis de financer, en 2011, 663 logements locatifs familiaux sur l'ensemble de la commune de Toulouse (soit 40% de la production). Cependant, cette production n'a pas été nuancée au regard du parc social existant. Cela a pour effet de confirmer la présence de logements sociaux dans des secteurs où ce taux est important. Ce constat a été partagé par la population, constatant un véritable déséquilibre.

Conformément au PLH 2010-2015, il convient de territorialiser la production du logement social sur l'agglomération toulousaine. Il s'agit donc de réglementer la production de logements sociaux au regard du parc HLM existant (et à livrer), en modulant le pourcentage de logements sociaux à inclure dans chaque opération immobilière et en ajustant la répartition entre locatif social et accession sociale.

Les principales évolutions sont les suivantes :

1. Introduction des obligations de construction en terme de logements en accession sociale

Le dispositif précédent prévoyait des exigences en matière de logements locatifs sociaux, mais ne prévoyait aucune exigence pour l'accession sociale. Or le diagnostic du PLH montre la nécessité de créer ce type de logements.

Ainsi, en fonction des territoires créés, une part plus ou moins importante sera exigée en terme de logements en accession sociale, notamment dans les secteurs où la proportion de logements locatifs sociaux est en train de se renforcer de manière trop importante.

2. Un rééquilibrage géographique de la production de logements sociaux

Le dispositif précédent prévoyait les mêmes exigences en matière de logements sociaux, sur l'ensemble du territoire, à l'exception du périmètre PEB, des ZUS et du GPV.

La révision du PLU de Toulouse permet d'inclure 5 « Territoires PLH » avec des réglementations distinctes, afin de prioriser l'accession sociale dans les secteurs où la proportion de logements locatifs sociaux est déjà importante, de renforcer la proportion de logements sociaux (30%) dans les secteurs où le taux de logements locatifs sociaux est actuellement faible ou encore de proposer une offre plus diverse en ZAC et en secteur d'OAP avec de l'accession sociale, de l'accession à prix maîtrisé et de l'habitat participatif.

L'objectif de cette mesure phare est de territorialiser la contrainte réglementaire de production de logements sociaux en fonction du parc social existant (et à livrer), sans créer de variation réglementaire majeure d'une rue à l'autre, et sans stigmatiser des parcelles. L'objectif est également d'accroître progressivement la part de logements sociaux de 20% à 30% (locatifs et/ou accession) en fonction de la taille de l'opération.

3. Demander des logements sociaux en accession et en location dans les grandes opérations (PC>6000m²)

Conformément au PLH, les très grandes opérations (PC>6 000m²) seront contraintes par une proportion de logements sociaux en cohérence avec l'orientation générale du PLH (50% de logements aidés)

L'introduction de nouveaux périmètres de constructibilité limitée

Dans le cadre de la révision du PLU de Toulouse, les périmètres d'attente de projet global d'aménagement sont mis à jour et complétés. En effet, le précédent PLU avait identifié des périmètres de constructibilité limitée, caractérisés principalement par des potentialités foncières, une inadéquation d'équipements ou encore des sites à enjeux dans le cadre de grands projets (Matabiau notamment).

Ces sites stratégiques identifiés font l'objet d'une mobilisation de différents outils à la disposition de la collectivité, afin de maîtriser et surtout temporiser l'urbanisation possible sur ces secteurs. Le PLU, accompagné de ces périmètres, est l'un des moyens d'intervention publique, souvent complété par le pilotage d'études d'urbanisme ou d'aménagement, de politique foncière, d'habitat, d'urbanisme opérationnel, de financement des équipements publics…

L'ensemble de ces critères a permis de faire ressortir 4 nouveaux sites sur lesquels la servitude L.123-2-a apparaît l'outil le plus approprié pour participer à la mise en œuvre de la maîtrise de l'urbanisation. Il s'agit des sites de « Brouardel-Béarnais » (secteur 1), de « Barrière de Paris » (secteur 3), « Rostand-Albi » (secteur 3), de « Hers Malepère Marcaissonne » (secteur 5). L'instauration de cette servitude pour chacun de ces sites est justifiée suivant leur appartenance à un secteur de la Ville au

chapitre 4.2.4 « Les dispositions règlementaires » du présent rapport de présentation.

Pour rappel, les périmètres de constructibilité limitée (art. L.123-2-a du code de l'urbanisme) délimitent, pour une durée de 5 ans maximum et dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global, les secteurs où les constructions ou installations, ainsi que les adaptations, changements de destination, réfections ou extensions des constructions existantes, ne doivent pas dépasser une surface plancher de 20 m² pour l'habitat et de 100 m² pour les activités.

L'introduction de dispositions en faveur de l'offre commerciale et artisanale

L'une des principales modifications proposées dans le cadre de la révision du PLU de Toulouse a pour objet l'urbanisme commercial. Cela se traduit par la mise en œuvre d'une organisation territoriale des grandes surfaces et l'adoption de mesures permettant de favoriser l'attractivité commerciale et le développement du commerce de proximité.

Zones d'accueil des commerces de détail

La politique menée en matière d'urbanisme commercial, et énoncée par le SCoT, approuvé le 16 mars 2012, vise à organiser le développement commercial de façon durable, privilégiant les développements dans les nouveaux lieux de centralité urbaine. Selon l'une des prescriptions du SCoT« les PLU doivent définir les zones d'accueil des commerces de plus de 300m² de surface de vente afin d'assurer une territorialisation du développement des grandes surfaces ». Le SCoT souligne, que pour les pôles majeurs existants, des chartes fixeront un cahier des charges en matière environnementale, architecturale et paysagère.

Le PLU de Toulouse s'inscrit dans cette logique. Afin d'organiser l'implantation des grandes surfaces et encourager leurs installations dans les secteurs appropriés, le nouveau PLU instaure des secteurs d'accueil de commerces quelque soit la taille de celui-ci, c'est-à-dire permettre la possibilité d'installation tant du commerce de proximité que celui de grandes surfaces commerciales. En dehors de ces secteurs, seuls les commerces inférieurs à 500 m² de surface de plancher (cf plan de zonage) sont autorisés.

Les zones d'accueil des commerces (c'est-à-dire sans limite de taille) confortent le maillage entre centre-ville, faubourgs et coeur de quartier. Elles visent ainsi à organiser les conditions favorables au développement du commerce à long terme, dans une logique de développement durable, restreindre la consommation foncière, favoriser la mixité urbaine et limiter les déplacements. Elles s'appuient sur le réseau de transports en commun et la proximité de lieux d'habitation et de travail.

Dans le cadre de la révision du PLU, des périmètres d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont instaurés. Ces périmètres permettent d'interroger le devenir de ces sites. Sur ces périmètres, ainsi que sur les secteurs faisant l'objet d'opérations d'aménagement sous maîtrise publique, des zones d'accueil des commerces, sont également créées pour accompagner l'arrivée de nouveaux habitants par des commerces et services.

La création d'un sous-zonage indicé « c » permet d'identifier ces zones. Les zones indicées « c » sont destinées à recevoir, entre autre, des activités commerciales quelque soit la taille de celles-ci.

Les commerces supérieurs à 500m² SP sont donc interdits à l'extérieur de ces zones. Ces zones peuvent recevoir également et sans limitation des commerces de détail inférieur à 500m². Le développement de commerces de détail existants à l'extérieur de ces zones est limité à 10% de la SP existante à la date d'approbation du PLU.

Pour les constructions à usage de commerce, il n'est exigé aucune place de stationnement jusqu'à 190m² SP. Dans une fourchette entre 190m² SP et 625m² SP, une place pour 38m² SP est au minimum exigée. Au-dessus de 625 m² SP, il est demandé au minimum une place pour 29 m² SP, avec un maximum d'une place pour 10m² SP.

Pour les constructions à usage d'artisanat, il n'est exigé aucune place de stationnement jusqu'à 194m² SP. Dans une fourchette entre 194m² et 625m² SP, une place pour 39m² SP est exigée au minimum. Au-dessus de 625m² SP, il est demandé au minimum une place pour 29 m² SP, avec un maximum d'une place pour 10m² SP.

Linéaires artisanaux et commerciaux

La politique d'urbanisme commerciale, énoncée par la Loi de Modernisation de l'Economie, précise, conformément à l'article L.123-1-5-7° bis du code de l'urbanisme que les PLU peuvent « identifier et délimiter des quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et les commerces de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ». Le SCoT recommande aux PLU d'identifier des périmètres de protection de la diversité commerciale au titre de cet article.

L'introduction de dispositions en faveur de l'offre commerciale et artisanale

A Toulouse, le commerce et l'artisanat occupent une place importante, non seulement dans l'économie, mais également dans l'attractivité et l'animation de la ville. Le maintien de la diversité commerciale et artisanale est donc fondamental pour assurer vitalité et dynamisme du centre-ville et des quartiers.

Pour préserver cette diversité, la Ville de Toulouse a arrêté des périmètres de sauvegarde pour l'instauration du droit de préemption des fonds de commerce et des baux artisanaux et commerciaux (CM du 22/10/10), comme l'y autorise la Loi n° 2005-882 du 2 août 2005. Ces périmètres de préemption ont été instaurés suite à une étude spécifique. Ils correspondent à l'hyper-centre, aux rues commerçantes du centre ville élargi entre les boulevards et le Canal du Midi, aux axes de faubourgs et aux principaux coeurs de quartier. Ils ont fait l'objet d'un avis favorable de la part de la Chambre de Commerce et de l'Industrie de Toulouse et de la Chambre de Métier et de l'Artisanat.

Parallèlement, une charte d'orientation, pour renforcer la dynamique commerciale, l'attractivité du centre-ville de Toulouse et de ses quartiers, a été signée avec le Comité des banques en février 2011. Au terme de cette charte, le Comité des banques engage ses adhérents à prendre contact avec la Ville de Toulouse lors de tout projet situé dans les périmètres de sauvegarde. Il convient aussi que tout nouveau projet d'agence bancaire doit être situé, de préférence, à l'extérieur de périmètres de protection du commerce et de l'artisanat, identifiés dans le cadre de la charte.

Ces périmètres, localisés à l'intérieur des périmètres de préemption, sont très restreints et correspondent véritablement au cœur commerçant du centre ville, des faubourgs et des centres de quartier.

En réponse à une recommandation du SCoT, des périmètres de protection de la diversité commerciale sont identifiés. Ces périmètres sont de deux types : des linéaires artisanaux et commerciaux protégés, correspondant strictement aux périmètres de sauvegarde arrêtés lors de la mise en œuvre du droit de préemption des fonds de commerce et baux commerciaux, et des périmètres artisanaux et commerciaux à protection renforcée, correspondant aux périmètres de protection définis dans le cadre de la charte d'orientation commerciale adoptée par le Comité des banques de Midi-Pyrénées.

Linéaires artisanaux et commerciaux protégés

Les linéaires artisanaux et commerciaux protégés, correspondant aux rues les plus commerçantes des périmètres de préemption pour la sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, sont destinés à conserver une densité et une diversité commerciale, pour une meilleure attractivité du centre ville et des quartiers. Sur ces périmètres, le changement de destination de commerce en habitation est interdit. De même, toute nouvelle construction doit pouvoir accueillir des locaux commerciaux en rez-de-chaussée.

Les rez-de-chaussée des constructions implantées ou à venir, le long des voies repérées au document graphique du règlement - cahier (DGR) et sur une profondeur de 10m à partir de la vitrine, doivent être obligatoirement affectés à des destinations de commerce, d'artisanat, d'hébergement hôtelier, de bureaux et de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Sont exclues les destinations d'habitation, d'industrie, d'exploitation agricole et forestière et la destination d'entrepôt. Tout changement de destination devra prendre en compte cette prescription.

Les dispositions des linéaires artisanaux et commerciaux protégés s'appliquent de même que les dispositions des linéaires architecturaux devant assurer la mixite des fonctions urbaines.

Linéaires artisanaux et commerciaux à protection renforcée

Les linéaires artisanaux et commerciaux à protection renforcée, correspondent aux périmètres de protection adoptés dans le cadre de la charte avec le Comité des banques. En hyper-centre, l'attractivité commerciale est privilégiée. Dans les quartiers, le commerce et l'artisanat de proximité sont favorisés afin de renforcer leur attractivité et leur accessibilité, notamment, pour les piétons et personnes à mobilité réduite. Sur ces linéaires à protection renforcée, en plus de l'interdiction de changements de destination identique à la mesure mise en place dans les linéaires protégés, le remplacement d'un commerce ou d'une activité artisanale par une activité de bureau et de service est interdit.

Les rez-de-chaussée des constructions implantées ou à venir, le long des voies repérées au document graphique du règlement - cahier et sur une profondeur de 10m à partir de la vitrine, doivent être obligatoirement affectés à des activités artisanales et de commerces, ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif. Sont interdits les bureaux et les services mentionnés au titre des natures d'activités. Tout changement de nature d'activité devra prendre en compte cette prescription.

Nature des activités de bureaux et de services interdites :

- Activités tertiaires,
- Médical et paramédical : laboratoire d'analyses, professions libérales médicales et assimilés, hors pharmacies et parapharmacies,
- Professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public, et autres activités assimilées,
- Bureaux d'études : informatique, consultant, et autres activités assimilées,

Un redéploiement des outils de protection et de mise en valeur de la Nature en ville

- Agences : immobilières, bancaires y compris distributeur automatique de billets, assurance, travail temporaire, et autres activités assimilées,
- Prestations de service aux entreprises : nettoyage, et autres activités assimilées,
- Etablissements de service et de location de matériel : stations de lavage automobile, vidéothèques, salles de jeux, et autres activités assimilées.

Nonobstant les dispositions des linéaires artisanaux et commerciaux à protection renforcée, les dispositions des linéaires artisanaux et commerciaux protégés s'appliquent à l'intérieur de ces linéaires, de même que les dispositions des linéaires architecturaux devant assurer la mixité des fonctions urbaine s'appliquent.

Le commerce dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Certaines OAP sont destinées à accueillir du commerce de proximité, accompagnant ainsi la création de nouveaux logements et le développement de bureaux et d'activités. Le commerce sera ainsi situé dans les secteurs de mixité fonctionnelle de ces OAP. Pour cela, des zones d'accueil du commerce de détail quelque soit sa taille sont créées au cœur des OAP de Job-Cœur de Quartier, de Louis Plana, de Moulis Croix Bénite, de Saint-Martin Rives du Touch, Oasis, de Montaudran et des Izards-Trois Cocus.

Un redéploiement des outils de protection et de mise en valeur de la Nature en ville

Démarche d'ensemble

La nature dans la ville présente à la fois une fonction paysagère en favorisant l'habitabilité des quartiers et en améliorant le cadre de vie, mais aussi une fonction écologique en favorisant le maintien de la diversité biologique, la maîtrise du ruissellement des eaux ou encore la réduction des pollutions et de l'imperméabilisation des sols. Elle tient également un rôle important en tant que créatrice de lien social (jardins collectifs…) et support de fonctions récréatives (espaces de détente, promenade…).

De par ses nombreuses fonctions, la préservation et le renforcement de la nature dans la ville sont donc indispensables à Toulouse.

Conforter durablement l'agriculture, protéger les espaces de nature et les paysages, maintenir les continuités écologiques mais aussi développer le maillage vert et bleu participent à la préservation de la nature en ville.

Ces éléments se traduisent par le zonage, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) mais aussi au travers du règlement écrit et des nombreuses inscriptions règlementaires graphiques. Néanmoins, le PLU n'est qu'un élément parmi d'autres pour assurer la traduction et la réalisation de ces éléments.

L'ensemble des EVP de la commune de Toulouse est repertorié dans la liste des EVP.

L'analyse des Espaces Boisés Classés (EBC) et l'introduction des Espaces Verts Protégés (EVP)

Dans le cadre de la révision du PLU de Toulouse, la protection règlementaire des espaces verts est mise à jour et complétée. Ces modifications sont intervenues soit :

- de façon ponctuelle sur l'ensemble du territoire,
- de façon exhaustive sur le quartier de Saint-Michel/Saint-Agne dans le cadre d'une démarche expérimentale,
- dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir détail dans le chapitre OAP).

Les évolutions ponctuelles répondent à un besoin identifié d'intervenir, tandis que le quartier Saint-Michel/Saint-Agne a fait l'objet d'une étude et d'une remise à jour complète des espaces verts devant faire l'objet d'une protection règlementaire.

La révision du PLU de Toulouse est également l'occasion d'intégrer un nouvel outil règlementaire dans le PLU : les Espaces Verts Protégés (EVP), et d'étendre l'utilisation de l'Espace Boisé Classé (EBC) symbole, en complément de l'EBC surfacique mais aussi des Espaces de Pleine Terre (EPT) renommés Espaces Verts (EV).

Cette diversification de la palette d'outils règlementaires a ainsi permis de répondre finement à la pluralité des espaces verts et de leurs

fonctions. Il s'agit également de freiner la disparition progressive des espaces verts et de participer à leur pérennisation et leur valorisation en révélant leur présence au sein du tissu urbain, qu'il s'agisse d'élément isolé ou de véritable cœur d'îlot vert.

L'ensemble des Espaces Verts Protégés répertoriés sur le territoire de la collectivité est ainsi compilé dans un tableau récapitulatif dans la pièce 4E du PLU.

La pluralité des évolutions réglementaires relatives aux espaces verts dans le cadre de la révision du PLU est indiquée ci-après :

Modification du périmètre de l'EBC surfacique : réduction ou augmentation de la surface

Il est possible de réduire la surface d'un EBC lorsque partiellement son état ne le motive plus (abattage, mauvais état phytosanitaire…) et qu'il n'apparaît plus d'intérêt général de maintenir l'EBC surfacique sur l'ensemble de la surface de l'EBC initial. Inversement, il est possible d'augmenter la surface d'un EBC lorsque l'intérêt paysager et/ou végétal et/ou écologique de l'état existant est identifié ou que l'on souhaite étendre un boisement.

Suppression d'EBC surfacique ou symbolique

Il est possible de supprimer un EBC parce que l'état existant ne justifie plus une telle protection et qu'il n'apparaît plus d'intérêt général de maintenir l'EBC. Les suppressions participent ainsi à la mise à jour des inscriptions règlementaires de protection des espaces verts.

Création d'EBC surfacique

Il est possible de créer un EBC afin de protéger de façon rigoureuse un espace vert existant de grande qualité paysagère et/ou végétale et/ou écologique. Il peut s'agir également de protéger un patrimoine végétal de grande valeur historique et culturelle.

Enfin, la création d'un EBC peut également correspondre à la volonté de créer un espace vert dans le cadre d'un projet d'intérêt général ou du renforcement de la Trame Verte et Bleue.

Modification partielle ou complète d'un EBC surfacique en EBC symbole ou création d'EBC symbole

Il est possible de modifier un EBC surfacique en EBC symbole, afin d'identifier un arbre en particulier (arbre repère, arbre d'alignement, arbre de petit bosquet…). Le périmètre de protection qui s'applique autour de l'arbre (notamment pour la préservation du houppier et des racines) est établi au cas par cas, selon chaque sujet, son état présent et son développement futur. Cet outil a l'avantage d'apporter plus de précision dans la protection du végétal et d'éviter l'empiètement sur des secteurs non végétalisés. Les EBC symboles peuvent être couplés avec un EVP.

Modification partielle ou complète de l'EBC surfacique en Espace Vert Protégé (EVP)

Il est possible de modifier partiellement ou complètement un EBC surfacique existant, en EVP. Cet outil, plus souple que l'outil EBC, assure la protection d'un espace vert existant d'intérêt paysager et/ou végétal et/ou écologique, tout en permettant notamment les aménagements légers dès lors qu'ils n'impactent pas sur l'unité générale de l'élément paysager classé en EVP.

En outre, l'outil EBC identifie un patrimoine végétal généralement ancien, de valeur historique et culturelle, tandis que l'EVP caractérise un ensemble végétal plus commun. La modification de l'EBC en EVP se justifie donc aussi par l'état du végétal existant.

Création d'un Espace Vert Protégé (EVP)

Il est possible de créer un EVP afin d'identifier de façon surfacique un ensemble végétal existant de qualité paysagère et/ou végétale et/ou écologique sans toutefois interdire les aménagements légers, dès lors qu'ils n'impactent pas l'unité générale de l'élément paysager classé en Espace Vert Protégé.

Les Espaces Verts (EV)

Ils sont très souvent liés aux espaces constructibles des documents graphiques du règlement - cahier. Il s'agit soit d'espace vert existant que l'on souhaite préserver, soit d'espace que l'on souhaite faire évoluer vers des espaces non minéralisés et végétalisés.

Le bilan des EBC, des EVP et des EV

Avant la révision du PLU, les EBC surfaciques représentaient 552 ha, les EV représentaient 82 ha, on dénombrait 70 EBC symboles et il n'y avait aucun espace vert classé en EVP.

Un redéploiement des outils de protection et de mise en valeur de la Nature en ville

Après la révision du PLU, 508 ha sont classés en E.B.C surfaciques, les EV représentent 80 ha, on dénombre 2805 EBC symboles et 68 ha d'espaces verts sont classés en EVP.

Situation antérieure				Situation actuelle			
EBC surfacique	**EBC symbole**	**EVP**	**EV**	**EBC surfacique**	**EBC symbole**	**EVP**	**EV**
552 ha	**70**	**0**	**82 ha**	**508 ha**	**2805**	**68 ha**	**80 ha**

La Démarche expérimentale sur les quartiers Saint-Michel et Saint-Agne

L'intérêt général du projet

Dans le cadre de la révision, il apparaissait nécessaire de remettre à plat l'ensemble des protections règlementaires des espaces verts à Toulouse. Ce travail étant trop conséquent sur l'ensemble de la ville, un seul secteur a fait l'objet d'une étude exhaustive des espaces verts, et ce, dans l'optique d'obtenir un résultat avant tout qualitatif plutôt que quantitatif.

Une démarche expérimentale a donc été menée sur les quartiers de Saint-Michel et de Saint-Agne afin de dresser un état des lieux des éléments ou ensembles végétaux existants, et de proposer de nouvelles protections favorables au maintien et à l'essor de la nature en milieu urbain.

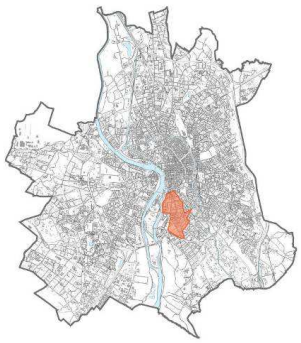
Situation actuelle des quartiers Saint-Michel et Saint-Agne

Une partie du périmètre d'étude est comprise majoritairement en zone UF1 (anciennement UA3) qui est un secteur actuellement soumis à un fort renouvellement urbain.

Il en résulte une démolition rapide des îlots, et notamment de leur coeur végétal, ce qui compromet la présence végétale et le développement des îlots de fraîcheur au sein du tissu urbain.

Cette rapide évolution explique le choix de ces quartiers pour l'expérimentation de la démarche de préservation et de pérennisation de la nature dans la ville.

Localisation du périmètre d'étude



Mais si la disparition du végétal en cœur d'îlot privé est remarquée, la présence d'un patrimoine végétal de qualité non menacé, mais souvent non protégé actuellement, est aussi constatée. Elle concerne tout autant de nombreux cœurs d'îlots privés que de petits jardins privés ou de grands espaces publics.

Aujourd'hui, les quartiers Saint Michel et Saint Agne ont donc un vaste potentiel paysager et naturel qu'il est nécessaire de révéler afin de lutter contre sa dissolution progressive. En protégeant ce potentiel, c'est plus que la nature dans la ville qui est protégée, c'est aussi la qualité du cadre de vie des quartiers qui est enrichie

Un redéploiement des outils de protection et de mise en valeur de la Nature en ville



Des cœurs d'îlots incarnant de véritables poumons verts



Des espaces publics bordés d'alignements d'arbres majestueux

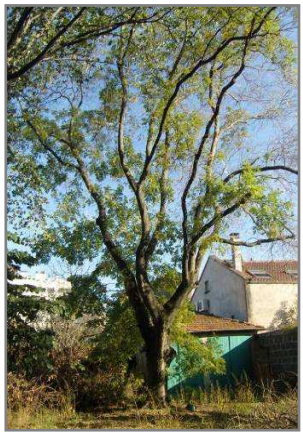
Présentation de la démarche expérimentale et de sa traduction réglementaire

L'identification et la préservation de la nature dans la ville est rendue possible par un travail de terrain qui permet de visualiser l'état existant, et notamment de vérifier le maintien ou non des classements actuels.

Ce terrain concerne tout autant les espaces publics (square, rue…) que les espaces privés (coeur de résidence, parcelle individuelle…). Il s'agit de repérer les éléments (arbres d'alignement, arbre isolé…) et les ensembles végétaux (parc, jardin …) qui animent et valorisent le tissu urbain.



Alignement majestueux de Platanes au Jardin du Pays d'Oc



Robinier faux acacia en cœur d'îlot, rue Saint Léon



Cœur d'îlot verdoyant, rue Saint Léon



Petit square privé en pied de résidence, rue Saint Michel

Un redéploiement des outils de protection et de mise en valeur de la Nature en ville

Par ailleurs, l'arpentage des quartiers offre un bon aperçu de la qualité des végétaux existants et permet de les protéger adéquatement à l'aide des EBC surfaciques ou symboles, des EVP et des EV.

Cette palette variée d'outils permet de traduire au plus près de la réalité du terrain la protection et la valorisation de la nature dans la ville, tout en anticipant sur les projets d'aménagement en cours ou à venir.

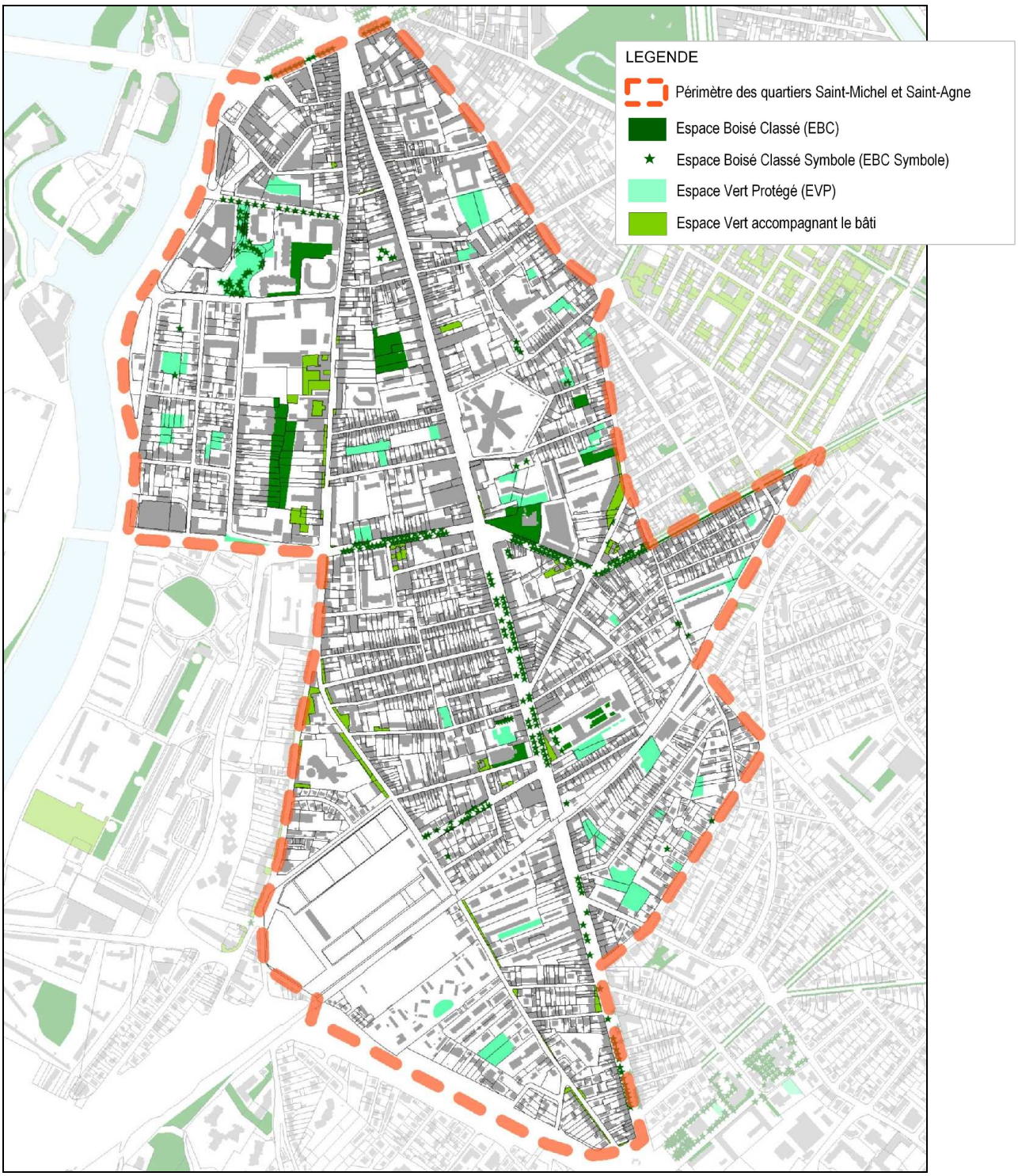
Le bilan des EBC, des EVP et des EV

Avant la révision du PLU, les EBC surfaciques représentaient 4 ha, les EV représentaient 2 ha, on dénombrait aucun EBC symbole et aucun EVP.

Après la révision du PLU, 2,5 ha sont classés en E.B.C surfaciques, les EV représentent 1,6 ha, on dénombre 288 EBC symboles et 4,4 ha d'espaces verts sont classés en EVP.

Ainsi **2,5 ha supplémentaires d'espaces verts sont protégés sur le périmètre d'étude Saint-Michel/ Saint-Agne**, sans compter l'augmentation significative du nombre d'arbres protégés en EBC symbole.

Un redéploiement des outils de protection et de mise en valeur de la Nature en ville



Situation antérieure				Situation actuelle			
EBC surfacique	EBC symbole	EVP	EV	EBC surfacique	EBC symbole	EVP	EV
4 ha	0	0	2 ha	2,5 ha	288	4,4ha	1,6 ha

Une programmation des équipements pour améliorer le cadre de vie

Une programmation des équipements pour améliorer le cadre de vie

Lorsque la collectivité souhaite mettre en œuvre des projets accompagnant l'urbanisation de son territoire, elle dispose d'outils d'aménagement que sont les Emplacements Réservés (ER) et les Servitudes pour Equipement Public (SEP).

Les Emplacements Réservés permettent de constituer une emprise foncière non constructible par les tiers afin d'y réaliser des projets d'intérêt général. On les répertorie en trois catégories :

- Voies et Ouvrages Publics : Il s'agit des projets d'infrastructure et de superstructures comme les voies routières, les liaisons piétons-cycles, les réseaux de Transports en Commun en Site Propre, les bâtiments éducatifs, sociaux, culturels, les équipements sportifs…
- Installations d'Intérêt Général : Il s'agit des projets d'infrastructure et de superstructure comme les bassins de rétention des eaux pluviales, les usines de traitement des eaux, les postes de transformation d'électricité…
- Espaces Verts : il s'agit de projets à vocation récréative ou d'agrément comme une coulée verte ou un parc public.

Les Servitudes d'Equipement Public sont des servitudes que la collectivité peut instituer uniquement en zone urbaine ou à urbaniser, en indiquant la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. Cette servitude est plus souple que l'Emplacement Réservé car elle n'a pas le même degré de précision parcellaire, sa localisation étant approximative. Elle permet à Toulouse métropole de repérer des terrains ou des parties de terrains susceptibles d'être affectés par la réalisation d'un équipement dont il n'est pas en mesure de déterminer avec exactitude l'emprise ou le tracé. Par conséquent, et à la différence de l'ER, des installations ou occupations du sol sont autorisées, à condition d'être compatibles avec le projet d'équipement public.

Evolution des Emplacements Réservés

Au PLU antérieur, sont inscrits 256 Emplacements Réservés. Sur ce nombre, 233 sont destinés à la réalisation de voies, pistes cyclables et Transports en Commun en Site Propre (TSCP) ; 3 pour des équipements relatifs à l'éducation, la formation et le sport, 6 pour des équipements sociaux-culturels, 10 pour des installations d'intérêt général, et 4 pour espaces verts.

Au projet de révision générale du PLU, 39 Emplacements Réservés ont été supprimés, soit parce que les travaux sont terminés, soit parce que les acquisitions foncières ont été réalisées, soit parce que les projets ont été abandonnés.

20 Emplacements Réservés ont fait l'objet de modifications de leur périmètre, de leur destination et/ou de leur bénéficiaire pour mise en cohérence avec l'avancement des études des futurs équipements.

Par ailleurs, la ville a conduit une réflexion importante sur les équipements actuels et sur leur adaptation au développement futur de son territoire. Les études menées ont abouti à la création de 22 nouveaux Emplacements Réservés au projet de révision générale du PLU, pour l'essentiel destinés à la réalisation de Voies et Ouvrages Publics.

Enfin, dans le cadre de l'intégration au PLU des orientations du Plan de Déplacements Urbains (PDU), le Syndicat Mixte des Transports en Commun (SMTC) met en oeuvre des projets d'aménagement et d'extension de pôle d'échange qui s'inscrivent dans une politique d'amélioration de l'accessibilité aux lignes de bus afin de faciliter les échanges entre les lignes de bus et les stations de métro. Ils doivent permettre, à terme, d'aménager des terminus bus ou des quais doubles au droit des stations de métro concernées par l'inscription de ces Emplacements Réservés. Il s'agit donc de préserver le foncier afin de répondre à l'évolution du réseau Tisséo, qui lui-même doit s'adapter à la demande de déplacement. Ces pôles d'échanges bus/métro répondent également à une meilleure desserte des quartiers.

Tableau synthétique de l'évolution des Emplacements Réservés

Evolution Destination	Maintenu	Supprimé	Modifié	Créé	Nombre	
					Avant révision	Après révision
Total Voies et Ouvrages publics	207	36	20	22	243	229
Voirie routière	127	19	6	9	146	136

Pistes cyclables et chemins piétons	54	4	5	8	58	62
Transport en Commun en Site Propre	16	12	9	3	28	19
Ouvrages publics liés à l'Education, la Formation, le Sport	4	1		2	5	5
Ouvrage publics liés aux Equipements sociaux et culturels	6				6	6
Total Installation d'intérêt général	7	2			9	7
Total Espaces verts	3	1			4	3
TOTAL	**217**	**39**	**20**	**22**	**256**	**239**

Evolution des Servitudes Equipement Public (L.123-2c du Code de l'Urbanisme)

Au PLU antérieur, sont inscrits 26 secteurs correspondant à des projets urbains. A chacun de ces secteurs une traduction réglementaire sous la forme de Servitudes d'Equipement Public, continues ou discontinues, à destination de Voies et Ouvrages Publics, Installations d'Intérêt Général et/ou Espaces Verts permettent de prévoir le foncier pour des équipements de superstructure et d'infrastructure afin d'accompagner l'urbanisation future.

Au projet de révision générale du PLU, 3 Servitude d'Equipement Public ont été supprimées, soit parce que les travaux sont terminés, soit parce que les acquisitions foncières ont été réalisées, soit parce que les projets ont été suspendus.

- 13 Servitudes d'Equipements Publics ont été modifiées dans leur périmètre, soit parce qu'une partie des travaux a été réalisée, soit parce qu'une partie des acquisitions foncières a été réalisée, soit parce que les projets ont évolué pour mise en cohérence avec l'avancement des études.
- 14 Servitudes d'Equipement Public ont été créées afin de préserver du foncier pour de futurs équipements ou aménagements dont la détermination des caractéristiques est en cours d'étude.
- Enfin, les L.123-2-c seront présentés par liste et numérotés afin d'avoir la même présentation que les Emplacements Réservés.

Tableau synthétique de l'évolution des Servitudes d'Equipements Publics

Evolution Destination	Nombre	
	Avant révision	Après révision
Total Voies et Ouvrages publics	62	69
Total Installation d'intérêt général	8	7
Total Espaces verts	7	5
TOTAL	**77**	**81**

Une valorisation du patrimoine bâti consolidée

Une valorisation du patrimoine bâti consolidée

Démarche d'ensemble

Si la prise en compte du patrimoine bâti est déjà affirmée sur le territoire toulousain, la révision du PLU permet de renforcer cette démarche, et ce, en tenant compte à la fois des prescriptions du SCOT et des enjeux du PLU.

Ainsi, si plusieurs outils participent à la protection et la valorisation du patrimoine bâti (article 11 du règlement du PLU, Opération d'Aménagement et de Programmation [OAP]), l'outil Eléments Bâtis Protégés (EBP - article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme) est le plus adapté pour favoriser une identification fine du potentiel bâti.

Au regard des enjeux du PLU, la protection du patrimoine bâti vise plusieurs objectifs :

- protéger le patrimoine bâti dans son ensemble : tous types (maison, ferme, immeuble, pigeonnier, puit…) et toutes périodes (ancienne et contemporaine)
- protéger et valoriser le patrimoine bâti en cohérence avec les politiques publiques et les projets en cours, afin d'offrir un cadre de vie de qualité en cohérence avec les projets et modes d'habiter contemporains
- renforcer l'identité toulousaine, tant sur le plan social que culturel, patrimonial, architectural ou historique.

La révision du PLU soutient ainsi une protection du patrimoine bâti qui s'effectue selon une démarche à la croisée entre évolution du territoire et maintien des témoignages bâtis qui le structurent.

Certains EBP, de par leur petite taille, ont une lisibilité moindre, et par conséquent, plus délicats à identifier dans le document graphique du règlement. Dans tous les cas, l'ensemble des EBP sont tous repertoriés dans la liste des EBP, pouvant faire référence à une fiche.

L'analyse des Eléments Bâtis Protégés (EBP)

Dans le cadre de la révision du PLU de Toulouse, la protection règlementaire des Eléments Bâtis Protégés est mise à jour et complétée. Ces modifications interviennent soit :

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

Les interventions ponctuelles répondent à un besoin de protection et de valorisation clairement identifié, tandis que le quartier de Croix Daurade est inscrit dans une étude fine et une mise à jour détaillée du patrimoine bâti devant faire l'objet d'une protection règlementaire.

La révision du PLU de Toulouse est également l'occasion d'étendre l'utilisation de l'outil Eléments Bâtis Protégés (EBP) et de participer encore plus efficacement à la pérennisation et la valorisation du patrimoine bâti dans le tissu urbain.

Les créations de protection règlementaire au PLU concernent tout autant le patrimoine ancien que traditionnel et contemporain : ferme du 19°siècle, maison d'architecte des années 1970, villa des années 1930...

En outre, l'outil EBP s'applique à la fois sur un bâtiment (maison, immeuble, pigeonnier…) et à la fois sur une façade (ou en enchaînement de façades) ou un élément architectural (clôture, muret, portail, grille…).

Cette perspective large de l'outil permet ainsi d'identifier et protéger un vaste patrimoine bâti de toutes époques et de tous types, et ce, en cohérence avec les politiques publiques et les projets en cours, sans faire obstacle à l'évolution/transformation harmonieuse des tissus urbains.

Cependant, si la révision du PLU intègre la protection de nouveaux bâtiments et éléments architecturaux, ceux déjà protégés à ce jour sont maintenus.

L'ensemble des Eléments Bâtis Protégés répertoriés sur le territoire de la collectivité est ainsi compilé dans un tableau récapitulatif dans la pièce 4D du PLU.

En outre, les Eléments Bâtis peuvent faire l'objet de fiches descriptives (intérêt et prescriptions de chaque protection) également situées dans la pièce 4D du PLU. Elles seront étendues progressivement à l'ensemble des EBP déjà existant. En outre, les prescriptions contenues dans les fiches n'ont pas de caractère contraignant de mise en conformité.

La pluralité des évolutions réglementaires relatives aux Eléments Bâtis Protégés est indiquée ci-après :

Création d'un EBP

Il est possible de créer un EBP afin de protéger de façon précise un bâtiment, une façade ou un élément architectural présentant un intérêt, notamment historique, architectural, patrimonial, culturel... Cette protection laisse cependant des possibilités de modification (extension, surélévation…) du bâtiment, de la façade ou de l'élément architectural à conserver, mais à condition que cela reste compatible avec le caractère architectural de l'EBP.

Cette protection laisse également des possibilités de démolition de parties du bâtiment, de la façade ou de l'élément architectural à conserver, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

Modification de l'emprise de l'EBP : réduction ou augmentation

Il est possible de réduire l'emprise d'un EBP lorsque son état ne le motive plus (dégradation de l'EBP et/ou de son environnement, rénovation aggravante…) et qu'il n'apparaît plus d'intérêt général de maintenir l'EBP sur l'ensemble de l'emprise initiale. Inversement, il est possible d'augmenter l'emprise d'un EBP lorsque l'intérêt historique, architectural, patrimonial ou culturel de l'état existant est identifié.

Suppression d'un EBP

Il est possible de supprimer un EBP parce que l'état existant ne justifie plus une telle protection et qu'il n'apparaît plus d'intérêt général de le maintenir notamment au regard de la dégradation de son environnement. Les suppressions participent ainsi à la mise à jour des inscriptions règlementaires de protection du patrimoine bâti.

Le bilan des EBP

Avant la révision du PLU, on dénombrait 1610 EBP, après révision, on en dénombre 1779 EBP. **169 nouveaux éléments supplémentaires ont donc été crées**.

Situation antérieure EBP	Situation future EBP
1610 EBP	**1779 EBP**

La démarche expérimentale sur le quartier de Croix Daurade

1. L'intérêt général du projet

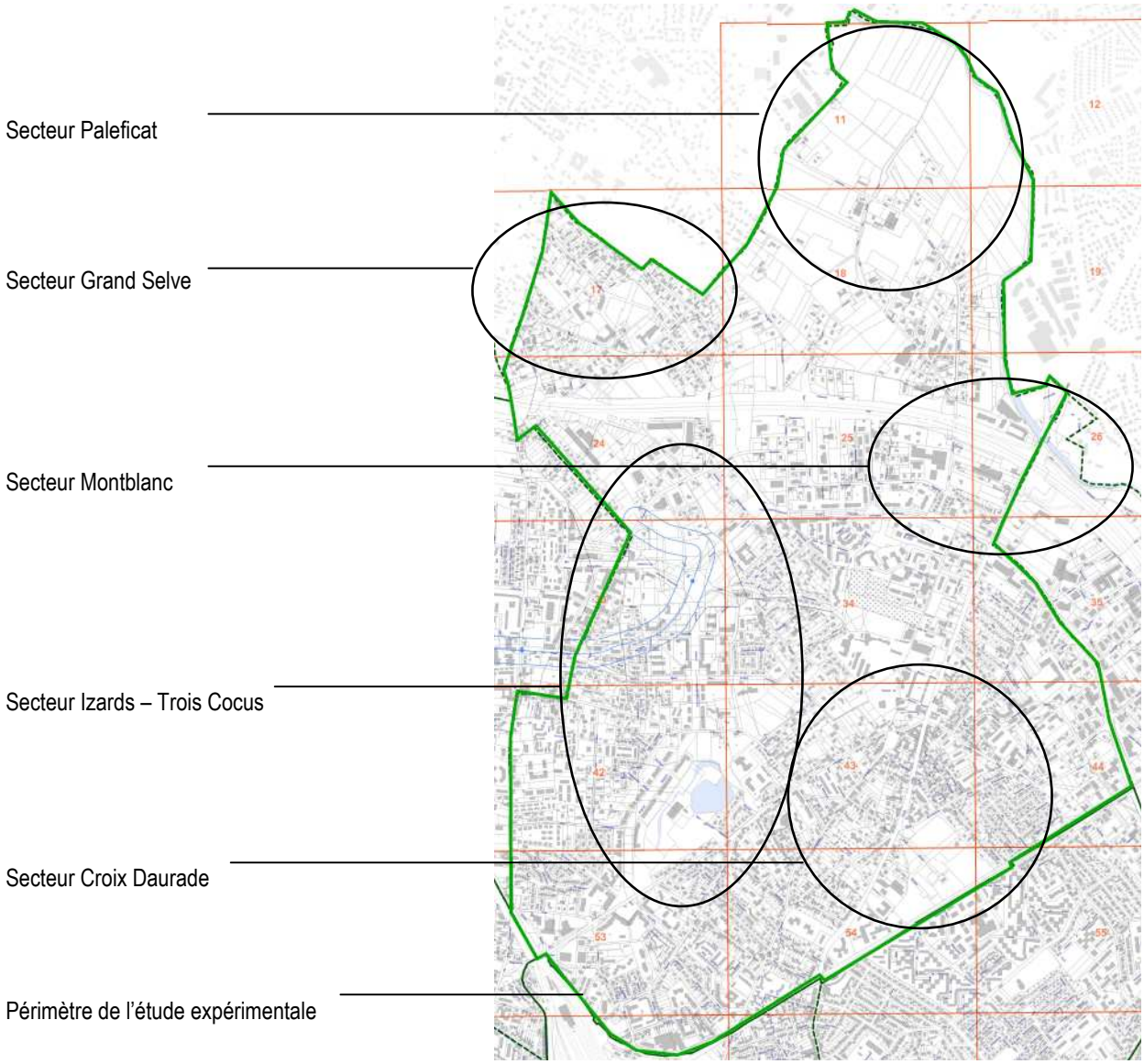
Dans le cadre de la révision du PLU de Toulouse, les aménagements projetés sur l'ensemble de la Ville de Toulouse nécessitent une protection et une valorisation de certains éléments bâtis réalisées à l'aide d'un outil : Eléments Bâtis Protégés (EBP).

Une démarche expérimentale est donc lancée sur le quartier de Croix Daurade afin de dresser un état des lieux des éléments bâtis existants, et de proposer une protection favorable à leur maintien et à leur mise en valeur au sein du tissu urbain.

2. Situation actuelle du quartier de Croix Daurade

Le périmètre d'étude intègre le quartier de Croix Daurade et ses abords (Izards, Trois Cocus, Paleficat et Montblanc) ainsi que le secteur Grand Selve. L'ensemble de ce territoire est classé en plusieurs zones (UL2, UL6, UM1…) qui sont des secteurs actuellement soumis à un fort renouvellement urbain.

Une valorisation du patrimoine bâti consolidée



Périmètre d'étude du quartier de Croix Daurade et ses abords

Il en résulte une démolition rapide du bâti, entraînant une disparition du patrimoine bâti quel qu'il soit, dont notamment des maisons dites « Toulousaines ». A travers ces évolutions, c'est toute une mémoire architecturale mais aussi historique et culturelle qui s'éteint.

Ce constat explique ainsi le choix de ce quartier pour l'expérimentation de la démarche de préservation et de pérennisation du patrimoine bâti dans la ville.

Mais si la disparition des « Toulousaines » est particulièrement remarquée, la présence d'un patrimoine bâti plus divers et de toutes époques (historique comme contemporaine) est aussi révélée à travers cette étude : croix, fontaine, pigeonnier, enchaînement de façades, villa, ferme, maison contemporaine…

Aujourd'hui, le quartier de Croix Daurade possède donc un large potentiel architectural ancien, traditionnel et contemporain, qu'il est nécessaire d'identifier afin de lutter contre sa disparition progressive. En protégeant ce potentiel, c'est plus que le patrimoine bâti dans la ville qui est pérennisé, c'est aussi la qualité du cadre de vie des quartiers qui est enrichie.

Une valorisation du patrimoine bâti consolidée



Aperçu du patrimoine bâti ...



... qui structure le quartier de Croix Daurade

Présentation de la démarche expérimentale et de sa traduction réglementaire

L'identification et la protection du patrimoine bâti au sein du tissu urbain toulousain sont rendues possibles par un travail de terrain qui permet de visualiser l'état existant, et notamment de vérifier le classement ou pas en Eléments Bâtis Protégés.

Ce terrain concerne tout autant le patrimoine bâti public (école, église, croix…) que le patrimoine bâti privé (maison, villa, ferme, pigeonnier…). Il s'agit de repérer les bâtiments (maison, ferme, immeuble, pigeonnier, fontaine…) tout comme les façades et les éléments architecturaux (clôture, portail …) qui animent et valorisent la maille urbaine.



Ferme de Borde Rouge, 70 rue Edmond Rostand



Croix de chemin, entre rue des Félibres et chemin de Virebent



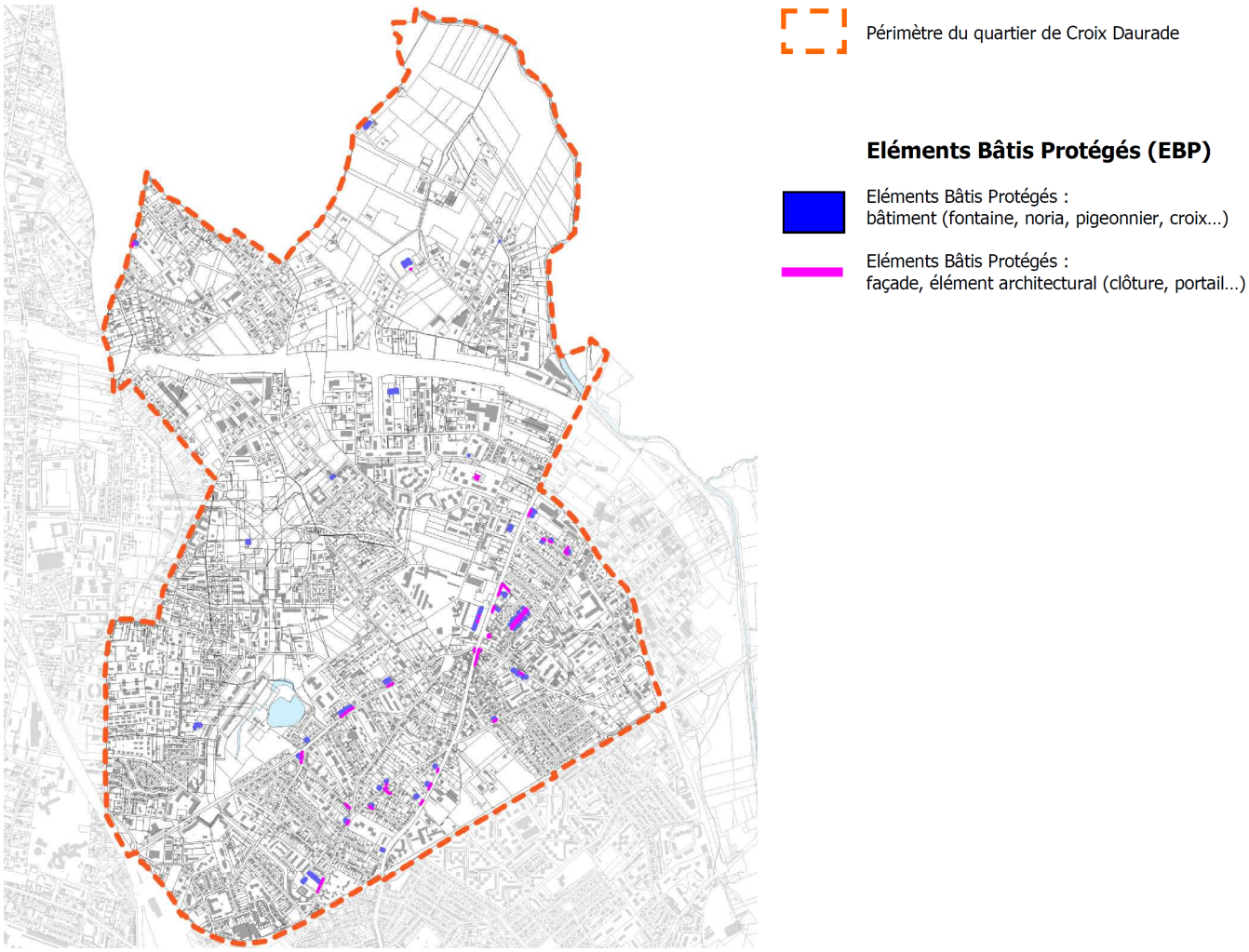
Maison d'architecte des années 1970, 81 chemin Raynal



Séquence architecturale composée de trois maisons de type « Toulousaine »,1, 3, 5 rue Henri Moissan

Par ailleurs, l'arpentage des quartiers offre un bon aperçu de la qualité architecturale, patrimoniale et culturelle des bâtiments, façades et éléments architecturaux, permettant ainsi de les protéger adéquatement à l'aide de l'outil Eléments Bâtis Protégés, tout en tenant compte des projets d'aménagement en cours ou à venir sur l'ensemble du territoire.

Une valorisation du patrimoine bâti consolidée



Le bilan des EBP sur le quartier de Croix Daurade

Avant la révision, on comptait 3 Eléments Bâtis Protégés sur le quartier de Croix Daurade. Après la révision, on dénombre 78 Eléments Bâtis Protégés sur ce même quartier.

Par souci de lisibilité, les EBP d'une même parcelle ont été regroupés sur une seule et même fiche descriptive, donnant ainsi un total de 37 fiches.

Ainsi, **75 EBP supplémentaires ont été créés sur le périmètre d'étude de Croix Daurade**.

Situation antérieure EBP	Situation future EBP
3 EBP	**78 EBP**

Donner des objectifs plutôt qu'une règle aux futurs aménagements

Orientation d'Aménagement et de Programmation - Espaces Publics

Espace Public, pilier de l'aménagement urbain

Les espaces publics désignent tous les éléments non bâtis de la ville : les places, les parcs et les squares, mais aussi les rues, les boulevards et les avenues, les berges, les haltes et les quais, ou encore les aménagements en pieds d'immeubles. Faisant partie intégrante de notre cadre de vie, ces sites constituent des espaces de respiration dans la densité urbaine et jouent un rôle de support de vie, de lieu de rencontre et de mixité essentiel dans la qualité de la vie en ville.

Sur Toulouse les espaces publics sont traités de façon inégale ce qui par conséquent donne des espaces de qualité très hétérogène.

C'est à travers ce constat, partagé par la population, que les élus ont souhaité mettre en œuvre cet outil afin de donner toute sa place à l'espace public et de donner à la ville une homogénéité à travers son traitement.

Objectif de la ville

La mission de la ville consiste à adapter l'espace public aux usages et aux pratiques urbaines, ainsi qu'un traitement homogène, dans le respect des particularités de chacun.

La politique d'aménagement urbaine de la commune de Toulouse s'inscrit dans un contexte de développement durable, avec pour ambition l'amélioration du cadre de vie des habitants, la contribution au développement économique de l'agglomération et l'intégrer la qualité environnementale dans les projets urbains.

Outil : l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

L'outil choisi par la Collectivité est une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique. Cette OAP, qui s'applique sur l'ensemble du terrtoire, donne les grands principes voulus pour un développement de l'espace public en lien avec le développement urbain, mais elle s'appuie également sur les cahiers de l'espace public qui mettent en avant les pratiques souhaitées pour le développement de ces espaces.

L'OAP a été déclinée autour de trois thèmes dans le but de créer un lien entre la mixité des fonctions urbaines, les besoins de la population et tous les usages de la ville.

- **L'environnement** – L'espace public est une partie intégrante de l'environnement urbain et met en œuvre des composantes que sont l'eau, le végétal, le minéral et autres revêtements. Une réflexion sur le choix des essences, la gestion de l'eau et leur mise en valeur est primordiale pour en faire un espace de qualité, convivial et économe en ressource.
- **L'accessibilité par tous** – Un espace public de qualité doit pouvoir accueillir une diversité d'usages et d'usagers. C'est pour cela que leur conception doit être pensée en fonction de la diversité des publics mais aussi de la fonction que l'on souhaite lui donner en priorité. Ces espaces sont des lieux de rencontres, de vie et d'échanges, ils servent de lien dans la vie sociale d'un quartier.
- **L'occupation de l'espace public** – Les espaces publics sont en constante mouvance de part leur occupation. Cela peut se faire au cours des ans, part les riverains qui se l'approprient pour une autre fonction, ou bien, le développement urbain qui le modifie. Mais cette évolution peut aussi se faire au cours de la semaine ou de la journée. En effet, un trottoir peut devenir un marché chaque matin (ex : le marché du Crystal) ou être occupé par une terrasse de café, une place peut se transformer en marché de plein vent (place St Aubin), un espace vert peut supporter une activité saisonnière (ex : la Prairies des filtres transformée l'été en « Toulouse plage »). Cette occupation de l'espace publique qui est réglementée et contrôlée fait le paysage urbain et participe à la vie de l'agglomération ainsi qu'à son image. De plus, elle contribue de façon non négligeable à son attractivité économique.

Il est important, pour avoir une approche durable dans la conception d'un espace public d'y apporter une réflexion sur le long terme en incluant l'aspect environnemental, social et économique. Cela permettra de proposer aux utilisateurs, des lieux conviviaux, de qualité, qui permettront d'améliorer le cadre de vie de chacun et évoluer avec la ville et ses usages. Ces espaces vont profiter du moindre coin vide pour se constituer car les espaces publics sont la colonne vertébrale pour structurer l'urbanisation présente et à venir.

Donner des objectifs plutôt qu'une règle aux futurs aménagements

Orientation d'Aménagement et de Programmation – Aménagement

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'appliquent en vertu et dans le respect de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme.

Article L123-1-4

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

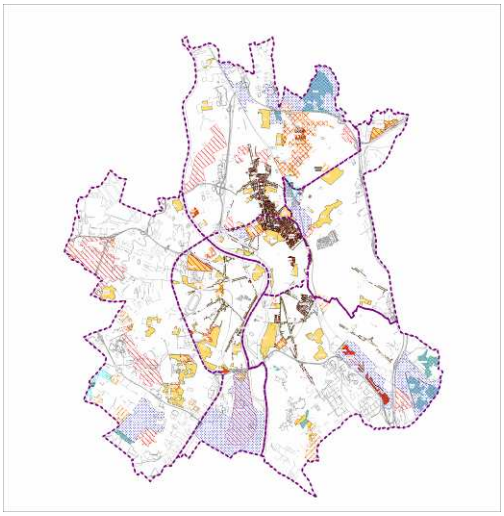
Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

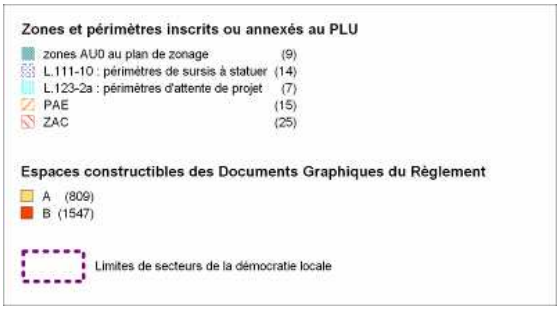
(...)

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme en termes de compatibilité. En effet, en vertu de l'article L. 123-5, *« Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L.123-1-4 et avec leurs documents graphiques. »*

A Toulouse, jusqu'alors, les Orientations d'Aménagement et de Programmation n'ont pas été mises en œuvre.

En termes d'aménagement, le PLU de 2006 de Toulouse se compose d'une part, d'outils de maîtrise de l'urbanisation tels que les zones d'urbanisation future, les périmètres d'attente d'approbation de projet d'aménagement global et les périmètres de sursis à statuer, d'autre part, d'outils d'aménagement tels que les ZAC et PAE mais encore, d'outils réglementaires en faveur des projets : le règlement écrit, le zonage et plus spécifiquement les graphiques de détail retranscris aux documents graphiques du règlement - cahier.





En l'occurrence, dans le but de mettre en œuvre les projets urbains, certains graphiques de détails dans les documents graphiques du règlement – cahier, dérogent à la règle et nécessitent, souvent, des modifications mineures au vu de l'évolution naturelle des projets.

La participation des habitants est essentielle pour permettre l'ajustement continu des projets aux besoins nécessairement évolutifs. C'est pour mettre un terme à cet urbanisme dérogatoire et mettre en œuvre un cadre réglementaire plus souple et mieux adapté à l'urbanisme de projet que les OAP sont mises en œuvre dans le cadre de cette révision.

En complément de dispositions règlementaires, les OAP permettent de mieux maîtriser la programmation de logement, de la mixité sociale, de la mixité des fonctions urbaines mais aussi, la prévision des équipements nécessaires à l'évolution du quartier, des transitions de hauteur, des connections avec les quartiers environnants, y compris sur des terrains dont la collectivité n'a pas la maîtrise.

En d'autres termes, les OAP permettent de qualifier tout ce qui n'est pas possible de maîtriser avec le seul règlement et, par conséquent, d'afficher la dynamique de projets dans le PLU et d'affirmer des principes d'aménagement permettant un développement équilibré sur l'ensemble du territoire.

De plus, elles sont un moyen transversal de répondre aux 7 objectifs de la révision générale du PLU de Toulouse métropole – commune de Toulouse :

- la politique de l'habitat,
- l'urbanisme commercial,
- la mixité des fonctions urbaines,
- l'affirmation et le développement des centralités de quartier,
- la mise en valeur du patrimoine bâti ancien,
- la nature dans la ville et les mesures en faveur du développement durable,
- un urbanisme de projet.

De grands projets à l'échelle d'une grande métropole

Grand Projet de Ville (GPV)

Projet global de développement urbain, social et économique au service des habitants, le Grand Projet de Ville (GPV) vise à recomposer les grands ensembles d'habitat social en travaillant sur les causes urbanistiques et les conséquences sociales à l'origine de leur déclassement : forme urbaine enclavée, typologie d'habitat rébarbative, mono-fonctionnalité, déficit de gestion urbaine de proximité, chômage, pauvreté, délinquance, problème d'image, etc.

La résolution des problèmes de fragmentation socio-spatiale et d'exclusion nécessite la mise en cohérence des politiques publiques de l'habitat, des transports, du développement économique etc., en articulant les échelles territoriales (de l'îlot à l'aire métropolitaine) et temporelles (du court au long terme).

C'est parce que les leviers de transformation de la situation de ces quartiers se situent aussi à l'échelle de la Ville, et de la métropole (logement, mobilité, lutte contre les discriminations, etc.) que Toulouse a choisi de conserver l'appellation Grand Projet de Ville.

Ses objectifs :

- renouveler et produire la ville à vivre : la ville conviviale, vivable, accessible à tous en termes de niveaux de loyers, de transports en commun, d'activités économiques, etc.
- redistribuer et mieux répartir : les investissements sur la ville et l'agglomération en termes d'équipements, de logement social, etc.
- préserver et valoriser : l'identité multiculturelle et populaire des quartiers, le patrimoine paysager, etc.

Ses échelles de temps :

- à court terme : enrayer la spirale de dévalorisation par la GUSP (Gestion Urbaine et Sociale de Proximité)
- à moyen terme : redonner l'envie d'habiter et d'investir dans ces quartiers
- à long terme : réinscrire ces quartiers dans la dynamique de développement de la métropole toulousaine.

Le GPV se compose de :

- 3 zones urbaines sensibles (ZUS) :
  - Reynerie/Bellefontaine ;
  - Bagatelle/La Faourette/Papus/Tabar/Bordelongue ;
  - Empalot.

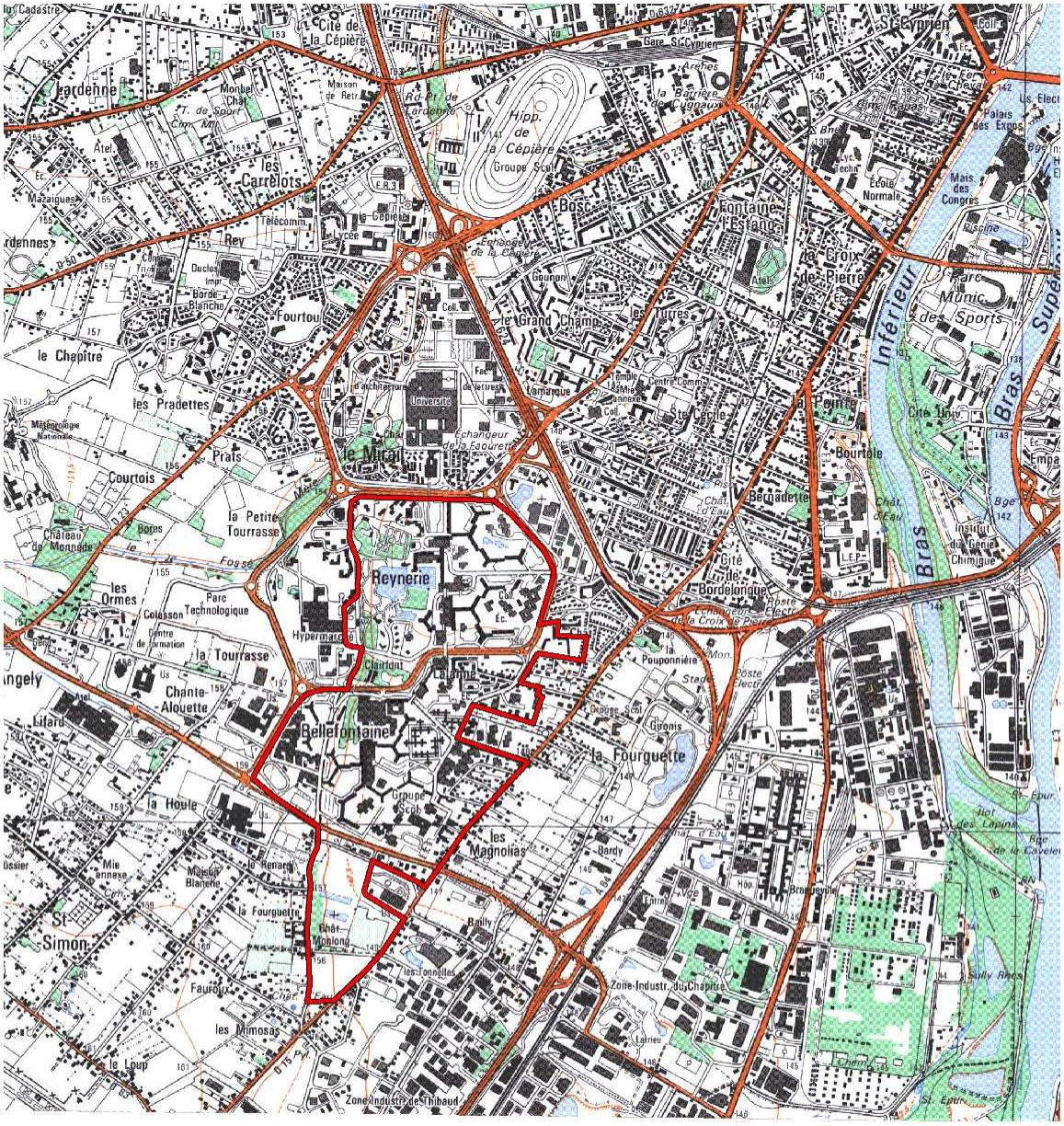
De grands projets à l'échelle d'une grande métropole

Périmètre de la ZUS de Reynerie / Bellefontaine

DELEGATION INTERMINISTERIELLE A LA VILLE
ET AU DEVELOPPEMENT SOCIAL URBAIN
194, avenue du Président Wilson
93217 SAINT DENIS LA PLAINE CEDEX

1° Janvier
1997

ZRU **Carte au 1/25000 visée à l'article 1 du décret n° 96-1157 du 26 Décembre 1996**	**Midi Pyrénées 73 Haute Garonne (31)** *Commune :* **Toulouse.** *ZRU:* **La Reynerie, Bellefontaine.** **N° INSEE: 7301060 N° d'ordre : 159**



La zone concernée est délimitée par un trait de couleur rouge.
Les documents relatifs aux délimitations rue par rue sont annexés à la présente carte.

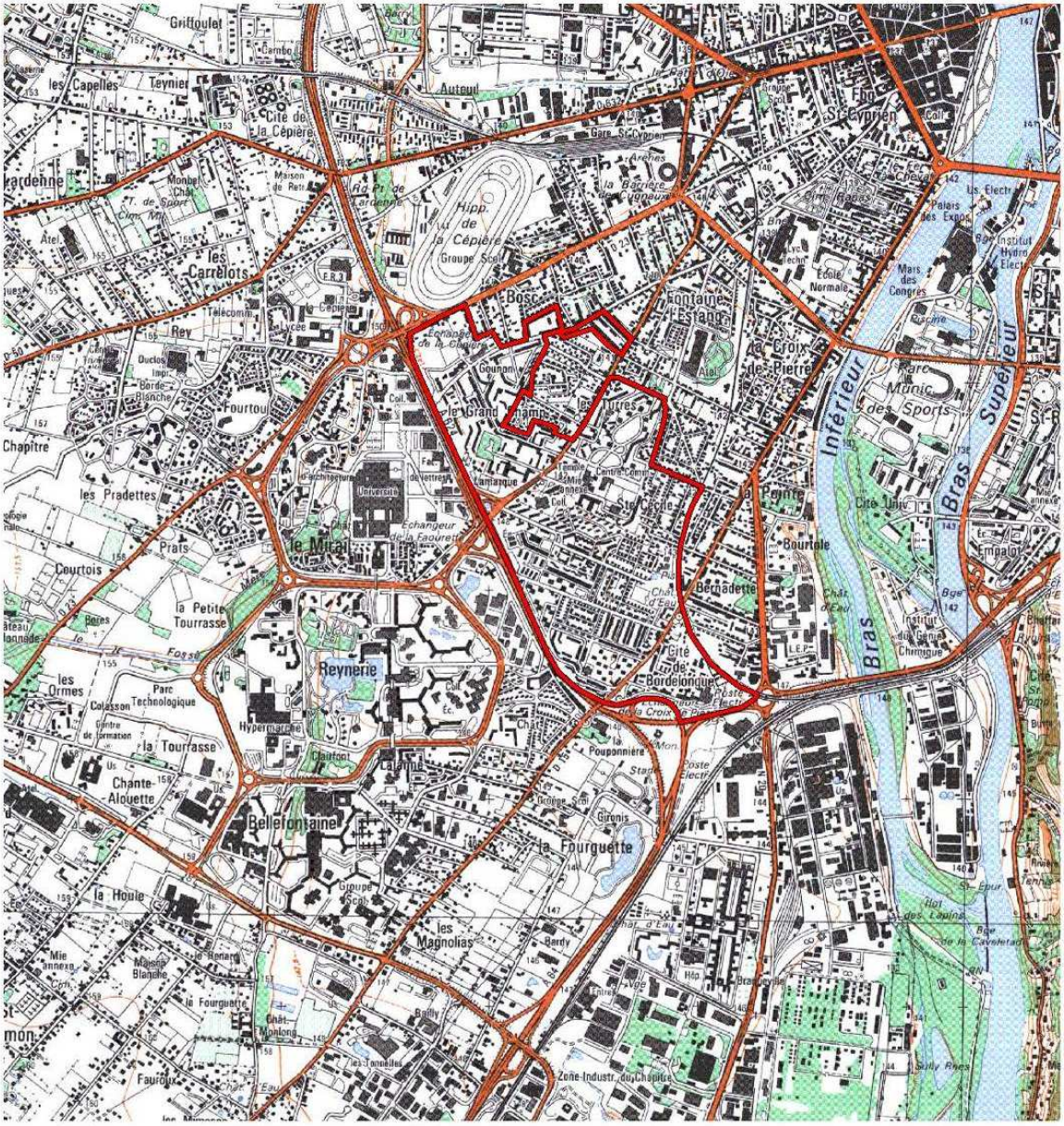
(c) IGN 1/ 25000 Carte(s) : 2143O (89)

Périmètre de la ZUS de Faourette / Bordelongue / Bagatelle

DELEGATION INTERMINISTERIELLE A LA VILLE
ET AU DEVELOPPEMENT SOCIAL URBAIN
194, avenue du Président Wilson
93217 SAINT DENIS LA PLAINE CEDEX

1° Janvier
1997

ZRU **Carte au 1/25000 visée à l'article 1** **du décret n° 96-1157 du 26 Décembre 1996**	**Midi Pyrénées 73** **Haute Garonne (31)** *Commune :* **Toulouse.** *ZRU:* **Faourette, Bordelongue, Bagatelle.** **N° INSEE: 7301050** **N° d'ordre : 158**



La zone concernée est délimitée par un trait de couleur rouge.
Les documents relatifs aux délimitations rue par rue sont annexés à la présente carte.

(c) IGN 1/ 25000 Carte(s) :2143O (89)

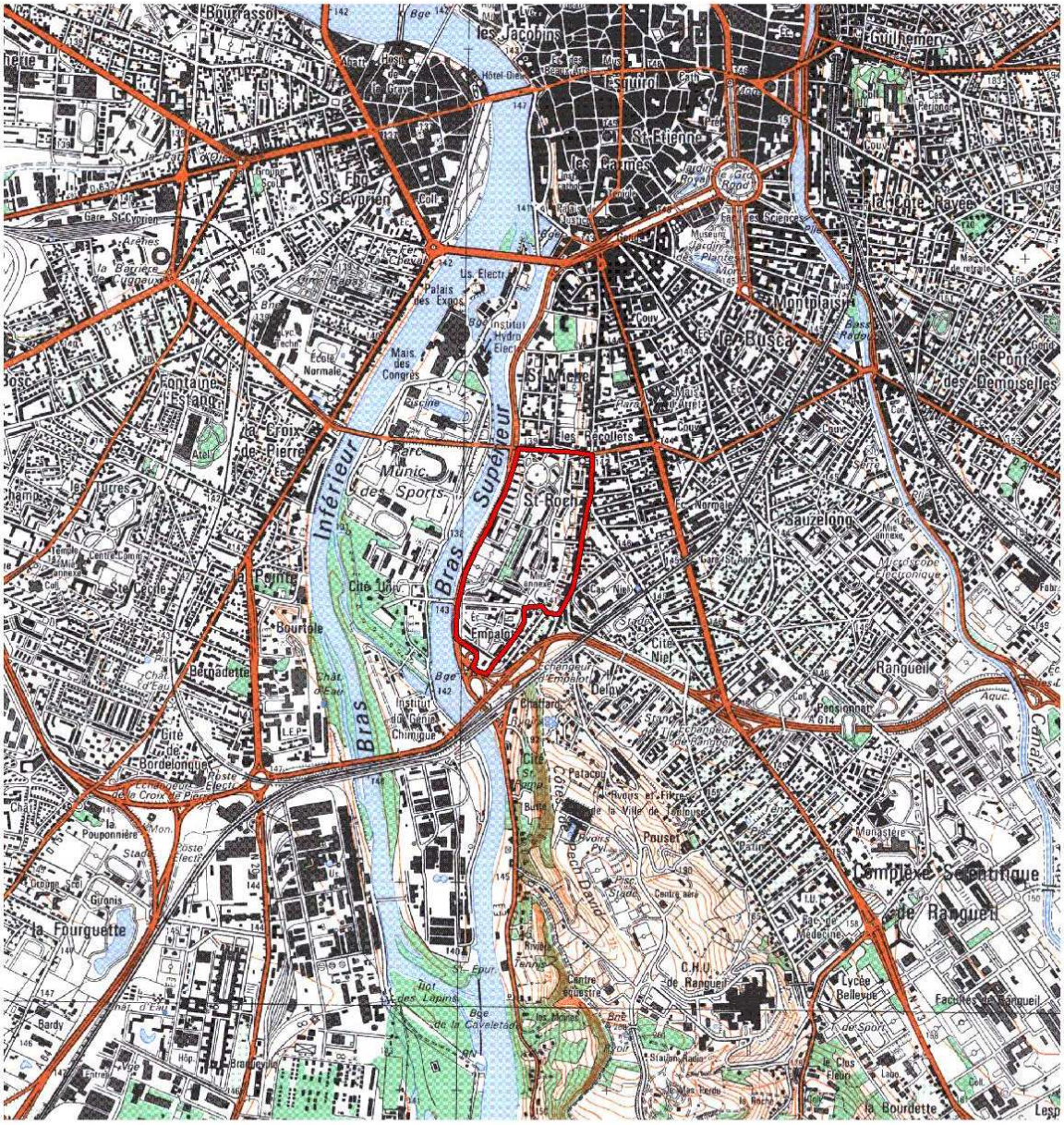
De grands projets à l'échelle d'une grande métropole

Périmètre de la ZUS d'Empalot

DELEGATION INTERMINISTERIELLE A LA VILLE
ET AU DEVELOPPEMENT SOCIAL URBAIN
194, avenue du Président Wilson
93217 SAINT DENIS LA PLAINE CEDEX

1° Janvier
1997

ZRU	Midi Pyrénées 73 Haute Garonne (31)
Carte au 1/25000 visée à l'article 1 du décret n° 96-1157 du 26 Décembre 1996	*Commune :* Toulouse. *ZRU:* Empalot. N° INSEE: 7301040 N° d'ordre : 157



La zone concernée est délimitée par un trait de couleur rouge.
Les documents relatifs aux délimitations rue par rue sont annexés à la présente carte.

(c) IGN 1/ 25000 Carte(s) : 2143O (89)

Le Grand Projet de Ville en chiffres, c'est :

- **3** conventions ANRU pour un montant global de 713 millions d'euros
- **580** hectares (5% de la ville de Toulouse)
- **50 000** habitants (13% de la population toulousaine, dont le tiers des habitants a moins de 20 ans et est fortement touché par le chômage)
- **12 600** logements sociaux (40% du parc social toulousain, 28% de celui de Toulouse métropole)
- **30 000** emplois à proximité
- **1** zone franche urbaine de 660 hectares (2 909 établissements dont 84% d'entreprises, entre 2004 et mi-2010 : 4 942 embauches déclarées dont 33% d'habitants des quartiers ZUS)
- Un tissu associatif particulièrement dense et actif (plus de **150** associations)
- **23 000** étudiants en 2010 à l'Université du Mirail (située hors ZUS)
- La superficie de la Zone Urbaine Sensible de Bellefontaine / Reynerie est de 184 ha.
- Elle concerne une population de 17 737 habitants (source : INSEE 2006), comporte 58% de logements sociaux, un taux de chômage de 33.2% et le revenu fiscal médian est de 6 696 € (Toulouse : 19 006 €).
- La superficie de la Zone Urbaine Sensible de Bagatelle / La Faourette / Papus / Tabar / Bordelongue est de 143 ha.
- Elle concerne une population de 15 311 habitants (source : INSEE 2006), comporte 57% de logements sociaux, un taux de chômage de 23.4% et le revenu fiscal médian est de 8 924 € (Toulouse : 19 006 €).
- La superficie de la Zone Urbaine Sensible d'Empalot est de 41 ha.
- Elle concerne une population de 5 685 habitants (source : INSEE 2006), comporte 86% de logements sociaux, un taux de chômage de 27.3% et le revenu fiscal médian est de 7 758 € (Toulouse : 19 006 €).

Les grands principes du projet de rénovation urbaine de Bellefontaine



De grands projets à l'échelle d'une grande métropole

Les priorités d'aménagement données à ce quartier sont :

- la démolition totale ou partielle de barres de logements pour ouvrir des traversées, est-ouest et nord-sud ;
- la construction d'une offre attractive et diversifiée de logements neufs ;
- la requalification des espaces publics (Petit Bois de Bellefontaine) et des pieds d'immeubles.

En mars 2007, une convention ANRU a été signée pour les quartiers de Reynerie/Bellefontaine. Un avenant a été pris en juin 2011 pour prendre en compte l'évolution du projet. Cette convention permet :

- la reconstruction du centre socio-culturel et sportif Alban Minville et l'aménagement de la place Martin-Luther King ;
- la construction de la Maison commune Emploi Formation / Ecole de la Deuxième Chance ;
- la démolition de 777 logements (Camus, Tourasse, Maurois I, Maurois II, Cité Jardin, Concorde) ;
- la réhabilitation de 1 216 logements (Camus, Titien-Goya, Braque, Gauguin, Tourasse, Tintoret) ;
- la construction de 206 logements (locatif social et privé, accession sociale à la propriété) ;
- la résidentialisation de 1 120 logements (Camus, Tourasse, Pergaud, Titein-Goya, tintoret) ;
- la création de rues et cheminements pitéons-cycles (Maurois, Camus) ;
- le retraitement du Bois de Bellefontaine.

Les grands principes du projet de rénovation urbaine de Reynerie



Les priorités d'aménagement données à ce quartier sont :

- ouvrir le quartier, en créant notamment un mail nord-sud pour le relier à l'université ;
- réaménager la rue Kiev et la place Abbal pour une nouvelle centralité urbaine ;
- implanter des équipements structurants tels que la Maison de l'image, des arts visuels et numériques ;
- diversifier l'offre de logements (accession à la propriété et locatif) ;
- favoriser les modes de déplacements doux et réorganiser les voiries.

La convention ANRU signée en mars 2007 pour les quartiers de Reynerie/Bellefontaine, puis faisant l'objet d'un avenant en juin 2011 permet :

- la démolition de 900 logements (Satie, Petit d'Indy et Grand Varèse, Midifac) depuis les années 2000 ;
- la restructuration du gymnase COSEC ;
- la construction de la médiathèque inter-quartiers (Lizop) ;
- la construction d'un groupe scolaire et d'un équipement petit enfance (Jean-Gilles)
- la démolition de 148 logements (Poulenc, Glück) ;
- la réhabilitation de 137 logements (Petit Varèse) ;
- la construction de la Maison de l'image, des arts visuels et numérique (place Abbal) ;
- la construction de 800 logements (365 en accession sociale à la propriété, 289 en locatif privé et 165 en locatif social) ;
- la construction de l'UTAMS (Unité Territoriale d'Action Médico-Sociale), place Abbal ;
- l'aménagement d'une liaison université-quartier, avec circulation douce et animée (Mail bordé d'activités en pied d'immeuble, traversée de l'avenue de Tabar).

Les grands principes du projet de rénovation urbaine de Bagatelle / La Faourette / Papus / Tabar / Bordelongue

Historique :

Le projet de renouvellement urbain de la ZUS Bagatelle La Faourette Papus Tabar Bordelongue a démarré dans les années 1990 avec l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté Desbals le long de la rue du même nom.

A l'interface entre le quartier de Bagatelle et de la Faourette, le projet mis en œuvre sur la ZAC Desbals a conduit à la création d'une centralité forte le long d'un axe majeur de la Ville : l'avenue Henri Desbals. Les quelques 250 logements démolis laissent aujourd'hui place à un cœur de quartier regroupant commerces, services, activités et logements mixtes.

Le projet urbain se poursuit depuis les années 2000 sur l'ensemble de la ZUS, et plus particulièrement sur le secteur de Bagatelle qui a connu la plus forte évolution.

L'intervention sur la rue du Lot et ses abords ont constitué une première phase structurante du projet de Bagatelle (le réaménagement et prolongement de la rue du Lot jusqu'à la route de St Simon). Elle s'est accompagnée d'une intervention sur les espaces publics majeurs du quartier (place du Morvan, place Ronsard), restructurés ou créés, ainsi que d'un renouvellement du bâti (habitat, équipements) permettant d'offrir des logements aux statuts d'occupation diversifiés et de qualité, et de conforter la présence des équipements publics et services au public au sein du quartier. La majeure partie de ces projets est aujourd'hui soit achevée soit en cours de réalisation.

A partir de 2008, le GPV entre dans la nouvelle dynamique de projet à l'échelle de la ville de Toulouse, traduite dans la Fabrique Toulousaine.

Une nouvelle équipe d'urbanistes conseils est désignée mi 2010 pour accompagner la collectivité dans la définition et la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain Bagatelle La Faourette Papus Tabar Bordelongue, et traiter l'insertion de ce territoire avec les quartiers environnants.

L'évolution du territoire Bagatelle La Faourette Papus Tabar Bordelongue est ainsi repositionnée à l'échelle de la rive gauche de la Garonne, et appréhendée également à long terme à travers l'élaboration d'un nouveau schéma directeur, en cours d'élaboration et dont les premières orientations ont été présentées en commission de quartier fin 2011. Pour redonner une cohérence territoriale aux quartiers Bagatelle-La Faourette-Papus-Tabar-Bordelongue, il est ainsi proposé de :

- Organiser le territoire autour de centres-quartiers intenses et actifs, lieux de vie à conforter ou à créer autour d'espaces publics majeurs, au sein desquels s'organise une offre d'équipements, de commerces et de services (Ronsard, Anthonioz de Gaulle, Papus, Merlettes).
- Constituer une offre continue d'activités le long de la rocade permettant tout à la fois d'offrir une offre d'emploi aux habitants du quartier, d'y générer une mixité d'usage, de protéger les résidences et les équipements des nuisances de la rocade et d'offrir une vitrine du quartier de qualité sur le périphérique.
- Renouveler le quartier par un réseau vert et de créer du lien avec les sites majeurs périphériques au quartier, et notamment l'Université du Mirail, les berges de la Garonne et le pôle d'échanges intermodal des Arènes.

Sur Bagatelle, l'évolution à long terme du quartier s'inscrit en continuité de la première phase du projet, et s'articule autour des principes d'aménagement suivants :

- Conforter la centralité en cours de constitution autour de la nouvelle place située à l'angle des rues Vestrepain et Lot,
- Structurer le cœur de quartier autour d'un espace vert de grande ampleur, reliant le petit Bois de Bagatelle à la place de la Gironde,
- Accompagner l'évolution du front de rocade en zone d'activités et compléter le maillage viaire du secteur,
- Offrir une mixité de statut d'occupation des logements (au travers des reconstructions et de la consolidation du parc privé existant).

Projet de rénovation urbaine d'Empalot

Contexte

Quartier populaire proche du centre-ville, Empalot a été construit à la faveur d'un endiguement de la Garonne. S'il bénéficie d'une situation géographique d'exception, sur la rive droite du fleuve, au pied du coteau de Pech-David - départ des Pyrénées -, le quartier tire peu parti de ses atouts : il est coupé du fleuve et limité au Nord par le boulevard des Récollets, à l'Ouest par la Garonne et au Sud par la rocade.

D'une superficie d'environ 52 hectares, Empalot compte 4 secteurs :

De grands projets à l'échelle d'une grande métropole

- Au Nord, Daste autour de son jardin rond
- Au Nord-Est, le Calvaire qui jouxte le quartier Saint-Michel
- Au centre, le coeur d'Empalot, avec les grandes barres de logements le long de l'avenue Jean Moulin où se trouvent la majorité des équipements publics et des commerces
- Au Sud, la Poudrerie, autour de la place des Cormorans.

Le lancement d'un projet urbain ambitieux

Dès juillet 2008, la Ville sollicitait les avis des habitants au sein d'ateliers urbains sur différents thèmes. Ce dialogue citoyen a nourri l'élaboration du cahier des charges pour le concours d'urbanisme lancé en mai 2009. En décembre 2009, le projet de l'équipe Germe&JAM fut désigné lauréat, et présenté en réunion publique aux habitants en février 2010. Par la suite le travail de mise au point du schéma directeur s'est poursuivi, ponctué d'ateliers de concertation menés en 2011, et s'est achevé par la présentation du projet et ses 5 grands principes.

Les 5 grands principes du projet

Un nouveau coeur de quartier

Objectif : Aménager un cœur de quartier mixant commerces, habitat et services en vis-à-vis du parvis des équipements publics existants.

À la croisée des axes Est-Ouest (Niel / Ramier) et Nord-Sud (Daste /Poudrerie), ce coeur de quartier comprendra :

- une nouvelle place publique, le long de l'avenue Jean-Moulin.
- un nouveau pôle commercial, après démolition des immeubles 24 et 25 prolongé vers le métro d'une galerie ouverte sur la nouvelle place, abritant commerces et services publics.
- une centaine de nouveaux logements au-dessus du pôle commercial, en 3 ou 4 immeubles d'habitation.

Empalot mieux relié aux quartiers environnants

Objectif : Favoriser, au sein du quartier, les accès et la circulation d'Est en Ouest et du Nord au Sud, et mieux relier Empalot aux faubourgs adjacents (Saint-Agne / Saint-Michel), à la future plaine de sports et de loisirs de l'île du Ramier comme au nouveau quartier Niel.

Ce principe se traduit notamment par plusieurs opérations :

- La restructuration de l'avenue Jean-Moulin, reliant les secteurs Calvaire et Poudrerie
- L'aménagement de l'esplanade Pierre Garrigues (mail), coulée verte entre les jardins Daste et Poudrerie, bordé de nouveaux logements et équipements
- Les berges de la Garonne qui seront réaménagées proposeront deux ambiances : une promenade urbaine, au niveau de l'avenue Tassigny et une promenade, au niveau des berges, aménagée au sein du milieu naturel du fleuve.
- La création d'une nouvelle liaison Est-Ouest reliant St Agne /Niel à Empalot et prolongée vers l'île du Ramier avec une nouvelle passerelle

De nouveaux logements, variés et attractifs

Objectif : Renouveler l'offre immobilière pour satisfaire divers publics et répondre à leurs attentes

Les programmes de construction permettront de diversifier à la fois les formes d'habitat (maison de ville, habitat intermédiaire, petit et grand collectif), les types de logements (du T1 au T5 duplex), les statuts d'occupation des logements (locatif public, locatif privé, accession à la propriété) et une diversité de formes bâties selon les secteurs géographiques.

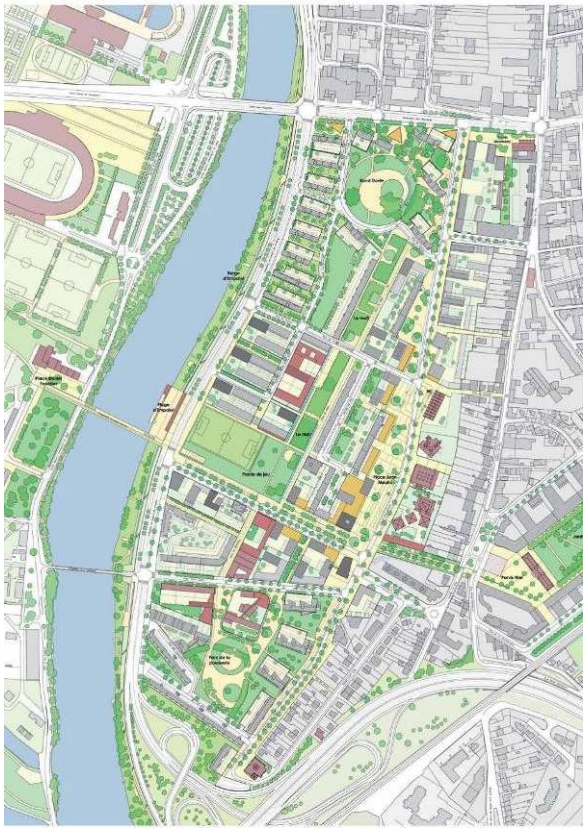
Des équipements publics refaits à neuf

Objectif : Renforcer le service public de proximité, améliorer les conditions d'accueil des usagers et favoriser les liens avec les quartiers voisins en renouvelant les équipements.

Le programme concerne la réhabilitation du centre social, la construction d'un nouvel équipement public de quartier, au croisement du Mail et de la future liaison Est-Ouest, la réhabilitation et extension du gymnase de la MJC, la construction d'un nouveau groupe scolaire mixte, en remplacement des écoles Daste et Jean-Moulin ainsi que la création d'une prairie de jeux, espace multifonctionnel (dont un terrain de football de compétition), ouvrant la perspective sur la Garonne et l'île du Ramier

De grands projets à l'échelle d'une grande métropole

SCHÉMA DIRECTEUR EMPALOT



Un habitat existant rénové

Objectif : Rénover les logements et parties communes, réaménager les espaces publics et les pieds d'immeuble pour améliorer les conditions d'habitat et le cadre de vie.

Avec l'aménagement des espaces extérieurs des secteurs résidentiels, le projet propose d'embellir, sécuriser et améliorer le fonctionnement des pieds d'immeuble et de réaménager les espaces publics Dans les immeubles voués à la démolition à moyen ou long terme, un programme de travaux de maintenance ou de réhabilitation est envisagé. Chaque intervention sera ajustée en fonction de la durée de conservation des immeubles en question.

Projet de réaménagement des espaces publics du centre-ville

L'ambition du projet

L'octogone



Afin de redonner de la lisibilité, de la cohérence et de l'attractivité au centre-ville de Toulouse, le centre ville va faire l'objet d'un grand projet de réaménagement des espaces publics. Ce dernier repose sur un schéma directeur conçu par l'architecte-urbaniste Joan Busquets.

Le schéma directeur fixe les grands principes d'aménagement qui permettront au centre ville d'être un lieu fort d'identification. Revaloriser et hiérarchiser les espaces du centre ancien, concevoir et planifier l'articulation entre les modes de déplacements doux et les transports publics collectifs font partie de ces grands principes.

Un formidable potentiel

Le projet repose sur le postulat que le centre-ville de Toulouse a d'ores et déjà tous les atouts pour réussir son évolution et qu'il jouit d'un splendide patrimoine bâti, cohérent et homogène. S'appuyant sur ces acquis, le projet propose d'instaurer des mécanismes urbanistiques permettant de mieux utiliser les espaces publics et de créer de meilleurs partages entre les différents usages.

De grands projets à l'échelle d'une grande métropole

L'Eau à Toulouse, entre Garonne et Canal du Midi

Les aménagements existants permettant d'accéder à la Garonne et au Canal du midi ne sont pas suffisants pour les usagers et ne permettent pas d'en tirer tout le potentiel ludique, en particulier sur les berges. Un des axes forts du projet est donc de remettre la Garonne et le Canal du Midi au centre de l'espace urbain pour faciliter et diversifier leurs fonctions au bénéfice des habitants.

Mobilité, déplacements et stationnement

Le schéma directeur propose un meilleur partage de l'espace public entre les différents flux : vélos, piétons, voitures, métro et bus. La priorité sera donnée aux modes de déplacements doux (piétons et vélos), sans que cela soit au détriment d'un accès efficace, y compris en voiture (grâce aux parkings de proximité), aux activités implantées en centre-ville.

Volet commercial

Le centre-ville de Toulouse, au coeur de l'aire urbaine, concentre les 6 grandes dimensions fonctionnelles qui en assurent l'attractivité et le rayonnement : fonctions commerciales, culturelles, touristiques, résidentielles et administratives.

L'ambition politique forte inscrite pour le centre ville est de maintenir les équilibres entre ces 6 grandes fonctions. L'équipe de Joan Busquets a ainsi en charge de concevoir un schéma directeur qui redonne de la lisibilité, de la cohérence et de l'attractivité au centre-ville.

Au regard de l'ambition et des moyens consacrés par la collectivité au Projet Urbain Toulouse Centre sur les prochaines années, il est primordial de mettre en place les outils permettant de développer et de dynamiser la fonction commerciale.

L'Octogone des boulevards

Les boulevards principaux qui entourent le centre-ville de Toulouse forment un octogone. C'est là une des structures urbaines majeures sur laquelle s'appuie le projet de Joan Busquets. L'Octogone doit être présenté comme une entité continue, le long de laquelle toute interruption dans le tracé ou tout morcellement dans l'aménagement seront estompés. Avec la même intention, la ceinture verte formée par l'Octogone sera conservée et renforcée. Un tracé rigoureux des espaces dévolus à chaque flux, des revêtements de sol simples et cohérents et des essences végétales uniques contribueront à créer une identité forte pour ces artères. L'aménagement favorisera également l'accueil et le confort de tous les usagers : piétons promeneurs, cyclistes, transports en commun et véhicules ordinaires.

Le patrimoine végétal

La Garonne, le Canal du Midi et les anciens remparts ont modelé un paysage associant l'eau, les bâtiments et les arbres. A ce titre, les alignements de platanes centenaires tout le long des grands axes (boulevards, Canal, Garonne) sont un marqueur fort de l'identité paysagère toulousaine. Il s'agit donc de respecter la lisibilité de l'existant tout en renforçant la présence, la qualité et la beauté de la structure végétale de Toulouse grâce à de légères interventions (nouvelles plantations, amélioration des voies…).

Des opérations pilotes pour tester le schéma directeur

Des actions pilotes sont menées afin de mettre en œuvre les orientations issues du schéma directeur couvrant les 635 hectares du centre-ville. Ces actions découlent de l'étude prospective et programmatique du schéma directeur.

- Tisser des liens plus fluides entre la ville et la Garonne, donner plus de place aux cheminements piétons, notamment en supprimant les trottoirs, les potelets et en privilégiant un plateau unique agrémenté de plantations ponctuelles.

  >> Opérations pilotes sur les rues Pargaminières et Romiguières. Travaux d'embellissement sur les rues Gambetta et Suau.

- Valoriser l'Axe Garonne au travers d'un projet de création d'un "arc culturel" sur les berges du fleuve.

  >> Opérations pilotes : Place Saint Pierre (parties haute et basse) et Port Viguerie. Il s'agit de réduire la place de la voiture au profit des modes doux et de créer de nouveaux aménagements urbains permettant d'orienter la ville vers le fleuve. Des terrasses en gradins seront créées sur les parties basses ainsi qu'un embarcadère pour assurer une liaison en période estivale entre Saint Cyprien (Port Viguerie) et la rive droite.

Créer des continuités cyclables notamment le long de la Garonne.

- **Accompagner la création de grands équipements publics.**

  >> Opération pilote : Amélioration du traitement paysager et fonctionnel des espaces publics aux abords du nouveau bâtiment de l'École d'Économie de Toulouse et création d'une nouvelle passerelle modes doux au-dessus du Canal de Brienne.

- **Modifier les accès à la Place du Capitole en la rendant** piétonne sur trois côtés et en accompagnant l'aménagement de la rue Alsace-Lorraine.
- **Amener plus de clarté dans les faubourgs** en valorisant les liaisons existantes.

  >> Opération pilote : liaison entre la Place Dupuy et la Rue Bayard.

- **Revaloriser les grands boulevards formant un octogone**. Il s'agit de mettre en valeur leur potentiel végétal, d'accorder plus de place aux piétons et aux vélos en retraitant notamment les contre-allées, ou encore de mieux gérer la circulation des transports en commun.

  >> Opération pilote : embellissement des boulevards de Strasbourg et de Lazare Carnot.

- **Mettre en valeur les canaux et autres « axes verts ».**

  >> Opération pilote : Amélioration du traitement paysager des allées de Barcelone et développement des modes de déplacements doux.

Projet du Grand Parc Garonne

L'ambition du Grand Parc Garonne

L'eau et la nature sont des composantes majeures du projet urbain de l'agglomération toulousaine et représentent des éléments d'équilibre pour une métropole en pleine croissance, dans une logique de développement durable.

Dans ce contexte, la Garonne constitue la colonne vertébrale des espaces de nature et de respiration de l'agglomération. Le fleuve, longtemps déprécié par l'urbanisation au cours du XXème siècle, nécessite désormais préservation, reconnaissance et valorisation.

Aujourd'hui, les territoires de Garonne à reconquérir doivent permettre de créer le « grand parc » qui manque à la métropole. En effet, Toulouse et son agglomération ne possèdent pas aujourd'hui de parc urbain ou naturel d'envergure. Cette reconquête des bords de Garonne est l'occasion de revaloriser le patrimoine architectural, naturel et paysager mais aussi de permettre le développement d'un art de vivre en appui sur les dynamiques créatives de la métropole.

La réappropriation du fleuve constituera un vecteur de cohésion et de mixité sociale. Le Grand Parc Garonne doit ainsi opérer la réconciliation de la ville avec son fleuve.

Créer le Grand Parc Garonne

Du fait de son attractivité, l'agglomération toulousaine a connu un développement spectaculaire sur les quarante dernières années, si bien que la nature semble désormais lointaine du coeur urbain même si la ville de Toulouse est ponctuée par des espaces verts de qualité, dont la mise en valeure est en cours. Le recours à l'automobile est néanmoins souvent nécessaire pour accéder à de grands espaces naturels ou de loisirs, tels que la forêt de Bouconne ou les bases de loisirs des Quinze Sols et de Sesquières.

Créer un parc longitudinal de 3 500 hectares sur une distance d'une quarantaine de kilomètres, c'est avant tout offrir aux habitants de l'agglomération toulousaine une autre façon de vivre leur région et leur identité. C'est l'opportunité de découvrir et de comprendre les racines du territoire et de proposer une autre lecture de la Garonne et de son influence à l'échelle locale, régionale et nationale.

Le Grand Parc Garonne donnera à voir et à ressentir le fleuve tout au long de ses berges, offrant ainsi un véritable espace de respiration aux amoureux de la nature, du sport, ou de la culture. Lieu de référence pour tous les publics, le Grand Parc Garonne offrira de multiples usages : balades familiales ou sportives sur de nouveaux itinéraires « modes doux » accessibles à tous, observation de la nature en amont et en aval du fleuve, pratiques sportives et ludiques, découverte du patrimoine culturel et bâti… Des interventions créatives, de l'art à l'architecture jusqu'à la culture scientifique et technique, jalonneront ce grand territoire et l'inscriront dans la modernité, projeté vers le futur.

De grands projets à l'échelle d'une grande métropole

Un Plan Guide pour une vision cohérente sur le long terme

Le Plan Guide propose une vision globale et des orientations d'aménagements et d'usages sur le long terme. Conscient qu'au fil du temps, les modes de penser la ville et le paysage vont évoluer, ce document n'a pas pour objectif de figer des modalités d'aménagement mais de définir une cohérence d'usages sur l'ensemble du linéaire du fleuve dans sa traversée de l'agglomération toulousaine à horizon 2030.

Ne constituant pas un nouveau document règlementaire, ce Plan Guide a pour but d'apporter des éléments de cohérence générale sur le territoire de la Garonne : il donne des préconisations en terme d'aménagement, de paysage, d'environnement et d'urbanisme, en intégrant les aspects socio-économiques.

Le Plan Guide est conçu en cohérence avec les orientations définies dans les documents d'urbanisme et les plans règlementaires tels que le SCOT, les PLU et PPRi dans une vision au long cours. Il s'articule avec les démarches stratégiques engagées par Toulouse métropole, telles que le Plan Climat ou encore le projet urbain Toulouse Centre.

Des opérations pilotes à mener à court terme

Parallèlement à l'élaboration du Plan Guide, des opérations « pilotes » ont été identifiées comme des éléments fonctionnels à mettre en œuvre à court terme pour initier la création du Grand Parc Garonne dans la cohérence de la programmation générale.

Véritables premières « pierres à l'édifice », ces opérations ont pour objectifs :

- L'établissement de continuités modes doux longitudinales et transversales, pour offrir de nouveaux itinéraires de loisirs et de détente à tous les habitants de l'agglomération ;
- La valorisation du patrimoine fluvial naturel et bâti, permettant le renforcement du corridor écologique et la découverte de lieux emblématiques de l'histoire toulousaine ;
- Le renforcement des usages en lien avec l'eau : navigation, sports nautiques… ;
- L'ouverture de nouveaux espaces de loisirs et de convivialité.

Un grand projet partenarial

Le rayon d'action du Plan Guide s'étend sur sept communes qui contribuent à sa réalisation: Toulouse, Blagnac, Beauzelle, Fenouillet, Seilh, Gagnac-sur-Garonne et Saint-Jory.

Le Plan Guide vise à fédérer les différents acteurs du territoire de Toulouse métropole autour d'une stratégie commune de réappropriation de la Garonne. Cette stratégie se différencie selon les séquences du fleuve, en s'appuyant sur le caractère changeant de la Garonne, aux spécificités paysagères, culturelles et économiques qui ont façonné le territoire depuis l'Antiquité.

L'élaboration du Plan Guide, débutée en octobre 2010, a été menée en étroite collaboration avec les services de l'Etat et de nombreux partenaires institutionnels et associatifs. Sur la base des propositions de l'équipe de concepteurs (groupement Agence TER), la définition du projet a ainsi nécessité divers échanges pour définir les orientations stratégiques et assurer la convergence des objectifs sur les différentes séquences du fleuve. Les comités partenariaux ont ainsi constitué le creuset de l'élaboration du Plan Guide.

Au delà des limites administratives de la communauté urbaine, le Grand Parc Garonne s'inscrit dans une approche spatiale et temporelle très large, à l'échelle du département de la Haute-Garonne et de la région Midi-Pyrénées, mais également à l'échelle de tout le bassin versant de la Garonne, depuis les Pyrénées jusqu'à l'océan Atlantique. La mise en oeuvre des opérations pilotes s'inscrira par conséquent dans une logique de cohérence avec les objectifs du « Plan Garonne » porté par l'Etat et les régions Aquitaine et Midi-Pyrénées, mais aussi du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne, piloté par l'Agence de l'Eau.

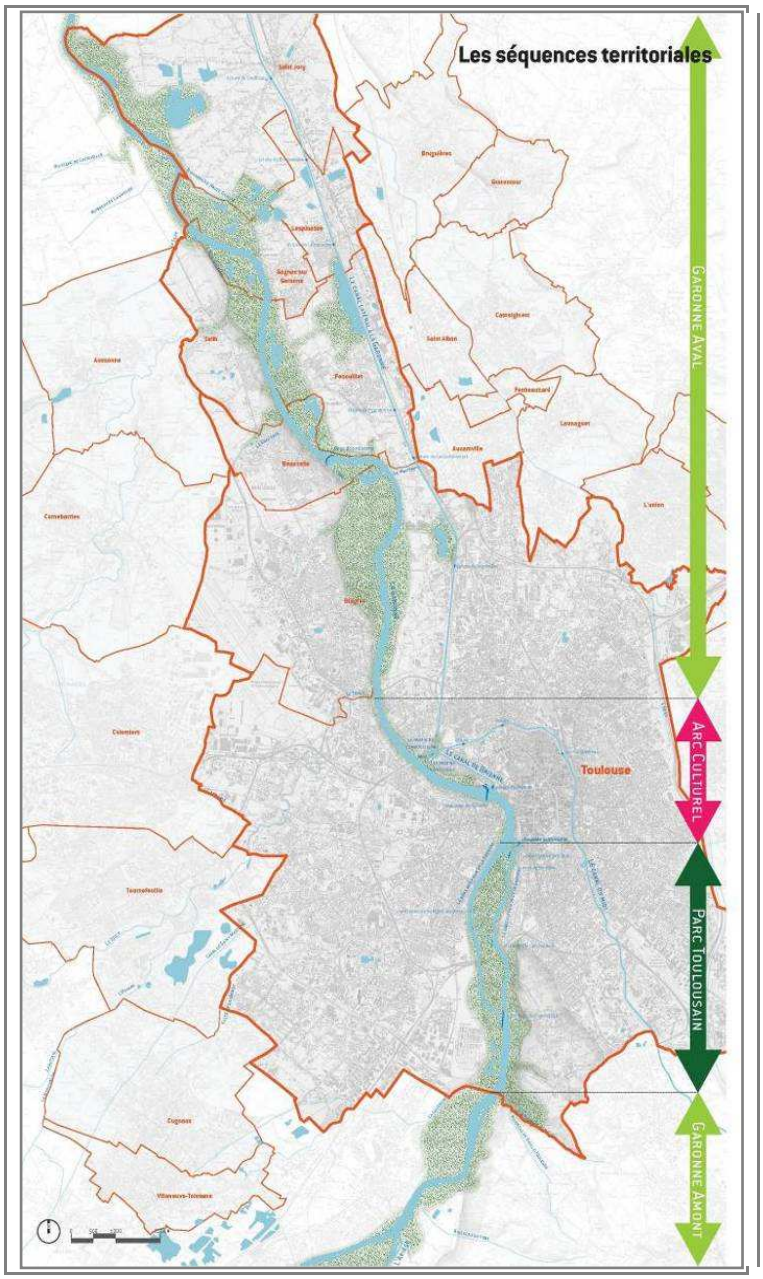
La diversité des thématiques développées dans le cadre Plan Guide, mais également la multiplicité des actions induites en matière d'aménagement et de gestion du fleuve, concernent un large panel d'acteurs : Etat, institutions publiques, collectivités, associations professionnelles, usagers… C'est la raison pour laquelle le Plan Guide constituera sur la durée un repère commun à l'ensemble des acteurs impliqués dans de la vie, la gestion et l'aménagement de la Garonne.

Partager des valeurs

La préservation, la restauration et la valorisation de la Garonne depuis sa zone de confluence avec l'Ariège jusqu'au nord de l'agglomération, sont des ambitions partagées devant permettre aux habitants de se réapproprier ces espaces dans une logique de développement durable.

Au travers du Plan Guide, document de référence pour les années à venir qui définit les valeurs fondatrices du Grand Parc Garonne, Toulouse métropole et ses partenaires s'engagent à favoriser toute action visant à :

- préserver, restaurer et valoriser les espaces permettant le fonctionnement naturel des milieux et la sauvegarde de la biodiversité ;
- améliorer les conditions d'accessibilité au fleuve et établir de nouvelles continuités modes doux, en tenant compte de la sensibilité des milieux ;
- proposer des aménagements et usages qualitatifs, visant à une réappropriation collective de la Garonne, patrimoine vivant de l'agglomération toulousaine.



Le Grand Projet Garonne et les quatre séquences territoriales qui le composent



Arc Culturel – La Grave



Parc Toulousain – Empalot –Poudrerie



Garonne Amont - Pech David (Sud)

De grands projets à l'échelle d'une grande métropole

ZAC Garonne

La ZAC Garonne, créée en 2001 pour accueillir en priorité de l'activité économique sur la commune de Toulouse, bénéficie encore d'un foncier disponible à la commercialisation, de près de 14 ha situé en partie Sud, au contact du périphérique et de la liaison de l'aéroport.

La communauté urbaine développe parallèlement un projet ambitieux de valorisation du corridor naturel et patrimonial du fleuve, dans le cadre du projet de « Grand Parc Garonne ». La plaine de Ginestous, située en bordure Ouest de la ZAC Garonne, doit accueillir à court terme des aménagements de requalification naturelle et récréative, accessible par modes doux aux habitants des quartiers environnants.

Organisation d'une « entrée urbaine »

Afin d'assurer une bonne articulation entre la commercialisation du secteur Sud de la ZAC Garonne et les projets de valorisation de Toulouse métropole, l'organisation d'une « entrée urbaine » identifiable et qualitative s'impose.

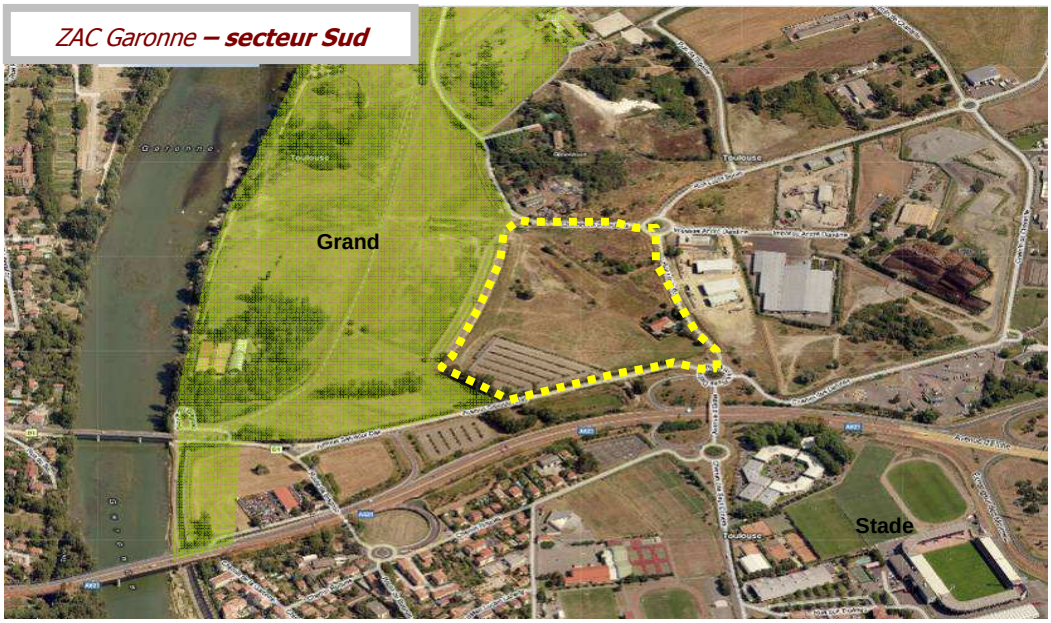
Ainsi, cette évolution de programme de l'îlots A de la ZAC Garonne est de nature à assurer une cohérence avec le projet de valorisation des berges de la Garonne, mais également à développer des liens avec le stade Ernest Wallon à proximité immédiate.

Il s'agit en conséquence de créer un pôle économique à vocation mixte autour de la thématique du sport de loisirs et de la détente, regroupant commerces, hôtels, pôle de restauration et bureaux.

Volet commercial

Au regard du projet urbain et des objectifs de la collectivité visant à l'amélioration sur les prochaines années de l'entrée Sud de la ZAC Garonne, il est primordial de mettre en place les outils permettant de développer et de dynamiser la fonction commerciale sur ce secteur. En entrée de ZAC, à proximité du périphérique, rue Louis Bonin, il est envisagé l'implantation d'un hôtel, de restaurants et de surfaces commerciales, en articulation avec le Grand Parc Garonne.

ZAC Garonne ***– secteur Sud***



Toulouse Euro-Sud-Ouest

La métropole toulousaine (et plus particulièrement le secteur Matabiau-marengo) se prépare à l'arrivée de la LGV. Ce projet d'urbanisme de très grande envergure s'appelle désormais Toulouse Euro-Sud-Ouest. Il prévoit la création d'un véritable pôle multimodal sur le site actuel de la gare Matabiau, qui articulera les dessertes locales, régionales, nationales et européennes. Il dynamisera le centre-ville avec de l'habitat et de l'activité économique. Le cœur de l'agglomération se trouvera ainsi transformé et agrandi.

Cette opération majeure va métamorphoser la métropole toulousaine. Grâce à ce projet ambitieux, la ville va enfin se doter d'un centre à la dimension d'une métropole européenne.

4.2.2 Le règlement écrit

Les principales caractéristiques des zones

Ces tableaux se veulent une synthèse des règles spécifiques pour chacune des zones dans un but pédagogique. Ils ne sont pas exhaustifs. S'ajoutent l'application des règles communes décrites en amont du règlement, les éléments de la règle représentés aux documents grahiques du règlement, les servitudes et annexes.

ZONE URBAINE CENTRE (UC)	
PLU antérieur ⟶	**PLU Révisé**
2 ZONES UA1 et UA2 Dont certaines composées d'espaces constructibles « A » sans dimension patrimoniale qui sont à retranscrire en secteurs Surface : 482 ha	**1 ZONE UC avec 12 secteurs** Surface : 488 ha
Principales caractéristiques réglementaires : **Pour rappel :** L'ancienne zone UA1 devient UC1 et correspond au périmètre du secteur sauvegardé. L'ancienne zone UA2 devient UC2. Seuls les secteurs de l'ancienne UA2 recouverts par des espaces constructibles « A » du document graphique du règlement sont retranscrits en 10 secteurs dans le respect des règles déjà présentes au P.L.U. initial.	
Article 1 et 2 : interdictions et conditions particulières	Toutes les destinations qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont autorisées. Celles de l'article 2, ne sont mentionnées que si elles sont conditionnées. **Sont interdits:** Les exploitations agricoles et forestières dans chaque secteur de la zone UC. **Sont autorisés sous conditions :** Le commerce est autorisé sous condition de taille (indice « c » représenté au document graphique) Pour les commerces et l'artisanat situés dans les linéaires « artisanaux et commerciaux » représentés aux documents graphiques du règlement, les règles y afférentes s'appliquent prioritairement. La part de logement social en locatif ou accession à la propriété relève de seuils spécifiques selon le secteur géographique et la taille de l'opération d'habitat.
Article 6 : Implantation / voies et emprises publiques	La zone UC impose une implantation des constructions à l'alignement de la voie ou emprise publique existante ou projetée ou emplacement réservé.
Article 7 : Implantation / limites séparatives	La bande de constructibilité de 17m ne s'applique pas en zone UC et toute construction doit être implantée d'une limite séparative à l'autre.
Article 9 : Emprise au Sol	L'emprise au sol maximale autorisée en UC1 est de 80%. L'emprise au sol maximale autorisée en UC2 – UC 7 – UC8 et UC 12 est de 70%. Ce seuil peut être dépassé sur les unités < à 200m² en UC1 – UC2 – UC7 – UC8 et UC12. Il n'existe pas d'autre cas de possibilités de majoration de cette emprise au sol autorisée. L'emprise au sol maximale autorisée en UC3 – UC4 - UC5 – UC 6 – UC 9 – UC10 et UC 11 est de 100%.

Les principales caractéristiques des zones

Article 10 : Hauteur	En UC1, la hauteur de la construction se réfère à l'héberge la plus haute du bâtiment voisin. De UC2 à UC12, les hauteurs absolues varient entre des maxima allant de 15m à 36m mesurés à l'égout du toit. La hauteur sur voie est égale au 4/3 de la largeur de la voie (Hv = 4/3L) pour chacun des secteurs de cette zone UC.
Article 11 : Aspect extérieur des constructions	L'article 11 des dispositions générales et communes s'applique. Il veille à l'insertion des projets dans la composition des quartiers tout en permettant l'introduction de la diversité architecturale. Ainsi, il propose une meilleure prise en compte des bâtiments existants de qualité à l'occasion de projet d'extension ou de renouvellement urbain et favorise une meilleure intégration urbaine des projets tout en permettant une conception architecturale contemporaine. En UC1, les toitures terrasses sont interdites et dans les autres secteurs, elles sont autorisées à condition de constituer un accompagnement mettant en valeur le projet et le quartier dans lequel il s'inscrit.
Article 12 : Stationnement	Règles stationnement deux roues des Dispositions Communes applicables En zone d'influence des stations TCSP, aucune place automobile n'est exigée. - Pour les Logements sociaux = 0à1 pl/62m² SP - Habitat = 1pl/62m² SP - Pour les autres destinations : Bureau = 1pl/19m² SP - Hôtel - Commerce et Artisanat - Industrie et entrepôt - SPIC = aucune place n'est exigée avec un plafond maximum de 1pl/10m² Surface de Plancher (SP)
Article 13 : Espaces libres	Aucune part d'espace de pleine terre ou libre n'est demandée en UC sauf pour les aires de stationnement où 1 arbre est demandé par tranche de 75m².

ZONE URBAINE FAUBOURG (UF)

PLU antérieur	→ PLU Révisé
1 ZONE UA3 Dont certaines composées d espaces constructibles « A » sans dimension patrimoniale qui sont à retranscrire en secteurs Surface : 611 ha	**1 ZONE UF avec 6 secteurs** Surface : 628 ha

Principales caractéristiques réglementaires :

Pour rappel :

L'ancienne zone UA3 devient UF1.

Les secteurs de l'ancienne zone UA3 recouverts par des espaces constructibles « A » du document graphique du règlement sont retranscrits en 5 secteurs dans le respect des règles déjà présentes au P.L.U. initial.

Article 1 et 2 : interdictions et conditions particulières	Toutes les destinations qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont autorisées. Celles de l'article 2, ne sont mentionnées que si elles sont conditionnées. **Sont interdits:** Les exploitations agricoles et forestières dans chaque secteur de la zone UF. **Sont autorisés sous conditions :** Le commerce est autorisé sous condition de taille (indice « c » représenté au document graphique) Pour les commerces et l'artisanat situés dans les linéaires « artisanaux et commerciaux » représentés aux documents graphiques du règlement, les règles y afférentes s'appliquent prioritairement. La part de logement social en locatif ou accession à la propriété relève de seuils spécifiques selon le secteur géographique et la taille de l'opération d'habitat.
Article 6 : Implantation / voies et emprises publiques	La zone UF impose une implantation des constructions à l'alignement de la voie ou emprise publique existante ou projetée ou emplacement réservé.
Article 7 : Implantation / limites séparatives	La bande de constructibilité de 17m s'applique à l'ensemble des secteurs situés en zone UF. Elle se calcule à compter de la limite à la voie ou emprise publique existante ou projetée s'il y a lieu ou des limites de recul demandées (retrait minimum à la voie, L111-1-4, …) Dans la bande de 17m : toute construction doit être implantée d'une limite séparative latérale à l'autre avec, pour les constructions dont la longueur est < à 17m, une possibilité est donnée de s'implanter avec une distance minimale D≥H/2 avec un minimum de 3m. Sur les autres limites séparatives, il est possible de s'implanter en limites à condition de s'inscrire dans l'héberge d'une construction existante sur cette limite séparative. Pour les autres cas : application une distance minimale D≥H/2 avec minimum de 3m. Au-delà de la bande de 17m : il est possible de s'implanter en limites à condition de s'inscrire dans l'héberge d'une construction existante sur cette limite séparative ou de respecter une distance minimale D≥H/2 avec un minimum de 3m.
Article 9 : Emprise au Sol	En UF1 – UF 2 et UF 3, l'emprise au sol maximale autorisée est de 50% et de 60% pour les parcelles en angle de voies. Ce seuil peut être dépassé sur les unités < à 200m². Il est possible de majorer de 10% cette emprise au sol autorisée dans le cas de réalisation de parkings enterrés. En UF 4 – UF 5 et UF 6, l'emprise au sol maximale autorisée est de 100%.
Article 10 : Hauteur	De UF1 à UF6, les hauteurs absolues varient entre des maxima allant de 14.5m à 29m mesurés à l'égout du toit. La hauteur sur voie est égale au 4/3 de la largeur de la voie (Hv = 4/3 L) pour chacun des secteurs de cette zone UF.

Les principales caractéristiques des zones

Article 11 : Aspect extérieur des constructions	L'article 11 des dispositions générales et communes s'applique. Il veille à l'insertion des projets dans la composition des quartiers tout en permettant l'introduction de la diversité architecturale. Ainsi, il propose une meilleure prise en compte des bâtiments existants de qualité à l'occasion de projet d'extension ou de renouvellement urbain et favorise une meilleure intégration urbaine des projets tout en permettant une conception architecturale contemporaine. Il précise néanmoins les caractéristiques des toitures compte tenu de la valeur patrimoniale de ces secteurs.
Article 12 : Stationnement	Règles stationnement deux roues des Dispositions Communes applicables En zone d'influence des stations TCSP : réduction de 25% des normes exigées. - Pour les logements sociaux = 0à1 pl/62m² SP - Habitat = 1pl/62m² SP - Pour les autres destinations : Hôtel = 1pl/67m² SP - Bureau = 1pl/38m² SP - Industrie et entrepôt = 1pl/97 m² SP - SPIC = 1pl/143 m² SP - Commerce de moins de 190 m² SP = aucune place exigée, au-delà de 190 m² SP et jusqu'à 625 m² SP = 1pl/38m²SP, au-delà de 625m² SP=1pl/29 m² - Artisanat de moins de 194 m²SP = aucune place exigée, au-delà de 194 m² SP et jusqu'à 625 m² SP = 1pl/39m² SP, au-delà de 625m² SP=1pl/29 m² SP - Exploitation agricole = 1pl/146 m² SP, avec un plafond maximum de 1pl/10m² Surface de Plancher (SP)
Article 13 : Espaces libres	En UF 1 – UF 2 et UF 3, 25% de surface de pleine terre si surface minéralisée pour le stationnement est = ou> à 15% de l'unité foncière ou 15% autres cas avec au moins 1 arbre /75m² de la surface de pleine terre et 10% d'espaces libres

ZONE UCQ	
PLU antérieur →	**PLU Révisé**
1 ZONE UA4 Dont certaines composées d'espaces constructibles « A » sans dimension patrimoniale qui sont à retranscrire en secteurs Surface : 93 ha	**1 ZONE UCQ avec 5 secteurs** Surface : 118 ha
Principales caractéristiques réglementaires Zone nouvellement créée, qui correspond à certaines centralités de quartier Certaines anciennes zones UA3 et UA4 deviennent UCQ	
Article 1 et 2 : interdictions et conditions particulières	**Sont interdits:** Les exploitations agricoles ou forestières, entrepôt et industrie. **Sont autorisés sous conditions :** Les travaux d'extension limitée à 10% de la surface de plancher existante pour les bâtiments à usage : - d'exploitation forestière, - entrepôt, - d'industrie. Le commerce est autorisé sous condition de taille (indice « c » représenté au document graphique - DGR) Pour les commerces et l'artisanat situés dans les linéaires « artisanaux et commerciaux » représentés aux documents graphiques du règlement, les règles y afférentes s'appliquent prioritairement. La part de logement social en locatif ou accession à la propriété relève de seuils spécifiques selon le secteur géographique et la taille de l'opération d'habitat.
Article 6 : Implantation / voies et emprises publiques	Les secteurs UCQ1 – UCQ2 dans une bande de 17m imposent une implantation sur la voie ou emprise publique ou emplacement réservé. Les secteur UCQ3 – UCQ4 – UCQ5 demandent une implantation : soit sur la voie ou emprise publique ou emplacement réservé ; soit un retrait de 4 mètres minimum.
Article 7 : Implantation / limites séparatives	La bande de constructibilité de 17m concerne l'ensemble des secteurs. En UCQ1 – UCQ2 toute construction doit être implantée en continuité ou en discontinuité d'une limite séparative latérale à l'autre. Lorsque la longueur de la construction est inférieure à 17m, la partie restante doit respecter une distance minimum de H/2 avec un minimum de 3m ou implantée sur limite si une construction voisine existe. Au delà de la bande des 17m, la construction peut être implanté sur limite séparative à condition de s'inscrire dans la surface verticale définie par la construction voisine. Soit être implantée à une distance minimale de H/2 avec un minimum de 3 m ou implantée sur limite si une construction voisine existe. En UCQ3 – UCQ4 – UCQ5 toute construction peut être implantée : soit à une distance de H/2 avec un minimum de 3m ; soit en limite séparative. Au delà des 17m les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives à condition de s'inscrire dans la surface verticale définie par une construction voisine. Soit en limite séparative si la construction ne dépasse pas 3m et que la longueur cumulée de toutes constructions implantées sur les limites séparatives au delà de la bande des 17m, ne dépasse pas 10m. Soit elle doit respecter les distances minimales d'implantation H/2 avec un minimum de 3m.
Article 9 : Emprise au Sol	L'emprise au sol maximal autorisée est de 50% sauf pour UCQ5 où elle est de 70% et ce seuil peut être dépassé sur les unités foncières < à 200m². Il est possible de majorer de 10% cette emprise au sol autorisée dans le cas de réalisation de parkings enterrés.

Les principales caractéristiques des zones

Article 10 : Hauteur	UCQ1 – UCQ4 : H= 15.5m ; Hv = 4/3 L UCQ2 – UCQ3 : H= 12.5m ; Hv = L UCQ5 : H= 18m ; Hv = L
Article 11 : Aspect extérieur des constructions	L'article 11 des dispositions générales et communes s'applique. Il veille à l'insertion des projets dans la composition des quartiers tout en permettant l'introduction de la diversité architecturale. Ainsi, il propose une meilleure prise en compte des bâtiments existants de qualité à l'occasion de projet d'extension ou de renouvellement urbain et favorise une meilleure intégration urbaine des projets tout en permettant une conception architecturale contemporaine.
Article 12 : Stationnement	Règles stationnement deux roues des Dispositions Communes applicables En zone d'influence des stations TCSP : réduction de 25% des normes exigées. - Pour les logements sociaux = 0 à 1 pl/62m² SP - Habitat = 1pl/62m² SP - Pour les autres destinations : Hôtel = 1pl/67 m² SP - Bureau = 1pl/38 m² SP - Industrie et entrepôt = 1pl/97 m² SP - SPIC = 1pl/143 m² SP - Commerce de moins de 190 m² SP = aucune place exigée, au-delà de 190 m² SP et jusqu'à 625 m² SP = 1pl/38m²SP, au-delà de 625m² SP=1pl/29 m² SP - Artisanat de moins de 194 m² SP = aucune place exigée, au-delà de 194 m² SP et jusqu'à 625 m² SP = 1pl/39m² SP, au-delà de 625m² SP=1pl/29 m² SP - Exploitation agricole = 1pl/146 m² SP, avec un plafond maximum de 1pl/10m² Surface de Plancher (SP)
Article 13 : Espaces libres	En UCQ1 – UCQ2 – UCQ3 – UCQ4 la superficie en pleine terre doit correspondre à au moins 25% de la surface de l'unité foncière si la surface minéralisée liée au stationnement des véhicules est égale ou supérieure à 15% de la surface de l'unité foncière. 15% de la surface de l'unité foncière dans les autres cas. En UCQ5 la superficie en pleine terre doit correspondre à au moins 25% de la surface de l'unité foncière si la surface minéralisée liée au stationnement des véhicules est égale ou supérieure à 15% de la surface de l'unité foncière.

ZONE URBAINE INTENSE (UI)

PLU antérieur	→ PLU Révisé
1 ZONE UB2 Dont certaines composées d espaces constructibles « A » sans dimension patrimoniale qui sont à retranscrire en secteurs Surface : 1218 ha	**1 ZONE UI avec 17 secteurs** Surface : 1166 ha

Principales caractéristiques réglementaires :

Pour rappel :

L'ancienne UB2 devient UI1.

Les secteurs de l'ancienne UB2 recouverts par des espaces constructibles « A » du document graphique du règlement sont retranscrits en 12 secteurs dans le respect des règles déjà présentes au P.L.U. initial

Les 4 autres secteurs traduisent des règles nécessaires à la réalisation des projets de ZAC ou OAP (ZAC Cartoucherie, ZAC de Saint Martin, Empalot GPV, OAP Moulis.

Article 1 et 2 : interdictions et conditions particulières	Toutes les destinations qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont autorisées. Celles de l'article 2, ne sont mentionnées que si elles sont conditionnées. **Sont interdits:** Les exploitations agricoles et forestières dans chaque secteur de la zone UI. **Sont autorisés sous conditions :** Le commerce est autorisé sous condition de taille (indice « c » représenté au document graphique) Pour les commerces et l'artisanat situés dans les linéaires « artisanaux et commerciaux » représentés aux documents graphiques du règlement, les règles y afférentes s'appliquent prioritairement. La part de logement social en locatif ou accession à la propriété relève de seuils spécifiques selon le secteur géographique et la taille de l'opération d'habitat.
Article 6 : Implantation / voies et emprises publiques	L'ensemble des secteurs de la zone UI impose soit une implantation des constructions à la limite de la voie ou emprise publique existante ou projetée ou emplacement réservé, soit avec un retrait minimum de 4m, sauf pour le secteur UI 14 qui impose une implantation en limite ou avec un retrait minimum de 2m.
Article 7 : Implantation / limites séparatives	La bande de constructibilité de 17m ne s'applique pas à l'ensemble des secteurs de la zone UI. Elle existe de UI 4 à UI 12 et en UI 16. Elle se calcule à compter de la limite à la voie ou emprise publique existante ou projetée s'il y a lieu ou des limites de recul demandées ((retrait minimum à la voie, L111-1-4, …) Dans cette bande de 17m, l'implantation en limite séparatives des constructions est possible. Pour les autres cas : application d'une distance minimale respectant D≥H/2 avec un minimum de 3m. Au-delà de la bande de 17m : il est possible de s'implanter en limites à condition de s'inscrire dans l'héberge d'une construction existante sur cette limite séparative ou de respecter une distance minimale D≥H/2 avec un minimum de 3m. Pour les secteurs UI1 – UI 2 – UI 3 – UI 13 – UI 15 et UI 17, la bande de constructibilité de 17m ne s'applique pas. Pour l'ensemble de ces secteurs, il est possible de s'implanter en limites à condition de s'inscrire dans l'héberge d'une construction existante sur cette limite séparative ou de respecter une distance minimale D≥H/2 avec un minimum de 3m. Pour le secteur UI 14 où la bande de constructibilité de 17m ne s'applique pas, il est possible de s'implanter sur l'ensemble des limites séparatives ou de respecter une distance minimale D≥H/2 avec un minimum de 3m.

Les principales caractéristiques des zones

Article 9 : Emprise au Sol	L'emprise au sol maximale autorisée par la zone UI est de 50% sauf, dans trois secteurs, en UI2 où elle atteint 80%, UI 7 et UI 16 où elle atteint 100%.. Ces seuils peuvent être dépassés sur les unités < à 200m² sauf pour les secteurs UI 7 et UI 16. Il est possible de majorer à hauteur de 10% cette emprise au sol autorisé dans le cas de réalisation de parkings enterrés sauf pour les secteurs UI 7 et UI 16.
Article 10 : Hauteur	De UI1 à UI17, les hauteurs absolues varient entre des maxima allant de 11.5m à 30m mesurés à l'égout du toit. La hauteur sur voie est égale à la largeur de la voie (Hv = L) pour tous les secteurs de cette zone UI sauf les sous – secteurs UI 7 et UI .14 où elle n'est pas règlementée.
Article 11 : Aspect extérieur des constructions	L'article 11 des dispositions générales et communes s'applique. Il veille à l'insertion des projets dans la composition des quartiers tout en permettant l'introduction de la diversité architecturale. Ainsi, il propose une meilleure prise en compte des bâtiments existants de qualité à l'occasion de projet d'extension ou de renouvellement urbain et favorise une meilleure intégration urbaine des projets tout en permettant une conception architecturale contemporaine.
Article 12 : Stationnement	Règles stationnement deux roues des Dispositions Communes applicables En zone d'influence des stations TCSP : réduction de 25% des normes exigées. Pour l'ensemble des secteurs de la zone UI sauf en UI 13 : il est demandé au minimum : - Pour les logements sociaux = 0à1 pl/62m² SP - Habitat = 1pl/62m² SP - Pour les autres destinations : Hôtel = 1pl/67 m²SP - Bureau = 1pl/38 m²SP - Industrie et entrepôt = 1pl/97 m²SP - SPIC = 1pl/143 m²SP - Commerce de moins de 190 m² SP = aucune place exigée, au-delà de 190 m² SP et jusqu'à 625 m² SP = 1pl/38m²SP, au-delà de 625m² SP=1pl/29 m² - Artisanat de moins de 194 m²SP = aucune place exigée, au-delà de 194 m² SP et jusqu'à 625 m² SP = 1pl/39m²SP, au-delà de 625m² SP=1pl/29 m² - Exploitation agricole = 1pl/146 m² SP, avec un plafond maximum de 1pl/10m² Surface de Plancher (SP) En UI 13, la règle reprend le PLU initial qui traduit le projet de la ZAC Eco-quartier Cartoucherie : - Pour les logements sociaux = 0 à1 pl/93 m² SP - Habitat := 1pl/93 m² - Pour les autres destinations : Hôtel = 1pl/67m²SP - Bureau = 1pl/100 m²SP - Industrie et entrepôt = 1pl/97 m²SP - SPIC = 1pl/356 m²SP - Commerce de moins de 190 m² SP = aucune place exigée, au-delà de 190 m² SP et jusqu'à 625 m² SP = 1pl/38m²SP, au-delà de 625m² SP=1pl/29 m² - Artisanat de moins de 194 m²SP = aucune place exigée, au-delà de 194 m² SP et jusqu'à 625 m² SP = 1pl/39m²SP, au-delà de 625m² SP=1pl/29 m² - Exploitation agricole = 1pl/146 m² SP, avec un plafond maximum de 1pl/10m² Surface de Plancher (SP)
Article 13 : Espaces libres	Aucune part d'espace de pleine terre ou libre n'est demandée en UI 2 – UI 7 et UI 16. Dans l'ensemble des autres secteurs de cette zone UI, il est exigé 25% de surface de pleine terre si surface minéralisée pour le stationnement est = ou> à 15% de l'unité foncière ou 15% autres cas avec au moins 1 arbre /75m² de la surface de pleine terre et 10% d'espaces libres
Article 14 : COS	Dans le secteur UI8, un COS de 0.5 s'applique. Dans le secteur UI9, un COS de 0.65 s'applique. Dans le secteur UI10, un COS de 0.60 s'applique.

ZONE URBAINE MODEREE (UM)

PLU antérieur	→ PLU Révisé
1 ZONE UB1 Dont certaines composées d espaces constructibles « A » sans dimension patrimoniale qui sont à retranscrire en secteurs Surface : 1428 ha	**1 ZONE UM avec 7 secteurs** Surface : 1072 ha

Principales caractéristiques réglementaires :

Pour rappel :

L'ancienne UB1 devient UM1.

Les secteurs de l'ancienne UB1 recouverts par des espaces constructibles « A » du document graphique du règlement sont retranscrits en 5 secteurs dans le respect des règles déjà présentes au P.L.U. initial

1 autre secteur traduit des règles nécessaires à la réalisation des projets de ZAC ou OAP.

Article 1 et 2 : interdictions et conditions particulières	Toutes les destinations qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont autorisées. Celles de l'article 2, ne sont mentionnées que si elles sont conditionnées. **Sont interdits:** Les exploitations agricoles et forestières dans chaque secteur de la zone UM. **Sont autorisés sous conditions :** Le commerce est autorisé sous condition de taille (indice « c » représenté au document graphique) Pour les commerces et l'artisanat situés dans les linéaires « artisanaux et commerciaux » représentés aux documents graphiques du règlement, les règles y afférentes s'appliquent prioritairement. La part de logement social en locatif ou accession à la propriété relève de seuils spécifiques selon le secteur géographique et la taille de l'opération d'habitat.
Article 6 : Implantation / voies et emprises publiques	La zone UM impose une implantation des constructions à une distance minimale de 4m de la limite de la voie ou emprise publique existante ou projetée ou emplacement réservé.
Article 7 : Implantation / limites séparatives	La bande de constructibilité de 17m concerne l'ensemble des secteurs de la zone UM. Elle se calcule à compter de la limite à la voie ou emprise publique existante ou projetée s'il y a lieu ou des limites de recul demandées (retrait minimum à la voie, L111-1-4, …) Dans la bande des 17m : Pour les secteurs UM1 et UM 2, au-delà de l'application des prospects respectant une distance minimale D≥H/2 avec un minimum de 3m, il est possible, pour une largeur de façade inférieure ou égale à 12m, de s'implanter sur les limites séparatives. Dans les secteurs UM3, UM4, UM5, UM6 et UM7, l'implantation des constructions est possible sur les limites séparatives ou avec une distance minimale respectant D≥H/2 avec un minimum de 3m. Au-delà de la bande de 17m : Pour le secteur UM4, toute construction peut être implantée sur limite séparative ou au retrait autorisé à l'article 7 des dispositions communes. Pour les autres secteurs : l'implantation en limites séparatives est autorisée soit, si elle s'inscrit dans l'héberge de la construction située en limite, soit, avec une Hht =3m sur une longueur <à10m. Sinon, un prospect est exigé selon D=H avec un minimum de 3m.

Les principales caractéristiques des zones

Article 9 : Emprise au Sol	L'emprise au sol maximale autorisée en zone UM est de 50% sauf en UM 7 où elle atteint 70%. Ces seuils peuvent être dépassés sur les unités < à 200m². Il est possible de majorer à hauteur de 10% cette emprise au sol autorisé dans le cas de réalisation de parkings enterrés.
Article 10 : Hauteur	De UM1 à UM7, les hauteurs absolues varient entre des maxima allant de 9.5m à 32m mesurés à l'égout du toit. La hauteur sur voie est égale à la largeur de la voie (Hv = L).
Article 11 : Aspect extérieur des constructions	L'article 11 des dispositions générales et communes s'applique. Il veille à l'insertion des projets dans la composition des quartiers tout en permettant l'introduction de la diversité architecturale. Ainsi, il propose une meilleure prise en compte des bâtiments existants de qualité à l'occasion de projet d'extension ou de renouvellement urbain et favorise une meilleure intégration urbaine des projets tout en permettant une conception architecturale contemporaine.
Article 12 : Stationnement	Règles stationnement deux roues des Dispositions Communes applicables En zone d'influence des stations TCSP : réduction de 25% des normes exigées. - Pour les logements sociaux = 0à1 pl/62 m² SP - Habitat := 1pl/62 m² SP - Pour les autres destinations : Hôtel = 1pl/67 m² SP - Bureau = 1pl/38 m²SP - Industrie et entrepôt = 1pl/97 m²SP - SPIC = 1pl/143 m²SP - Commerce de moins de 190 m² SP = aucune place exigée, au-delà de 190 m² SP et jusqu'à 625 m² SP = 1pl/38 m²SP, au-delà de 625m² SP=1pl/29 m² - Artisanat de moins de 194 m²SP = aucune place exigée, au-delà de 194 m² SP et jusqu'à 625 m² SP = 1pl/39m²SP, au-delà de 625m² SP=1pl/29 m² - Exploitation agricole = 1pl/146 m² SP, avec un plafond maximum de 1pl/10m² Surface de Plancher (SP)
Article 13 : Espaces libres	Dans l'ensemble de la zone sauf en UM 7, il est exigé 25% de surface de pleine terre si surface minéralisée pour le stationnement est = ou> à 15% de l'unité foncière ou 15% autres cas avec au moins 1 arbre /75m² de la surface de pleine terre et 10% d'espaces libres Pour le secteur UM 7, il est exigé 15% de surface de pleine terre au moins et 1 arbre/75m² de la surface de pleine terre et 10% d'espaces libres.

<table>
<tr><th colspan="3">ZONE URBAINE LIMITEE (UL)</th></tr>
<tr><th colspan="2">PLU antérieur</th><th>PLU Révisé</th></tr>
<tr><td colspan="2">2 ZONES : UC1 et UC2
Dont certaines composées d espaces constructibles « A » sans dimension patrimoniale qui sont à retranscrire en secteurs
Surface : 1861 ha</td><td>1 ZONE UL avec 10 secteurs :
Surface : 2211 ha</td></tr>
<tr><td colspan="3">Principales caractéristiques réglementaires :
<u>Pour rappel :</u>
L'ancienne UC2 devient UL2
L'ancienne UC1 devient UL1
Deux secteurs de l'ancienne zone UC1 recouverts par des espaces constructibles « A » du document graphique du règlement deviennent UL3. Ils correspondent aux deux aires de gens du voyage situées au nord de la commune, « Picarel » et « Saint - James» dans le respect des règles déjà présentes au P.L.U. initial.
Un secteur de l'ancienne zone UC2 recouvert par des espaces constructibles « A » du document graphique du règlement correspondant à la ZAC « Reboul » devient UL7 dans le respect des règles déjà présentes au P.L.U. initial.
La nouvelle zone intermédiaire (dont la caractéristique principale est son R+2) est traduite en 5 secteurs UL 4 – 5 – 6 – 8 et 10.
L'évolution de l'hôpital Marchand correspond à un secteur UL9.</td></tr>
<tr><td>Article 1 et 2 : interdictions et conditions particulières</td><td colspan="2">Toutes les destinations qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont autorisées. Celles de l'article 2, ne sont mentionnées que si elles sont conditionnées.
<u>Sont interdits:</u>
Les exploitations agricoles et forestières dans chaque secteur de la zone UL.
En UL1 – UL2 – UL3 – UL4 – UL5 et UL 7, s'ajoutent les hôtel, industrie, et entrepôt.
Toutes les constructions nouvelles quelque soient leurs destinations sont interdites en UL9.
<u>Sont autorisés sous conditions :</u>
En UL 1 – UL2 – UL3 – UL4 – UL 5 et UL 7, en dehors des linéaires commerciaux, seul l'artisanat d'une surface de plancher inférieure à 300m² est autorisé.
Seuls les changements de destination en habitat, hébergement hôtelier, bureaux et SPIC sont autorisés en UL9.
Les extensions sont limitées pour les destinations non autorisées à 10% à compter de la date d'approbation de cette révision générale dans toute la zone UL.
Le commerce est autorisé sous condition de taille (indice « c » représenté au document graphique)
Pour les commerces et l'artisanat situés dans les linéaires « artisanaux et commerciaux » représentés aux documents graphiques du règlement, les règles y afférentes s'appliquent prioritairement.
La part de logement social en locatif ou accession à la propriété relève de seuils spécifiques selon le secteur géographique et la taille de l'opération d'habitat.</td></tr>
<tr><td>Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles</td><td colspan="2">Superficie minimale de 1200m² de l'unité foncière en zone d'assainissement non collectif pour les occupations ou utilisations du sol</td></tr>
</table>

Les principales caractéristiques des zones

Article 6 : Implantation / voies et emprises publiques	Les secteurs UL1 – UL2 – UL3 – UL4 – UL5 – UL6 et UL7 imposent une implantation des constructions à une distance minimale de 4m à la voie ou emprise publique existante ou projetée ou emplacement réservé. Les secteurs UL8 – UL10 imposent soit une implantation des constructions à la limite de la voie ou emprise publique existante ou projetée ou emplacement réservé, soit avec un retrait minimum de 4m. Le secteur UL9 impose soit une implantation des constructions à la limite de la voie ou emprise publique existante ou projetée ou emplacement réservé, soit avec un retrait minimum de 2m.
Article 7 : Implantation / limites séparatives **H = Hauteur absolue maximale** **Hht = Hauteur Hors Tout**	La bande de constructibilité de 17m concerne l'ensemble des secteurs sauf UL 9. Elle se calcule à compter de la limite à la voie ou emprise publique existante ou projetée s'il y a lieu ou des limites de recul demandées ((retrait minimum à la voie, L111-1-4, …) Dans la bande de 17m : La règle d'implantation des constructions peut être établie en fonction de la largeur de façade sauf en UL 1 – UL 3 et UL10. En UL 1 et UL 3, l'implantation des constructions est possible sur les limites séparatives ou avec une distance minimale respectant D≥H/2 avec un minimum de 3m. En UL2 et UL 7, au-delà de l'application des prospects respectant une distance minimale D≥H/2 avec un minimum de 3m, il est possible, pour une largeur de façade inférieure ou égale à 12m, de s'implanter sur les limites séparatives. En UL 4 – UL 5 – UL 6 - UL8, pour les façades inférieure ou égale à 12m, une implantation de limites en limites séparatives est imposée. Pour une façade supérieure à 12m, la construction doit s'implanter sur au moins une des deux limites avec un prospect, pour l'autre limite, dont la distance minimale respecte D≥H/2 avec un minimum de 4m pour les autres. En UL 10, l'implantation des constructions est possible soit sur au moins une des limites séparatives ou avec une distance minimale respecte D≥H/2 avec un minimum de 4m. Au-delà de la bande de 17m, de UL1 à UL8 et pour UL10, l'implantation en limites séparatives est autorisée si elle s'inscrit dans l'héberge de la construction située en limite avec une Hht =3m sur une longueur <à10m. Sinon, un prospect est exigé selon dans le respect d'une distance minimale D≥H avec un minimum de 3m. UL9 permet une implantation en limite séparative ou à une distance minimale qui respecte D≥H/2 avec un minimum de 3m.
Article 9 : Emprise au Sol	L'emprise au sol maximale autorisée est de 50% sauf pour UL3 où elle est de 70% et ce seuil peut être dépassé sur les unités < à 200m². En UL5 – UL 6 – UL8 et UL10, il est possible de majorer à hauteur de 10% cette emprise au sol autorisé dans le cas de réalisation de parkings enterrés. Seule la UL9 n'est pas règlementée.
Article 10 : H = Hauteur absolue maximale	UL 1 – UL 2 – UL3 : H = 6m, ce qui correspond à du R+1. UL 7 : H = 7m, ce qui correspond à la retranscription d'un ancien espace constructible « A ». UL 4 – UL 5 – UL 6 - UL8 et UL10 : H = 8.5m, ce qui correspond à du R+2. UL9 : H = 15m, ce qui correspond au point le plus haut du bâtiment existant. La hauteur sur voie n'est pas règlementée en UL 1 – UL 2 – UL 3 – UL 7 et UL 9. Pour les UL 4 - UL 5 – UL 6 – UL 8 et UL 10, la hauteur sur voie est égale à la largeur de la voie (Hv = L).
Article 11 : Aspect extérieur des constructions	L'article 11 des dispositions générales et communes s'applique. Il veille à l'insertion des projets dans la composition des quartiers tout en permettant l'introduction de la diversité architecturale. Ainsi, il propose une meilleure prise en compte des bâtiments existants de qualité à l'occasion de projet d'extension ou de renouvellement urbain et favorise une meilleure intégration urbaine des projets tout en permettant une conception architecturale contemporaine.

Article 12 : Stationnement	Règles stationnement deux roues des Dispositions Communes applicables En zone d'influence des stations TCSP : réduction de 25% des normes exigées. En UL 1 – UL 2 - UL 3 - UL 4 – UL 5 - UL 7 et UL9 : - Pour les logements sociaux = 0à1 pl/62m² SP - Habitat = 1pl/62m² SP - Pour les autres destinations : Hôtel = 1pl/67 m² SP - Bureau = 1pl/76m² SP - Industrie et entrepôt = 1pl/97m² SP - SPIC = 1pl/143m² SP - Commerce de moins de 190 m² SP = aucune place exigée, au-delà de 190 m² SP et jusqu'à 625 m² SP = 1pl/38 m² SP, au-delà de 625m² SP=1pl/29 m² - Artisanat de moins de 194 m² SP = aucune place exigée, au-delà de 194 m² SP et jusqu'à 625 m² SP = 1pl/39m² SP, au-delà de 625m² SP=1pl/29 m² SP - Exploitation agricole = 1pl/146m² SP, avec un plafond maximum de 1pl/10m² Surface de Plancher (SP) En UL 6 – UL8 et UL 10 : - Pour les logements sociaux = 0à1 pl/62m² SP – Habitat = 1pl//62m² - Pour les autres destinations : Hôtel = 1pl/67m² SP - Bureau = 1pl/38m² SP - Industrie et entrepôt = 1pl/97m² SP - SPIC = 1pl/143m² SP - Commerce de moins de 190 m² SP = aucune place exigée, au-delà de 190 m² SP et jusqu'à 625 m² SP = 1pl/38 m² SP, au-delà de 625m² SP=1pl/29 m² SP - Artisanat de moins de 194 m²SP = aucune place exigée, au-delà de 194 m² SP et jusqu'à 625 m² SP = 1pl/39m²SP, au-delà de 625m² SP=1pl/29 m² SP - Exploitation agricole = 1pl/146m² SP, avec un plafond maximum de 1pl/10m² Surface de Plancher (SP)
Article 13 : Espaces verts	En UL1 – UL2 – et UL7 : au moins 30% de pleine terre aménagée en espace paysager et au moins 1 arbre /75m² de surface de pleine terre En UL4 – UL5 – UL6 – UL8 et UL10 : 25% de surface de pleine terre si surface minéralisée pour le stationnement est = ou> à15% de l'unité foncière ou 15% autres cas avec au moins 1 arbre /75m² de la surface de pleine terre et 10% d'espaces libres En UL 3 : au moins 10% de pleine terre aménagée en espace paysager et au moins 1 arbre /75m² de surface de pleine terre.
Article 14 : COS	En secteur UL2, un COS de 0,2 est maintenu.

Les principales caractéristiques des zones

ZONE URBAINE PROJET (UP)	
PLU antérieur →	**PLU Révisé**
Pas de zone UP Surface : 0 ha	**1 ZONE UP avec 8 secteurs** Surface : 117 ha
Principales caractéristiques réglementaires : **Pour rappel :** Cette zone UP n'est présente que dans certains secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)	
Article 1 et 2 : interdictions et conditions particulières	Toutes les destinations qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont autorisées. Celles de l'article 2, ne sont mentionnées que si elles sont conditionnées. **Sont interdits:** Aucune destination n'est interdite. **Sont autorisés sous conditions :** Le commerce est autorisé sous condition de taille (indice « c » représenté au document graphique) Pour les commerces et l'artisanat situés dans les linéaires « artisanaux et commerciaux » représentés aux documents graphiques du règlement, les règles y afférentes s'appliquent prioritairement. La part de logement social en locatif ou accession à la propriété relève de seuils spécifiques selon le secteur géographique et la taille de l'opération d'habitat.
Article 6 : Implantation / voies et emprises publiques	La zone UP impose soit une implantation des constructions à la limite de la voie ou emprise publique existante ou projetée ou emplacement réservé, soit un retrait un minimum de 2m.
Article 7 : Implantation / limites séparatives	Dans la zone UP, les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit à une distance minimale respectant D≥H/2 avec un minimum de 2m
Article 9 : Emprise au Sol	L'emprise au sol maximale autorisée n'est pas règlementée en zone UP.
Article 10 : Hauteur	De UP 1 à UP 8, les hauteurs absolues varient entre des maxima allant de 20m à 100m mesurés à l'égout du toit.
Article 11 : Aspect extérieur des constructions	L'article 11 des dispositions générales et communes s'applique. Il veille à l'insertion des projets dans la composition des quartiers tout en permettant l'introduction de la diversité architecturale. Ainsi, il propose une meilleure prise en compte des bâtiments existants de qualité à l'occasion de projet d'extension ou de renouvellement urbain et favorise une meilleure intégration urbaine des projets tout en permettant une conception architecturale contemporaine.
Article 12 : Stationnement	Règles stationnement deux roues des Dispositions Communes applicables En zone d'influence des stations TCSP : réduction de 25% des normes exigées. - Pour les logements sociaux = 0 à 1 pl/62 m² SP - Habitat := 1pl/62 m² SP - Pour les autres destinations : Hôtel = 1pl/67 m² SP - Bureau = 1pl/38 m² SP - Industrie et entrepôt = 1pl/97 m² SP - SPIC = 1pl/143 m² SP - Commerce de moins de 190 m² SP = aucune place exigée, au-delà de 190 m² SP et jusqu'à 625 m² SP = 1pl/38 m² SP, au-delà de 625m² SP=1pl/29 m² SP - Artisanat de moins de 194 m²SP = aucune place exigée, au-delà de 194 m² SP et jusqu'à 625 m² SP = 1pl/39m² SP, au-delà de 625m² SP=1pl/29 m² SP - Exploitation agricole = 1pl/146 m² SP, avec un plafond maximum de 1pl/10m² Surface de Plancher (SP)

ZONE URBAINE ECONOMIQUE (UE)

PLU antérieur	→ PLU Révisé
3 ZONES UE Dont certaines composées d espaces constructibles « A » sans dimension patrimoniale qui sont à retranscrire en secteurs Surface : 2554 ha	**1 ZONE UE avec 13 secteurs** Surface : 2650 ha

Principales caractéristiques réglementaires :

L'ancienne zone UE 1 devient la zone UE2.

L'ancienne zone UE 2 devient la zone UE1.

Ces anciennes UE1 et UE2 recouvertes par des espaces constructibles « A » du document graphique du règlement sont retraduites en 9 secteurs dans le respect des règles déjà présentes au P.L.U. initial.

L'ancienne zone UE 3 est scindée en deux secteurs UE11 et UE12**.**

Article 1 et 2 : interdictions et conditions particulières	**Sont interdites :** Dans la zone UE, l'habitat et les exploitations agricoles et forestières sont interdites. En UE 11, l'artisanat et le commerce sont aussi interdits. **Sont autorisés sous conditions :** Les extensions des habitations existantes sont possibles si la SP est <à 20m² ou que la SP totale soit < ou égale à 170m² sans dépasser les 50% de la SP existante. Les extensions sont limitées à 10%, pour les autres destinations non autorisées, à compter de la date d'approbation de cette révision générale.
Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles	Superficie minimale de 1200m² de l'unité foncière en zone d'assainissement non collectif pour les occupations ou utilisations du sol
Article 6 : Implantation / voies et emprises publiques	La zone UE impose une implantation des constructions à une distance minimale de 4m à la voie ou emprise publique ou emplacement réservé. Pour les secteurs UE11 et UE12, une implantation des constructions à la limite des voies ou de l'emprise publique ou ER est admise.
Article 7 : Implantation / limites séparatives	La bande de constructibilité de 17m ne s'applique pas en UE 1 – UE 2 – UE 11 et UE 12. Ainsi, dans ces secteurs, les constructions doivent s'implanter en distance minimale respectant D≥H/2 avec un minimum de 4m ou bien, elles peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives si la partie de la construction s'inscrit dans l'héberge de la construction voisine. De plus en UE1 et UE2, les constructions peuvent s'implanter sur ces limites séparatives à la condition qu'elles ne constituent pas une limite avec une autre zone. Pour les secteurs allant de UE 3 à UE 10 et UE13, la bande de constructibilité de 17m s'applique. Elle se calcule à compter de la limite à la voie ou emprise publique existante ou projetée s'il y a lieu ou des limites de recul demandées (retrait minimum à la voie, L111-1-4, …) L'implantation en limite séparatives des constructions est possible. Pour les autres cas : application d'une distance minimale respectant D≥H/2 avec un minimum de 4m. Au-delà de la bande de 17m : les constructions peuvent s'implanter en respectant une distance minimale respectant D≥H/2 avec un minimum de 4m ou bien, sur une ou plusieurs limites séparatives si la partie de la construction s'inscrit dans l'héberge de la construction voisine ou sur ces limites séparatives si elles ne constituent pas une limite avec une autre zone.

Les principales caractéristiques des zones

Article 9 : Emprise au Sol	L'emprise au sol maximale autorisée n'est pas règlementée en UE 1 - UE 2 – UE6 – UE 7 – UE8 – UE 10 – UE 11 et UE 12. Dans les secteurs UE 3 et UE 4, l'emprise au sol est de 50%. En UE 5, elle est de 35% et en UE13 de 80%, conformément aux règles du P.L.U. initial.
Article 10 : Hauteur	De UE 1 à UE 10, les hauteurs absolues varient entre des maxima allant de 16m à 40m mesurés à l'égout du toit. Les zones UE 11 et UE 12 n'ont pas de hauteur règlementées comme dans le P.L.U. initial. La hauteur sur voie est égale à la largeur de la voie (Hv = L) sauf en UE 11 et UE 12 où elle n'est pas règlementée conformément au P.L.U. initial.
Article 11 : Aspect extérieur des constructions	L'article 11 des dispositions générales et communes s'applique. Il veille à l'insertion des projets dans la composition des quartiers tout en permettant l'introduction de la diversité architecturale.
Article 12 : Stationnement	Règles stationnement deux roues des Dispositions Communes applicables En zone d'influence des stations TCSP : réduction de 25% des normes exigées. - Pour l'habitat = 1pl/62m² SP - Pour les autres destinations : Hôtel = 1pl/67m² SP - Bureau = 1pl/38m² SP - Industrie et entrepôt = 1pl/97m² SP - SPIC = 1pl/143m² SP - Commerce de moins de 190 m² SP = aucune place exigée, au-delà de 190 m² SP et jusqu'à 625 m² SP = 1pl/38 m² SP, au-delà de 625m² SP=1pl/29 m² SP - Artisanat de moins de 194 m²SP = aucune place exigée, au-delà de 194 m² SP et jusqu'à 625 m² SP = 1pl/39m² SP, au-delà de 625m² SP=1pl/29 m² SP - Exploitation agricole = 1pl/146m² SP, avec un plafond maximum de 1pl/10m² Surface de Plancher (SP)
Article 13 : Espaces libres	Dans l'ensemble des secteurs sauf en UE 5 – UE11 - UE 12 et UE13, au moins 20% de pleine terre aménagée en espace paysager et au moins 1 arbre /75m² de surface de pleine terre. En UE 5, il est exigé au moins 30% de pleine terre aménagée en espace paysager et au moins 1 arbre /75m² de surface de pleine terre. Seules UE 11, UE 12 et UE13 ne sont pas règlementées conformément au PLU initial.

ZONE URBAINE D'INTERÊT COLLECTIF (UIC)

PLU antérieur	→ PLU Révisé
1 ZONE UP Surface : 901 ha	**1 ZONE UIC avec 4 secteurs** Surface : 953 ha

Principales caractéristiques réglementaires :

Pour rappel :

L'ancienne UP devient UIC1. Deux secteurs sont créés pour traduire des règles spécifiques pour les sites du Stadium et du stade E Wallon, la cité de l'espace, anciennement classés en zone NL.

Un secteur est créé pour retranscrire les règles d'un espace constructible « A » (Catalan) situé dans l'ancienne zone UP.

Article 1 et 2 : interdictions et conditions particulières	Toutes les destinations sont interdites sauf les Services Publics ou d'Intérêt Collectif. Les extensions sont limitées à 10%, pour les destinations non autorisées, à compter de la date d'approbation de cette révision générale. Seule la destination S.P.I.C. (Services Publics ou d'Intérêt Collectif) est autorisée. Les autres destinations sont permises à la condition de n'être que "l'accessoire" de la destination S.P.IC.. Des projets d'habitat pouvant ne pas relever de cette notion "d'accessoire", sont autorisés à la seule condition d'être des résidences pour étudiants liées aux services publics ou d'intérêt collectif (S.P.I.C) à usage d'enseignement et recherche.
Article 6 : Implantation / voies et emprises publiques	La zone UIC impose soit une implantation des constructions à la limite de la voie ou emprise publique existante ou projetée ou emplacement réservé, soit avec un retrait un retrait minimum de 4m.
Article 7 : Implantation / limites séparatives	Dans la zone UIC, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale respectant D≥H/2 avec un minimum de 3m ou bien, elles peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives si la partie de la construction s'inscrit dans l'héberge de la construction voisine.
Article 9 : Emprise au Sol	L'emprise au sol maximale autorisée n'est pas règlementée en zone UIC 1 et UIC 2. En UIC 3, elle est de 50% et UIC 4 de 100%.
Article 10 : Hauteur	De UIC 1 à UIC 4, les hauteurs absolues varient entre des maxima allant de 18m à 60m mesurés à l'égout du toit.
Article 11 : Aspect extérieur des constructions	L'article 11 des dispositions générales et communes s'applique. Il veille à l'insertion des projets dans la composition des quartiers tout en permettant l'introduction de la diversité architecturale.
Article 12 : Stationnement	Règles stationnement deux roues des Dispositions Communes applicables En zone d'influence des stations TCSP : réduction de 25% des normes exigées. - Pour les logements sociaux = 0à1 pl/62m² SP - Habitat := 1p/62m² SP - Pour les autres destinations : Hôtel = 1pl/67m² SP - Bureau = 1pl/76m² SP - Industrie et entrepôt = 1pl/97m² SP - SPIC = 1pl/143m² SP - Commerce de moins de 190 m² SP = aucune place exigée, au-delà de 190 m² SP et jusqu'à 625 m² SP = 1pl/38 m² SP, au-delà de 625m² SP=1pl/29 m² SP - Artisanat de moins de 194 m² SP = aucune place exigée, au-delà de 194 m² SP et jusqu'à 625 m² SP = 1pl/39m² SP, au-delà de 625m² SP=1pl/29 m² SP - Exploitation agricole = 1pl/146m² SP, avec un plafond maximum de 1pl/10m² Surface de Plancher (SP)
Article 13 : Espaces libres	Il est demandé en UIC 1 – UIC 2 et UIC 3, au moins 10% de pleine terre aménagée en espace paysager.

Les principales caractéristiques des zones

ZONE AU0	
PLU antérieur →	**PLU Révisé**
1 ZONE AU0 Surface : 178 ha	**1 ZONE AU0** Surface : 201 ha
Principales caractéristiques réglementaires : **Pour rappel :** Cette zone AUO est une zone d'urbanisation future fermée.	
Article 1 et 2 : interdictions et conditions particulières	Seules les extensions des SPIC « ouvrages spéciaux » - « transport » et des constructions à usage d'habitation sont autorisées. Pour les habitations, les extensions sont possibles si elles sont inférieures à 20m² de surface de plancher à compter de la date d'approbation de cette révision générale.
Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles	Superficie minimale de 1200m² de l'unité foncière en zone d'assainissement non collectif pour les occupations ou utilisations du sol
Article 6 : Implantation / voies et emprises publiques	Les constructions doivent s'implanter soit en limite de la voie ou emprise publique existante ou projetée ou emplacement réservé, soit avec un retrait minimum de 4m.
Article 7 : Implantation / limites séparatives	Les constructions peuvent être implantées sur limite séparative ou à une distance minimale D≥H/2 avec un minimum de 3m.
Article 9 : Emprise au Sol	Les dispositions générales et communes s'appliquent.
Article 10 : Hauteur	Les dispositions générales et communes s'appliquent.
Article 11 : Aspect extérieur des constructions	L'article 11 des dispositions générales et communes s'applique. Il veille à l'insertion des projets dans la composition des quartiers tout en permettant l'introduction de la diversité architecturale.
Article 12 : Stationnement	Règles stationnement deux roues des Dispositions Communes applicables En zone d'influence des stations TCSP : réduction de 25% des normes exigées. - Pour les logements sociaux = 0 à 1 pl/62m² SP - Habitat := 1pl/62m² SP - Pour les SPIC = 1pl/143m² SP, avec un plafond maximum de 1pl/10m² Surface de Plancher (SP)
Article 13 : Espaces libres	Les dispositions générales et communes s'appliquent. Les dispositions générales et communes s'appliquent.

ZONE A	
PLU antérieur →	**PLU Révisé**
Pas de zone A Surface : 0 ha	**1 zone A** Surface : 188 ha
Principales caractéristiques règlementaires La zone A à vocation agricole est créée dans le cadre de la présente procédure.	
Article 1 et 2 : interdictions et conditions particulières	**Interdits :** Nouvelles occupations et utilisations du sol à destination d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, d'industrie, de commerce, d'artisanat, de bureau, d'habitat et de SPIC à usage de transports, d'enseignement recherche, d'action sociale, de santé et de culture et loisirs. Les extensions et changements de destinations à destination d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, d'industrie, de commerce, d'artisanat, de bureau et de SPIC à usage de transports, d'enseignement recherche, d'action sociale, de santé et de culture et loisirs. **Autorisés sous conditions :** • Installations soumises au régime des installations classées à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier. • Site de production d'énergie photovoltaïque à condition d'être apposé à un bâtiment. • Extensions ou annexes des constructions existantes à usage d'habitation à condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est directement liée à l'activité agricole et de ne pas dépasser 170m² de surface de plancher sur l'unité foncière.
Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles	Superficie minimale de 1200m² de l'unité foncière en zone d'assainissement non collectif pour les occupations ou utilisations du sol à l'exception des SPIC.
Article 6 : Implantation / voies et emprises publiques	Soit à l'alignement des voies ou de la limite d'emplacement réservé Soit en retrait de 4m minimum des voies ou de la limite d'emplacement réservé Respect des zones de recul par rapport aux infrastructures routières ou liées à l'amendement Dupont.
Article 7 : Implantation / limites séparatives	Soit implantation sur limite séparative Soit implantation à une distance des limites séparatives ≥ H/2, minimum 3 mètres.
Article 9 : Emprise au Sol	Pas de coefficient d'emprise au sol.
Article 10 : Hauteur	6 mètres pour les constructions à usage d'habitation. 11,5 mètres pour les occupations et utilisations du sol à destination d'exploitation agricole ou forestière.
Article 11 : Aspect extérieur des constructions	L'article 11 des dispositions générales et communes s'applique. Il veille à l'insertion des projets dans la composition des quartiers tout en permettant l'introduction de la diversité architecturale.
Article 12 : Stationnement	Règles stationnement deux roues des Dispositions Communes applicables En zone d'influence des stations TCSP : réduction de 25% des normes exigées. - Pour les logements sociaux = 0à1 pl/62m² SP - Habitat := 1pl/62m² SP - Pour les SPIC = 143m² SP - Exploitation agricole = 1pl/146m² SP, avec un plafond maximum de 1pl/10m² Surface de Plancher (SP)
Article 13 : Espaces libres	90 % d'espace de pleine terre de la surface de l'unité foncière.

Les principales caractéristiques des zones

<table>
<tr><th colspan="2">ZONE N</th></tr>
<tr><td colspan="2">PLU antérieur ⟶ PLU Révisé</td></tr>
<tr><td>2 zones : N, NL
Surface : 2151 ha</td><td>1 zone N
4 secteurs: NS, NL, NJ, NH
Surface : 2011 ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">Principales caractéristiques règlementaires
Pour rappel :
La zone N est divisée en 4 secteurs : NH, NS, NJ, NL.
L'ancienne zone NL devient un secteur de la zone N.
L'ancienne zone N correspond à la zone NS.</td></tr>
<tr><td>Article 1 et 2 : interdictions et conditions particulières</td><td><u>Interdits :</u>
Nouvelles occupations et utilisations du sol à destination d'exploitation agricole ou forestière, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, d'industrie, d'habitat, de commerce, d'artisanat et de bureau.
• Secteur NS :
Nouvelles occupations et utilisations du sol à destination de SPIC à usage de transports, d'enseignement recherche, d'action sociale, de santé et de culture et loisirs.
Les extensions et changements de destination à destination d'exploitation agricole ou forestière, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, d'industrie, d'habitat, de commerce, d'artisanat, de bureau et SPIC à usage de transport, d'enseignement recherche, d'action sociale, de santé et de culture et loisirs.
• Secteur NH:
Nouvelles occupations et utilisations du sol à destination de SPIC à usage d'enseignement recherche, d'action sociale, de santé et de transport.
Les extensions et changements de destination à destination d'exploitation agricole ou forestière, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, d'industrie, de commerce, d'artisanat, de bureau et de SPIC à usage de transport, d'enseignement recherche, d'action sociale et de santé.
• Secteur NJ:
Nouvelles occupations et utilisations du sol à destination de SPIC à usage d'enseignement recherche, d'action sociale, de santé et de transport.
Les extensions et changements de destination à destination d'exploitation agricole ou forestière, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, d'industrie, d'habitat, de commerce, d'artisanat, de bureau et de SPIC à usage de transport, d'enseignement recherche, d'action sociale et de santé.
• Secteur NL1 et NL2 :
Nouvelles occupations et utilisations du sol à destination de SPIC à usage d'enseignement recherche, d'action sociale et de santé.
Les extensions et changements de destination à destination d'exploitation agricole ou forestière, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, d'industrie, d'habitat, de commerce, d'artisanat, de bureau et de SPIC à usage d'enseignement recherche, d'action sociale et de santé.
• Secteur NL3 :
Nouvelles occupations et utilisations du sol à destination de SPIC à usage de transports, d'enseignement recherche, d'action sociale, de santé et de culture et loisirs.
Les extensions et changements de destination à destination d'exploitation agricole ou forestière, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, d'industrie, d'habitat, de commerce, d'artisanat, de bureau et de SPIC à usage de transport, d'enseignement recherche, d'action sociale, de santé et de culture et loisirs.
<u>Autorisés sous conditions :</u>
Installations soumises au régime des installations classées à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier.
Site de production d'énergie photovoltaïque à condition d'être apposé à un bâtiment.
• Secteur NH :
Extensions des constructions existantes à usage d'habitation à condition de ne pas dépasser 170m² de surface de plancher totale sur l'unité foncière.</td></tr>
</table>

Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles	Superficie minimale de 1200m² de l'unité foncière en zone d'assainissement non collectif pour les occupations ou utilisations du sol à l'exception des SPIC.
Article 6 : Implantation / voies et emprises publiques	Soit à l'alignement des voies ou de la limite d'emplacement réservé. Soit en retrait de 4m minimum des voies ou de la limite d'emplacement réservé. Respect des zones de recul par rapport aux infrastructures routières ou liées à l'amendement Dupont.
Article 7 : Implantation / limites séparatives	• Soit implantation sur limite séparative. • Soit implantation à une distance des limites séparatives ≥ H/2, minimum 3 m.
Article 9 : Emprise au Sol	• **Secteur NS :** - 5% maximum d'emprise au sol des constructions. • **Secteur NJ :** - 10% maximum d'emprise au sol des constructions. • **Secteur NL :** - 15% maximum d'emprise au sol des constructions.
Article 10 : Hauteur	• **Secteur NJ :** - La hauteur de toute construction ne peut excéder 3,5m. • **Secteur NL :** - NL1 : la hauteur de toute construction ne peut excéder 14,5m. - NL2 : la hauteur de toute construction ne peut excéder 39,5m. - NL3 : la hauteur de toute construction ne peut excéder 6m.
Article 11 : Aspect extérieur des constructions	L'article 11 des dispositions générales et communes s'applique. Il veille à l'insertion des projets dans la composition des quartiers tout en permettant l'introduction de la diversité architecturale.
Article 12 : Stationnement	Règles stationnement deux roues des Dispositions Communes applicables En zone d'influence des stations TCSP : réduction de 25% des normes exigées. - Pour Logements sociaux = 0à1 pl/62m² SP - Habitat := 1pl/62m² SP - Pour les SPIC = 1pl/143m² SP, avec un plafond maximum de 1pl/10m² Surface de Plancher (SP)
Article 13 : Espaces verts	• **Secteur NS :** - 90 % d'espace de pleine terre de la surface de l'unité foncière. • **Secteur NJ :** - 80 % d'espace de pleine terre de la surface de l'unité foncière. • **Secteur NL :** - NL1 et NL2 : 70 % d'espace de pleine terre de la surface de l'unité foncière. - NL3 : 30 % d'espace de pleine terre de la surface de l'unité foncière.

Périmètres d'application des dispositions en faveur de la diversité sociale (Servitude L.123-1-5-16 du Code de l'Urbanisme)

Périmètres d'application des dispositions en faveur de la diversité sociale (Servitude L.123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme)

L'article L.123-1-5-16° du code de l'urbanisme permet de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Au PLU de 2006

Au PLU de 2006, le règlement du PLU imposait déjà la réalisation d'un pourcentage minimum de logements sociaux sur l'ensemble des zones urbaines de la ville, décliné en fonction de la surface hors œuvre nette (SHON) d'une opération, comme suit :

Article 2 « dispositions en faveur de la mixité sociale » :

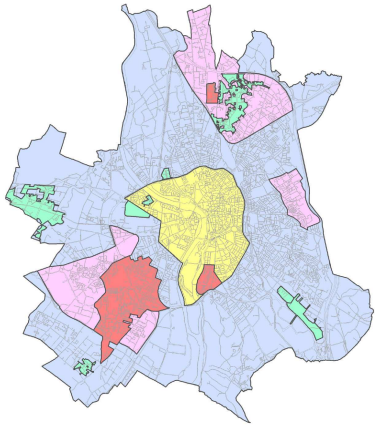
2.1 - Hors Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), lotissements, périmètres de la Zone Urbaine Sensible (ZUS) des Izards et du Grand Projet de Ville (GPV), il est exigé une SHON minimale, affectée aux logements locatifs sociaux sur l'unité foncière pour les opérations de construction, calculée en fonction du tableau ci-après :

SHON à usage d'habitation	% minimum de SHON affectée aux logements locatifs sociaux
< 1000	-
1001 - 2500	20%
2501 - 3000	25%
3001 - 3500	26%
3501 - 4000	27%
4001 - 4500	28%
4501 - 5000	29%
> 5001	30%

2.2 – Dans les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), le programme global des constructions à usage d'habitation doit comporter 30% minimum de la SHON affectée aux logements locatifs sociaux.

Au PLU révisé

Sans remettre en cause l'instauration de cette servitude (au titre de l'article L.123-1-5-16° du code de l'urbanisme), la présente procédure de révision générale du PLU est l'occasion d'affiner cette production de logements sociaux en rééquilibrant la localisation du parc social existant. L'objectif est donc celui de poursuivre la production de logements sociaux sur l'ensemble de la ville afin de prendre en compte les directives du Programme Local de l'Habitat 2010-2015 (PLH), tout en « territorialisant » cette production. Elle permet également d'introduire une obligation de production de logements en accession sociale. Elle permet enfin de produire un pourcentage de logements sociaux plus important sur de très grands fonciers.



Cinq « territoires » ont donc été déterminés pour lesquels la servitude L.123-1-5-16° du code de l'urbanisme est déclinée en fonction de la surface de plancher (SP) du projet.

Habitat

- **T1** - Territoire de renforcement
- **T2** - Territoire en faveur du renouvellement urbain
- **T3** - Territoire en faveur de l'accession sociale
- **T4** - Territoire en maîtrise d'aménagement
- **T5** - Territoire de mixité dans la ville

Périmètres d'application des dispositions en faveur de la diversité sociale (Servitude L.123-1-5-16 du Code de l'Urbanisme)

Pour réaliser cette cartographie, le découpage en « 5 territoires » a été réalisé à partir de la carte de la répartition du logement social présenté dans le diagnostic du PLU révisé. Il suit des équipements urbains marquant une rupture entre deux zones d'habitat (rocade, chemin de fer, 2x2 voies…), et autant que possible le découpage des quartiers de Toulouse.

Cette servitude L.123-1-5-16° du code de l'urbanisme est applicable dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU). Chacun des 5 « territoires » décline, en fonction de la part de logements sociaux actuelle, une règle adaptée aux caractéristiques du tissu social de chaque secteur afin d'améliorer et d'équilibrer le taux global de logements sociaux sur l'ensemble de la ville.

Certains périmètres d'OAP sont localisés à cheval sur plusieurs des 5 « territoires » de la servitude L.123-1-5-16°. Ce pourcentage s'applique en fonction de la surface de plancher d'un permis de construire, excepté en territoire T4 « Territoire à maîtrise d'aménagement » pour lequel un seuil de 0% minimum de logement social est fixé. Dans ce cas, la part de logements sociaux à créer est fixée dans le cadre de l'outil d'aménagement choisi et à l'échelle du projet (texte de l'OAP, Cahier des Clauses Techniques Particulières de la ZAC…). Lorsqu'un périmètre d'OAP s'inscrit en territoire T1, T2, T3 ou T5, le pourcentage de logement social est à appliquer en fonction de la demande de permis de construire et de sa localisation dans chacun des territoires.

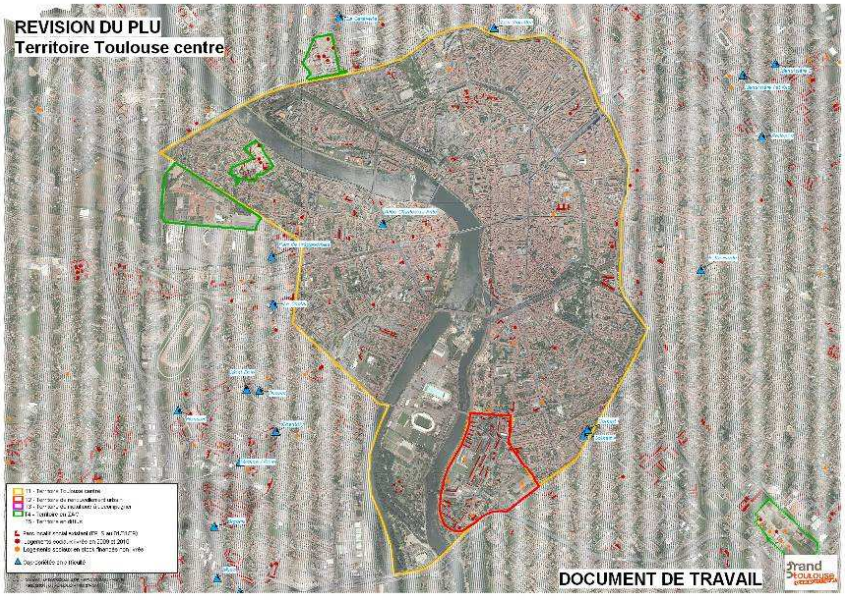
Dans le cas où le périmètre d'OAP couvre un périmètre de ZAC, deux solutions se posent : soit le périmètre de ZAC est inscrit en territoire T4 et c'est donc le cahier des clauses techniques de la ZAC qui fixe un pourcentage de logement social pour l'ensemble du périmètre de ZAC, soit le périmètre de ZAC est inscrit dans un autre « territoire », alors le pourcentage de logement social sera à appliquer au permis de construire.

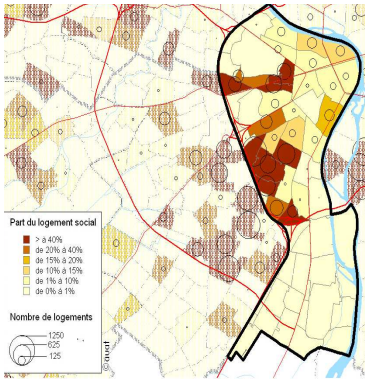
Enfin, cette servitude s'applique aussi bien pour les constructions nouvelles que dans les cas d'extension, surélévation, réhabilitation (lors de toute création de surface de plancher supplémentaire).

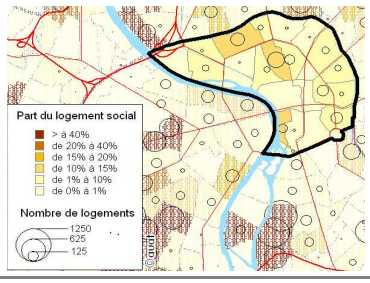
T1 : Territoire de renforcement (jaune)

- **Caractéristique du territoire :** « ville intense » du SCOT, secteur dense (ou à densifier sur le secteur de Fontaine-Bayonne), présence d'équipements publics, de commerces de proximité et de transports collectifs performants. Renouvellement urbain attractif, avec des opérations de taille moyenne (hors zone d'aménagement)
- **Pourcentage de logements locatifs sociaux actuel (parc « HLM »)** : 3% (concentrés notamment dans les parcs « HLM »)

Part du logement social au sein des résidences principales, en 2008 (diagnostic PLH 2010-2015)







- **Objectifs du PLH :** développer la mixité sociale en « ville intense », via le logement locatif social et l'accession sociale
- **Déclinaison dans le règlement du PLU** :

Il est exigé une surface de plancher (SP) minimale, affectée aux logements locatifs sociaux et aux logements en accession sociale, calculée en fonction du nombre de m² affectés à l'usage d'habitation, sur l'ensemble de l'unité foncière, et en fonction du tableau ci-après :

- sur l'unité foncière pour les opérations de construction en diffus

Périmètres d'application des dispositions en faveur de la diversité sociale (Servitude L.123-1-5-16 du Code de l'Urbanisme)

- pour les lotissements cette SP pourra être répartie sur un ou plusieurs lots dans la demande de permis d'aménager ou de déclaration préalable

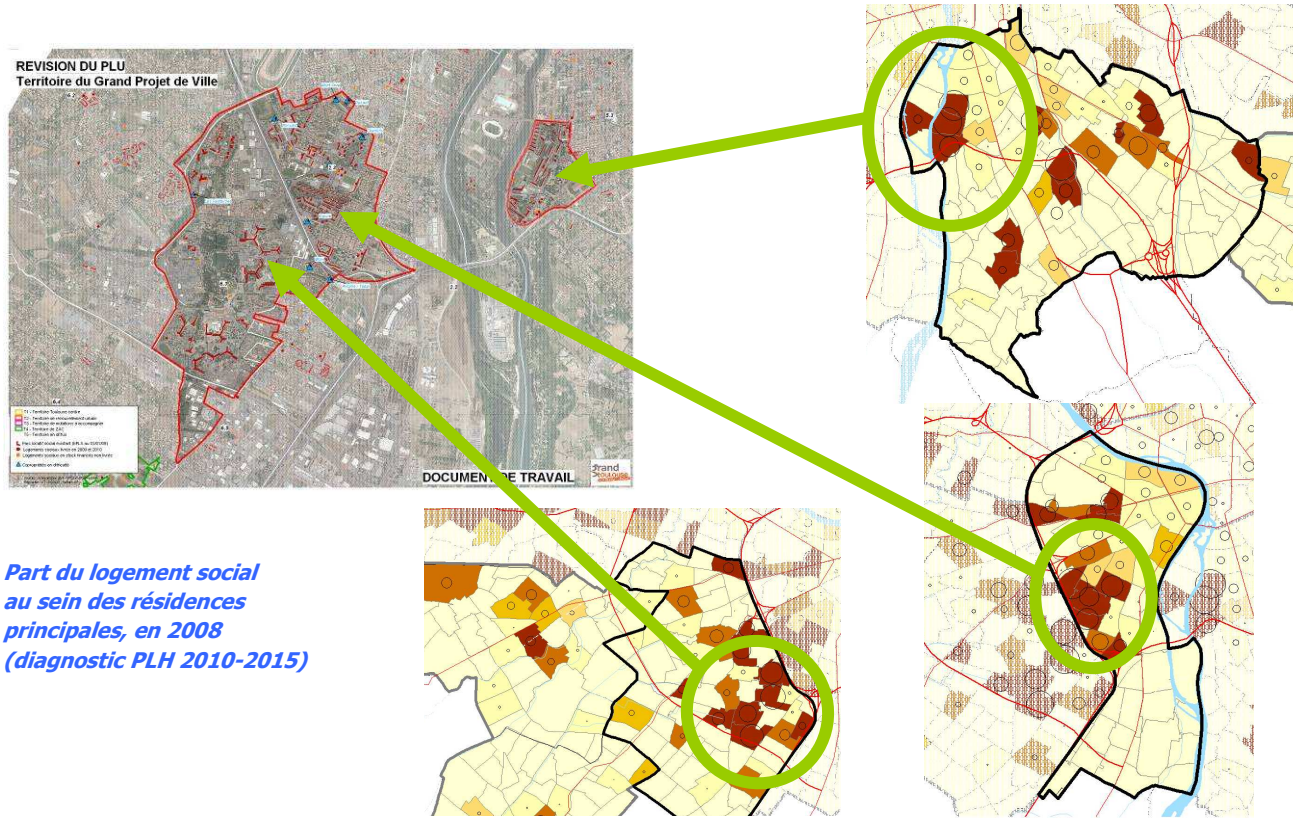
SP à usage d'habitation en m²	% minimum de SP affectée aux logements locatifs sociaux	% minimum de SP affectée aux logements en accession sociale	Total du % minimum de SP affectée aux logements sociaux
< 500	0%	0%	0%
501 – 2 500	25%		25%
2 501 – 3 000	25%	5%	30%
3 001 – 3 500	26%	5%	31%
3 501 – 4 000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

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

L'objectif est donc, notamment, de renforcer la part de logement locatif social et en accession sociale dans le cœur de ville, et d'abaisser le seuil de déclenchement de la servitude de diversité sociale à 500 m² de surface de plancher au lieu de 1000 m² de SP.

T2 : Territoire en faveur du renouvellement urbain (rouge)

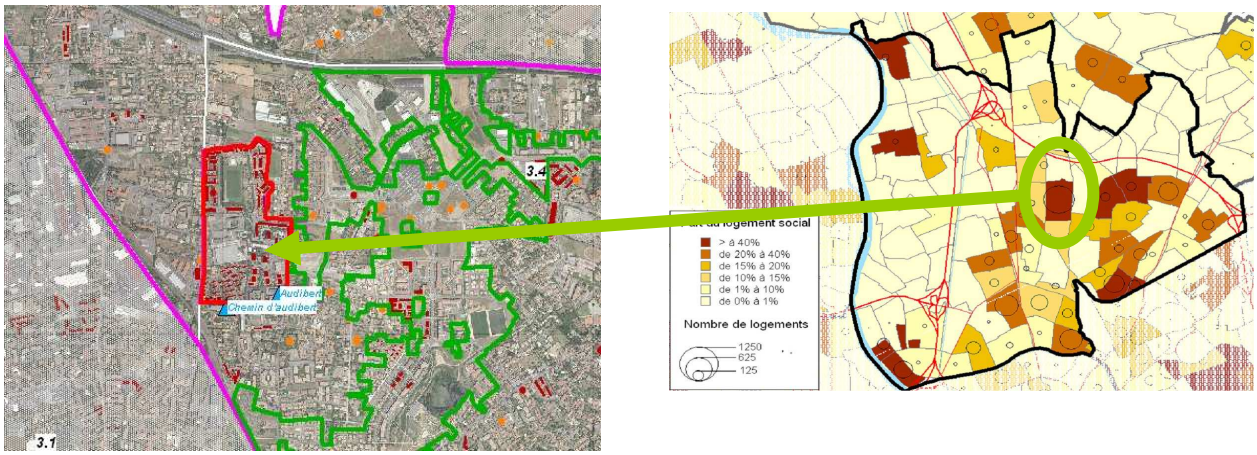
- **Caractéristique du territoire :** « ville intense » du SCOT, secteur en ZUS et de densité intermédiaire, proportion importante de logements sociaux, paupérisation importante des populations, projets urbains définis dans le cadre des conventions ANRU et des ZAC.
- **Pourcentage de logements locatifs sociaux actuel (parc « HLM ») :** 60% sur GPV Mirail, 65% sur GPV Bagatelle Faourette, Bordelongue, 85% sur GPV Empalot, 50% sur les Izards.



Part du logement social au sein des résidences principales, en 2008 (diagnostic PLH 2010-2015)

Périmètres d'application des dispositions en faveur de la diversité sociale (Servitude L.123-1-5-16 du Code de l'Urbanisme)

Les Izards



- **Objectif du PLH :** opérer un rééquilibrage de la mixité en limitant la part de logements aidés dans les opérations de reconstruction/démolition
- **Déclinaison dans le règlement du PLU** : Hors ZAC et hors lotissement, la surface de plancher (SP) minimale affectée aux logements locatifs sociaux et à l'accession sociale est de 0%.

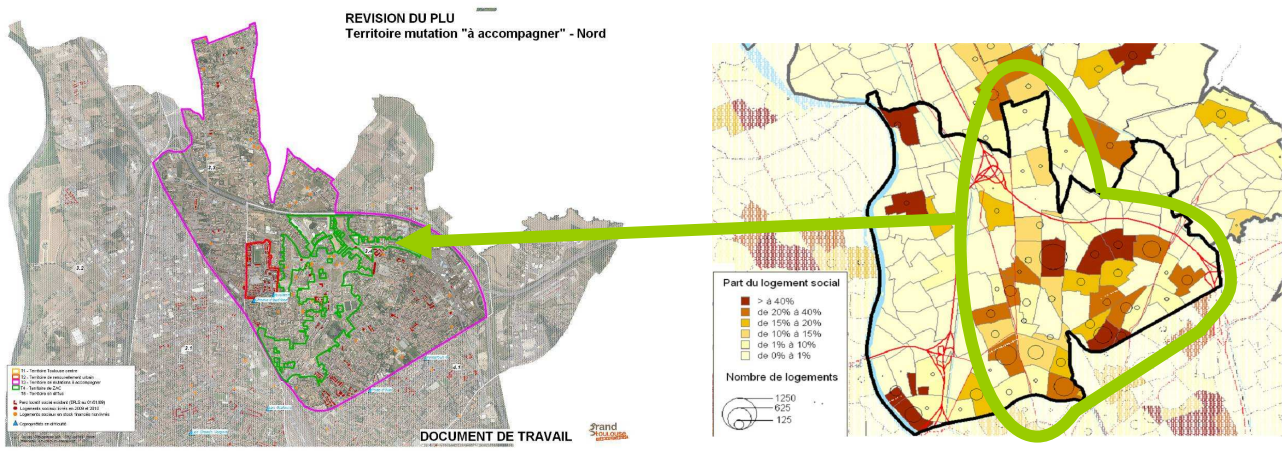
Dans les ZAC et dans les lotissements, le programme global des constructions à usage d'habitation doit comporter 20% minimum de la surface de plancher (SP) minimale affectée au logement locatif social et 15% minimum pour de l'accession sociale, respectant un total de 35% minimum de surface de plancher affectée aux logements sociaux.

L'objectif est donc, dans ce territoire, de retrouver une réelle diversité sociale dans des secteurs de la ville comportant une part de logements locatifs sociaux de plus de 50%. La création de logements privés est donc favorisée – hors opérations de ZAC ou de lotissement.

T3 : Territoire en faveur de l'accession sociale (rose)

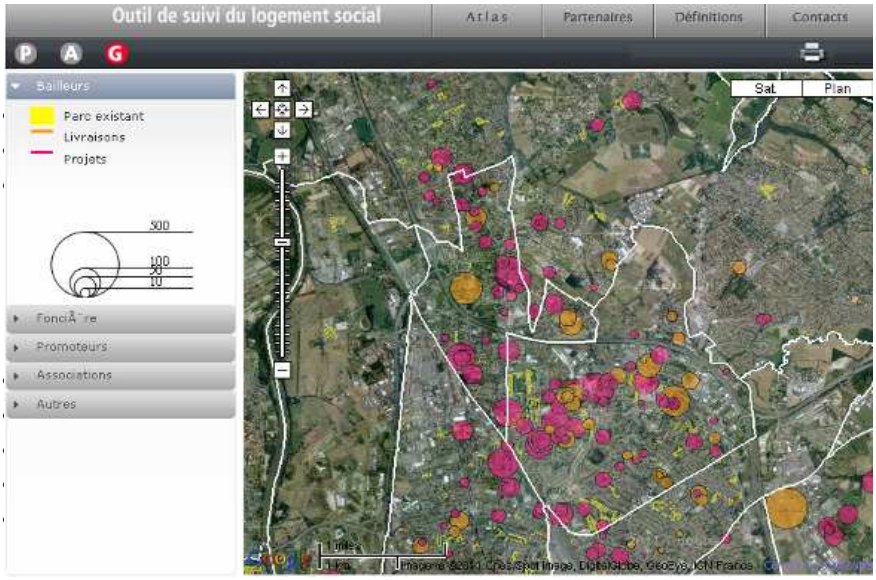
Le Nord

- **Caractéristique de l'existant :** territoire de densité modérée, en forte mutation, avec une mixité sociale non homogène due à la présence ponctuelle de grands ensembles HLM. Certains secteurs présentent un manque d'équipements publics et/ou de transports collectifs performants. Proximité de la ZUS des Izards
- **Pourcentage de logements locatifs sociaux actuel (parc HLM) :** secteur 3 : 16.5%



Part du logement social au sein des résidences principales, en 2008 (diagnostic PLH 2010-2015) :

Périmètres d'application des dispositions en faveur de la diversité sociale (Servitude L.123-1-5-16 du Code de l'Urbanisme)

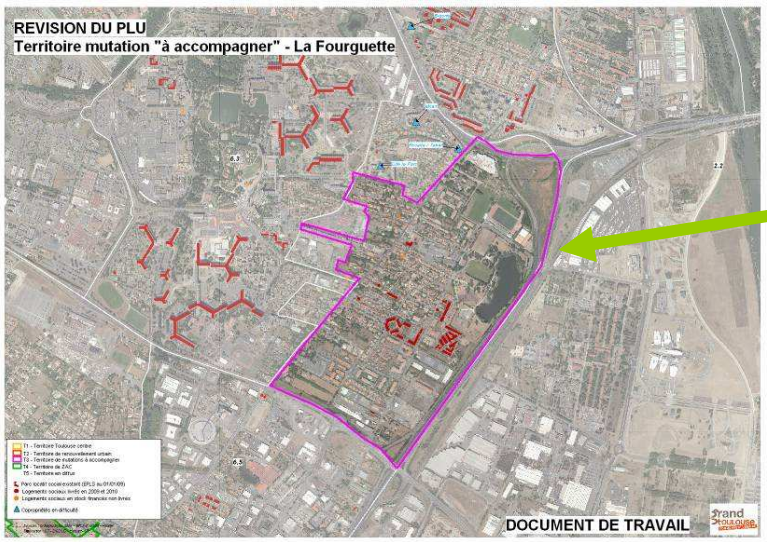


Territoire impacté par une livraison importante de logements sociaux sur certains secteurs :

Lafourguette

- **Caractéristique de l'existant :** territoire de densité modérée, en forte mutation, avec une mixité sociale non homogène due à la présence ponctuelle de grandes cités HLM. Secteur situé en frange du GPV, marquée par un phénomène de « parcours résidentiel » pour les habitants du Grand Projet de Ville.
- **Pourcentage de logements locatifs sociaux actuel (parc HLM) :** secteur 6 : 36.5%

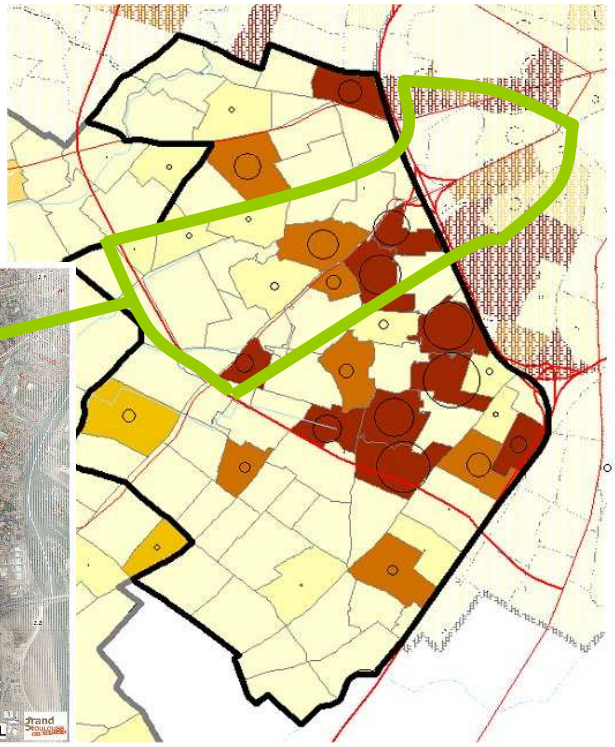


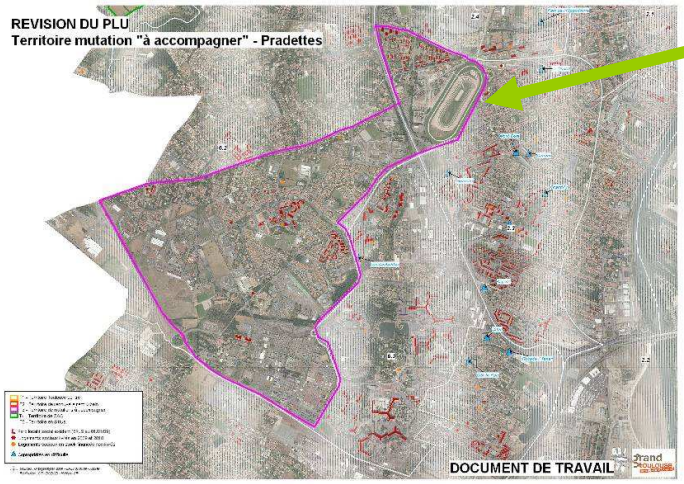


Périmètres d'application des dispositions en faveur de la diversité sociale (Servitude L.123-1-5-16 du Code de l'Urbanisme)

Les Pradettes

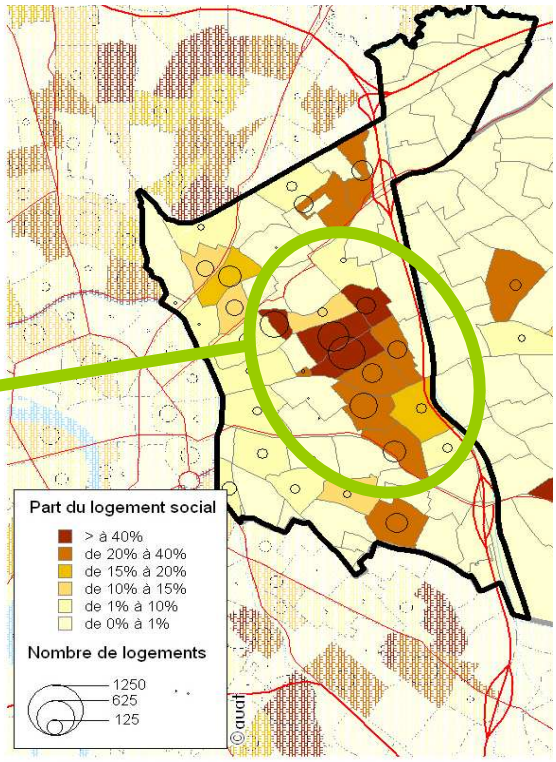
- **Caractéristique de l'existant :** territoire de densité modérée, en forte mutation, avec une mixité sociale non homogène due à la présence ponctuelle de grandes cités HLM. Secteur situé en frange du GPV, marquée par un phénomène de paupérisation.
- **Pourcentage de logements locatifs sociaux actuel (parc HLM) :** secteur 6 : 36.5%

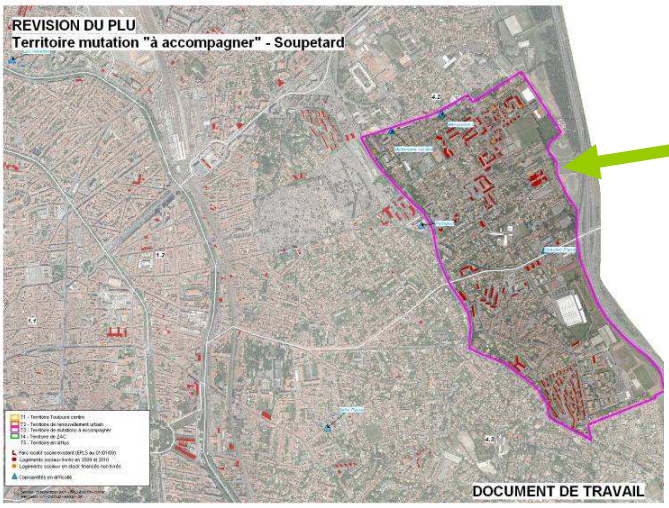




Soupetard

- **Caractéristique de l'existant :** territoire de densité modérée, en forte mutation, avec une mixité sociale non homogène due à la présence ponctuelle de grandes cités HLM. Secteur situé en frange du GPV, marquée par un phénomène de paupérisation.
- **Pourcentage de logements locatifs sociaux (parc HLM) : secteur 4 :** 10.8 % avec une forte concentration sur le secteur de Soupetard





Périmètres d'application des dispositions en faveur de la diversité sociale (Servitude L.123-1-5-16 du Code de l'Urbanisme)

- **Objectif du PLH :** dans la production, et pour chaque opération, apporter un arbitrage entre logement locatif social et accession sociale permettant d'équilibrer la mixité sociale existante.
- **Déclinaison dans le règlement du PLU** : Il est exigé une surface de plancher (SP) minimale, affectée aux logements sociaux, calculée en fonction du nombre de m² affectés à l'usage d'habitation, sur l'ensemble de l'unité foncière, et en fonction du tableau ci-après :
  - sur l'unité foncière pour les opérations de construction en diffus
  - pour les lotissements cette SP pourra être répartie sur un ou plusieurs lots dans la demande de permis d'aménager ou de déclaration préalable

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

Dans ce territoire, l'objectif est de conserver un équilibre entre logement social et logement privé en favorisant la création de logement social en accession à la propriété plutôt que du logement locatif social. Il s'agit parallèlement de maintenir une part de logements sociaux conforme aux objectifs de la loi SRU.

T4 : Territoire en maîtrise d'aménagement (vert)

- **Caractéristique du territoire :** opérations d'aménagement situées (quasi exclusivement) dans des secteurs « ville intense » du SCoT, comportant des transports collectifs performants à proximité.

  Opérations immobilières réalisées ex-nihilo et définies dans le cadre des éléments prescriptifs d'une OAP ou d'une ZAC.
- **Pourcentage de logements locatifs sociaux actuel (parc HLM) :** le PLH 2005-2010 préconisait un minimum de 30% de logements sociaux. Le PLH récemment adopté (2010-2015) préconise un minimum de 50% de logements aidés. Ces éléments sont à retranscrire dans chaque OAP ou ZAC selon sa date de création.
- **Objectif du PLH :** développer la mixité à l'échelle de l'opération d'aménagements : locatif, accession dont parc social (et en limitant les produits investisseurs).
- **Déclinaison dans le règlement du PLU** : La surface de plancher (SP) minimale affectée aux logements locatifs sociaux et à l'accession sociale est de 0%.

L'objectif est donc d'établir une diversité sociale de l'habitat à l'échelle du projet d'aménagement. La part de logement social n'est donc pas indiquée par le règlement de PLU mais par l'outil d'aménagement choisi.

Rappel :

Dans les territoires de projet, l'objectif est bien d'atteindre les objectifs fixés par le PLH, à savoir 50% de logements aidés à l'échelle du projet. Toutefois, les règles de servitudes s'appliquent au permis de construire. Il est donc créé une zone où aucune règle n'est prescrite à l'échelle du règlement du PLU, car, dans les ZAC, la proportion et la qualification des logements sociaux sont détaillées dans les cahiers des clauses techniques des ZAC selon la préconisation du PLH; et dans les OAP, la proportion et la qualification des logements sociaux sont détaillées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Il s'agit d'un minimum de 0% de logements sociaux ; le cahier des clauses techniques d'une ZAC devra être compatible avec le SCoT et le PLH c'est-à-dire atteindre un pourcentage de 50% de logements aidés dont 35% en locatif social et 15% en accession sociale.

T5 : Territoire de mixité dans la ville (bleu)

Cet ensemble couvre le reste du territoire de la commune

- **Caractéristique du territoire :** territoire urbain de moyenne ou faible densité, conservant à la fois une attractivité permettant d'effectuer du renouvellement urbain, et aussi des opportunités foncières (notamment sur la mutation de zones d'activités)
- **Pourcentage de logements locatifs sociaux actuel (parc HLM) :** de 10% à 20% de logements sociaux
- **Objectif PLH :** développer la mixité sociale sur l'ensemble du territoire, et tendre vers le taux SRU de logements sociaux de 20% à l'échelle de la commune.
- **Déclinaison dans le règlement du PLU** : *Il est exigé une surface de plancher (SP) minimale, affectée aux logements locatifs sociaux et aux logements en accession sociale, calculée en fonction du nombre de m² affectés à l'usage d'habitation, sur l'ensemble de l'unité foncière, et en fonction du tableau ci-après :*
    - sur l'unité foncière pour les opérations de construction en diffus
    - pour les lotissements, cette SP pourra être répartie sur un ou plusieurs lots dans la demande de permis d'aménager ou de déclaration préalable

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

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

L'objectif est, dans ce territoire, de tendre vers le taux SRU de logements sociaux, pour les opérations supérieures à 1000 m² de surface de plancher, en promouvant notamment la création de logements locatifs sociaux. Pour les opérations de logements supérieures à 5000 m² de SP, une part de logements en accession sociale est également imposée.

Accueillir les gens du voyage

Le Schéma Départemental pour l'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) a été adopté en 2003. Il est en cours de révision.

Dans le cadre de l'accueil des gens du voyage, sont à distinguer :

- les aires de grand passage (de compétence communautaire) et les aires d'accueil (de compétence communale), qui toutes deux ne sont pas considérées comme destination « habitat ».
- le logement « adapté » pour permettre la sédentarisation des gens du voyage qui le souhaitent. Ce type de logement peut être financé par des subventions de l'Etat, au titre de logement « très social ».

La Collectivité possédant les terrains nécessaires à l'installation de ces équipements, aucun Emplacement Réservé ni servitude pour équipement n'est nécessaire. Par ailleurs, ces équipements étant assimilés à des Services Publics d'Intérêt Collectif, ils sont autorisés dans l'ensemble des zones urbaines « U » du PLU.

Accueillir les gens du voyage

4.2.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation - aménagement

Objectifs généraux

Telles qu'elles ont été développées, les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent être graphiques et/ou textuelles et s'appliquent, sans distinction, aux domaines publics et privés.

D'un point de vue graphique, les OAP définissent les principes des vocations à conforter ou à créer, dans l'esprit des destinations définies à l'article R-123-9-16° du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- secteur à dominante d'habitat pour la destination habitation
- secteur à dominante économique pour les destinations bureau, hôtel, industrie, fonction d'entrepôt ou commerce et artisanat,
- secteur à dominante agricole ou naturelle, pour la destination exploitation agricole ou forestière élargie aux caractéristiques des zones A et N, agricoles et naturelles, du règlement ; ces secteurs étant davantage définis par des espaces que des constructions,
- secteur à dominante de service public pour la destination service public et d'intérêt collectif,
- secteur de mixité fonctionnelle, de l'habitat avec toute autre vocation.

Le respect de la dominante est garanti dès lors que plus de 50% de la surface est dédiée à la vocation visée.

Elles peuvent reposer sur des principes de qualité architecturale et de formes urbaines en précisant :

- **une composition de façades urbaines**, caractérisant un traitement particulier des façades, de par, notamment, l'implantation ou la forme du bâti, et caractérise le rapport entre domaine privé et domaine public.
- **un principe d'intensification urbaine différenciée**, pour les secteurs à dominante d'habitat, économique et les secteurs de mixité fonctionnelle. Les secteurs à dominante agricole ou naturelle – définissant davantage des espaces non bâtis – ainsi que les secteurs à dominante service public ou d'intérêt collectif, en raison d'une réglementation particulière autorisée en vertu de l'article R-123-9-16°, ne font pas l'objet de ce principe.

Trois degrés d'intensification peuvent être distingués : faible, moyen et fort. En raison de la pluralité des contextes urbains, les degrés d'intensification ne correspondent pas aux mêmes formes urbaines dans toutes les OAP. Le principe est que chaque projet admet une forme urbaine dominante, qui va être réduite ou augmentée sur d'autres secteurs de l'OAP, fonction du parti pris d'aménagement de la zone, au regard notamment du tissu environnant, mais toujours dans le respect du règlement et du zonage du PLU.

Des fourchettes de hauteur peuvent compléter, au sein du texte de l'OAP, les principes d'intensification, et affiner les hauteurs réglementaires. Ainsi, le zonage peut déterminer un vaste ensemble homogène (par exemple avec l'instauration d'une zone UP "projet") que le schéma et le texte de l'OAP viendront moduler par des degrés d'intensification différenciés, voire parfois complétées par des fourchettes de hauteur.

Elles peuvent définir des principes d'aménagement et de traitement des espaces qui, intègrent le traitement :

- **des interfaces** en qualifiant :
  - un accès au site,
  - une continuité de liaisons, en faveur, par ailleurs, d'une cohérence des formes urbaines définies dans et hors OAP,
  - un carrefour, défini aux interfaces de l'OAP : sur les franges, avec le tissu environnant comme en cœur, entre secteurs de l'OAP marqués par une intersection,
- **des dessertes**, existantes ou futures, en qualifiant :
  - **une liaison et/ou desserte**, généralement tous modes,
  - **une liaison modes doux**, caractéristique d'un traitement particulier des espaces destinés aux deux-roues non motorisés ainsi que des piétons, en particulier lorsque la liaison modes doux est indépendante de toute liaison et/ou desserte existante ou projetée,

Objectifs généraux

  - **une ligne et/ou station de Transport en Commun en Site Propre (TCSP)** : seules les lignes de surface étant représentées ; les lignes enterrées n'ayant aucune incidence en termes d'orientation,
- **des espaces partagés**, en qualifiant :
  - **un espace à dominante piétonne**, caractéristique d'un espace public où le piéton est l'usager prioritaire de l'espace et dont les aménagements appropriés caractérisent une minéralisation conséquente,
  - **un espace à dominante de loisirs, de sports et/ou de détente**, essentiellement vert, qui retranscrit de la même manière tant des espaces supports d'aménagements légers de détente de type bancs, que de véritables installations sportives tels que des terrains de tennis ou gymnases ; le principal objectif étant de souligner ces usages particuliers sur des espaces et équipements de proximité,
  - **un parking**, qualifiant un espace communément qualifié de la sorte, permettant la réalisation du stationnement en un ensemble cohérent, en surface, enterré, semi-enterré, ou en superstructure de telle sorte qu'est exclu de cette représentation le stationnement linéaire, le long des voies de circulation.

Ces principes d'aménagement et de traitement des espaces peuvent, en outre, intégrer des principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer tels que :

- **un élément bâti d'intérêt patrimonial**, existant à valoriser, identifié par le porteur de projet, la population et/ou la direction des Archives Municipales et dont l'intérêt patrimonial a été confirmé par la collectivité, pouvant aussi bien caractériser une construction qu'une fontaine ou un puits (…),
- **un espace bâti d'intérêt patrimonial**, identifié par le porteur de projet, la population et/ou la direction des Archives Municipales et dont l'intérêt patrimonial a été confirmé par la collectivité, caractérisé par un minimum de deux éléments bâtis d'intérêt patrimonial existants à valoriser,
- **un arbre remarquable**, existant à valoriser, identifié par l'aménageur, la population et/ou la direction des Jardins et Espaces Verts, et dont l'intérêt paysager a été confirmé par la collectivité,
- **un alignement d'arbres remarquables** existant ou projeté, à valoriser ou créer, et dont l'intérêt paysager a été confirmé par la collectivité,
- **un espace naturel ou paysager**, caractérisant d'une part des espaces constitutifs du patrimoine naturel de la ville – majoritairement existants, indépendants ou en lien avec la mise en valeur d'éléments bâtis d'intérêt patrimonial – et, d'autre part, des espaces paysagers existants ou projetés, à valoriser ou créer, dans le but de garantir un cadre de vie agréable,
- **des perspectives paysagères**, permettant d'ouvrir des vues sur des éléments, espaces, secteurs particuliers, et entrants, à part entière, dans les principes de composition urbaine.

D'un point de vue textuel, les OAP peuvent développer :

- des principes et conditions d'aménagement de la zone en spécifiant, autant que nécessaire :
  - **les principes de composition urbaine,** qualifiant chaque orientation et permettant, au mieux, de saisir comment elles s'imbriquent les unes les autres, complétée, lorsqu'elle existe, de la partie graphique
  - **les vocations et les typologies**, définissant à quoi elles correspondent et notamment les degrés d'intensification
  - **les orientations programmatiques**, énonçant voire quantifiant les orientations qui conditionnent l'ouverture de zones à l'urbanisation comme l'exige la législation ou, pour l'ensemble des zones urbaines, celles qui participent à l'aménagement de la zone le nombre de logements
  - les principes de traitement des espaces partagés – liaisons, espace à dominante piétonne, espace de loisirs, détente et/ou sports, espace naturel ou paysager – jusqu'à, par exemple, spécifier une zone 30, des aménagements sécuritaires…
  - les orientations paysagères définissant, a minima, les principes paysagers de la légende et peuvent qualifier des « exigences » particulières pour des secteurs particuliers identifiés (secteur à dominante d'habitat d'intensification moyenne si l'on veut qualifier le traitement des espaces privés)
- **des principes et conditions d'équipement de la zone**, en termes de réseaux et de déplacements, sachant que les conditions d'équipement sont réservées aux zones AU ;
- **un échéancier prévisionnel** réservé à l'aménagement des zones AU.

Nota bene : les traductions règlementaires de ces orientations dans le document de zonage sont décrites et justifiées dans la partie 4.2.4 traduction règlementaire, dans chaque secteur.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Secteur 2

Justification de l'existence de 2 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) contiguës : Pierre Montané et Lombez



Les périmètres des OAP de Lombez et de Pierre Montané sont contigus.

Ils s'inscrivent d'ailleurs dans le plan d'orientation du secteur de Cépière Garonne, qui constitue la ligne directrice du « Grand Secteur », de la Garonne à l'avenue de Lombez, et comprenant notamment la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Bourrassol, la ZAC Cartoucherie, le secteur Zenith / Centre d'Essais en Vol (CEV) et le Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) de Lombez.

Plan d'orientation du secteur Cépière - Garonne

Toutefois, les deux secteurs de Lombez et de Pierre Montané ont des processus de mutation urbaine différents : l'OAP Lombez correspond à un secteur dont la mutation est déjà bien engagée, avec des parcelles acquises par des constructeurs privés. La mutation urbaine va se faire à court et moyen terme, et la Communauté Urbaine a déjà mis en place un PAE pour accompagner cette évolution.

Pour l'OAP Pierre Montané, il s'agit de parcelles détenues par des propriétaires institutionnels : l'Etat, la Ville et une école d'enseignement supérieur (ICAM : Institut Catholique des Arts et Métiers). Ces occupants s'inscrivent dans un temps long. La mutation urbaine sera donc plus longue que pour l'OAP Lombez et s'inscrira également dans des négociations foncières entre institutionnels.

Pour cette raison, une OAP est inscrite pour chacun de ces deux secteurs.

OAP Pierre Montané

Le projet est situé en secteur 2, entre les avenues Raymond Badiou et Grande-Bretagne (au nord), les rues Ella Maillart (à l'ouest) et Roquemaurel (au sud), sur la rive gauche de la Garonne.

Contexte

Ce site est marqué par :

- des emprises foncières de grande taille et étanches
- un bâti majoritairement de faible qualité architecturale et constructive
- une faible occupation des sols

Le secteur « Pierre Montané » présente des possibilités de renouvellement urbain du fait de sa desserte par la ligne de tramway T1 « Aéroconstellation – Arènes », et par sa localisation dans un secteur en mutation, celui de Cepière-Garonne (proximité immédiate de la ZAC de la Cartoucherie).

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Secteur 2

Justification du périmètre



Au nord, à l'ouest et au sud, le périmètre est délimité par des voies et la ligne de tramway T1 « Aéroconstellation – Arènes ». A l'est, il est délimité par un axe qui pourrait préfigurer une future voie entre le parking de l'ICAM et le rond-point de Roquemaurel.

Le périmètre comprend trois grands ensembles : une partie occupée par l'Etat (Centre d'Essais en Vol, Parc automobile de la gendarmerie), par la Ville (stade et gymnase Pierre Montané, service des espaces verts) et par l'ICAM (Institut Catholique des Arts et Métiers, école d'ingénieurs privée).

L'ICAM envisage un schéma directeur immobilier pour renouveler une grande partie de ses installations. Le Centre d'Essais en Vol (CEV) doit être relocalisé à Balma. Ces évolutions foncières laisseraient de fortes possibilités de renouvellement du site, à moyen ou long terme.

Périmètre de l'OAP Pierre Montané sur fond orthophoto 2011

Enjeux et principes d'aménagement

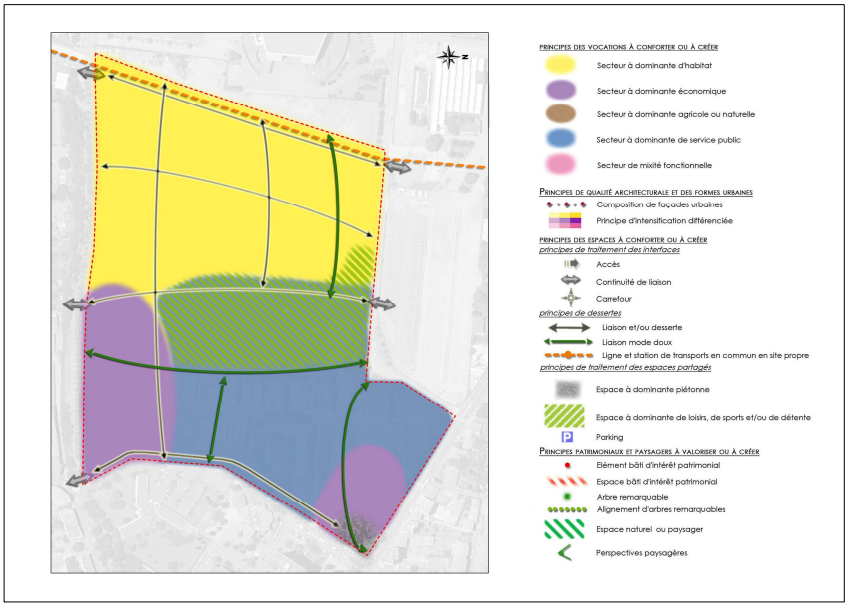


Schéma de l'OAP Pierre Montané

Ces enjeux traduisent les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables suivantes :

- **Intégrer ce secteur à ses abords, dans une logique d'ensemble** : le site est composé de grandes emprises très difficilement franchissables. Le départ du Centre d'Essai en Vol (CEV) et la réorganisation de l'école d'enseignement supérieur (ICAM) pourraient rendre possible une réorganisation complète de cet espace. La logique d'aménagement de ce site est connectée à une réflexion plus vaste et respecte en cela les principes d'aménagement du schéma directeur Cépière – Garonne.
- **Rendre perméable et ouvrir le secteur sur le reste du quartier :** la réalisation d'un maillage irriguant le site accompagnera le développement de ce secteur, par ailleurs très bien desservi en transports en commun grâce au passage de la ligne du tramway par la rue Ella Maillart. Les voies créées en sens nord/sud permettront une meilleure connection aux sites de la Cartoucherie et de Lombez – secteurs en mutation. Les traversées en sens est/ouest viendront désenclaver le pôle sportif et améliorer son accessibilité (et donc sa visibilité) – installations dans le contexte actuel.
- **Densifier la ville aux abords du tramway :** dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ce secteur – situé entre les stations de tramway « Cartoucherie » et « Zénith » - a donc vocation à être intensifié.
- **Créer un quartier et une forme urbaine qui encourage l'usage alternatif à la voiture (transport en commun, vélo, piéton) :** afin de répondre à l'objectif du PADD de « favoriser l'accès [aux] centralités par des modes alternatifs à l'automobile », et dans le contexte du schéma directeur du quadrant Cepière – Garonne, l'objectif d'aménagement du site « Pierre Montané » est de développer les modes doux.
- **Renforcer l'utilisation et l'attractivité de l'équipement sportif (gymnase et stade)** : compte tenu de l'intensification urbaine recherchée aux abords de ces équipements sportifs, et des besoins inhérents à ceux-ci (réalisation de vestiaires…), l'enjeu est d'améliorer l'accès et la visibilité du pôle sportif afin de le rendre plus attractif. Son aménagement devrait également améliorer sa fréquentation.

Une programmation urbaine diversifiée est proposée sur l'ensemble du périmètre : logements, bureaux/services, enseignement, équipements, activités, commerces. La partie Est du périmètre accueillera prioritairement des équipements, services, et des bureaux. Elle autorise un maintien des activités existantes, sans empêcher une évolution vers des activités de type tertiaire (bureaux, services…) ou commerciales, notamment à l'angle de l'avenue de Grande-Bretagne et de la rue Vincent Scotto. La partie Ouest sera essentiellement vouée à de l'habitat. En effet, elle se situe au plus près de la ligne de tramway. La partie centrale conserve son caractère de pôle sportif (stade et gymnase Pierre Montané).

Une intensification de l'habitat sera recherchée, respectant en cela les directives du PADD préconisant une cohérence d'aménagement habitat/transports. Une composition de façade urbaine est souhaitée le long de la rue Ella Maillart et de l'avenue de Grande-Bretagne, avec des transparences vers les espaces publics.

Une attention particulière sera apportée au croisement de la rue Vincent Scotto et de l'avenue de Grande-Bretagne notamment par une évolution de cet espace comme espace partagé à dominante piétonne. En effet, sa fonction actuelle (il s'agit d'un parc de stationnement) ne met ni en valeur l'avenue de Grande-Bretagne ni l'entrée de l'école d'enseignement supérieur (ICAM).

Les accès au site et les liaisons existantes nord/sud reliant la rue Roquemaurel à l'avenue de Grande-Bretagne seront améliorées. Elles contribueront à ouvrir le secteur sur le reste du quartier. Le maillage est/ouest sera renforcé par des circulations douces et participera à préserver le corridor écologique de Roquemaurel, et ce, dans l'esprit des principes d'aménagement du « Grand Secteur » évoqué précédemment.

Les terrains de sport seront mis en valeur avec la réalisation d'équipements complémentaires voire avec l'aménagement de sentes piétonnes ou d'espaces de détente. Un traitement paysager accompagnera ces aménagements et se prolongera le long de l'avenue Raymond Badiou.

OAP Lombez

Le projet est situé en secteur 2, entre les rues Roquemaurel (au nord), Ella Maillart (à l'ouest), l'avenue de Lombez (au sud) et le passage Roquemaurel (à l'est), sur la rive gauche de la Garonne.

Contexte

Le site de « Lombez » présente des possibilités de reconversion notamment par le départ des anciennes entreprises des Tricotages de l'Ariège et du ferrailleur Nadal, libérant ainsi des emprises foncières importantes. Par ailleurs, sa localisation à mi chemin entre la station « Zénith » de la ligne de tramway T1 et du pôle multimodal des Arènes (gare, métro, tramway), ainsi que sa localisation dans le secteur en mutation de Cepière-Garonne (proximité immédiate de la ZAC de la Cartoucherie), confirment un site pouvant muter à court ou moyen terme. Il fait l'objet d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE).

Justification du périmètre



Ce périmètre inclut des terrains qui accueillaient des activités économiques et qui sont susceptibles de muter à court ou moyen terme. Par souci de cohérence, le périmètre comprend l'ensemble de l'îlot, à l'exception d'une petite parcelle spécifique située à l'angle de l'avenue de Lombez et de la rue Ella Maillart. En effet, à cet emplacement est prévue la réalisation du projet de la « Porte de Lombez » : la partie au Sud de l'avenue est déjà réalisée (il s'agit de la résidence hôtelière) et la partie Nord reste à construire. Ce projet urbain possède une traduction spécifique au règlement du PLU à travers le Document Graphique du Règlement.

Le périmètre comprend également :

- des parcelles plus stables qui n'ont pas, à ce jour, montré de signes de mutation ;
- les opérations récentes situées aux extrémités ouest et est de l'îlot, concernées notamment par les orientations à donner sur les espaces publics : liaisons avec le tramway et coulée verte de Roquemaurel principalement.

Périmètre de l'OAP Lombez sur fond orthophoto 2011

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Secteur 2

Enjeux et principes d'aménagement

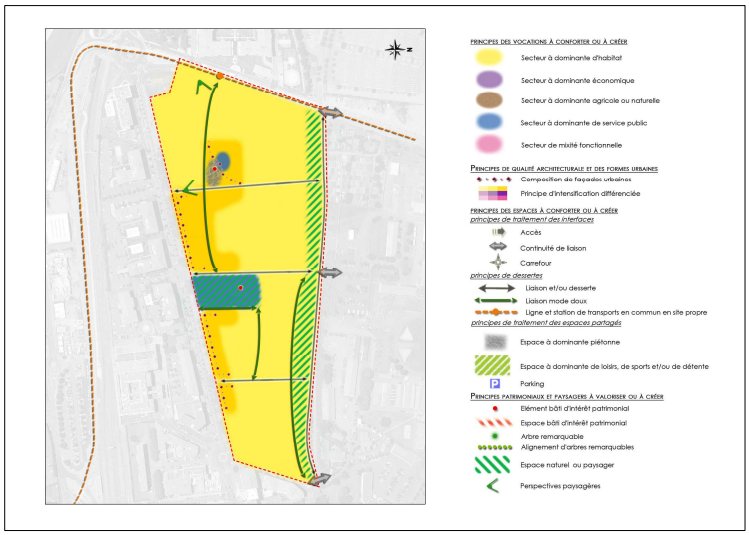


Schéma de l'OAP Lombez

Ces enjeux traduisent les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables suivantes :

- **Intégrer ce secteur à ses abords grâce à une logique d'ensemble** : il s'agit d'un tissu urbain en mutation, composé de grandes emprises infranchissables. Le départ d'anciennes entreprises (Tricotages de l'Ariège et ferrailleur Nadal) occupant le site permet une réflexion et un réaménagement d'ensemble, dans une logique plus vaste : celle du plan d'orientation du secteur Cépière – Garonne. Sa localisation extrêmement favorable à proximité du pôle multimodal des Arènes en fait un site propice à l'accueil de population, dans le droit fil des préconisations du PADD appelant à une « ville solidaire et responsable » c'est-à-dire prévoyant une programmation de logements comportant une diversité de produits, structurée autour des transports en commun
- **Rendre perméable ce secteur : création de liaisons Nord-Sud et de liaisons douces Est-Ouest** : Ces liaisons désenclaveront le site. Par ailleurs, afin de répondre à l'objectif du PADD de « favoriser l'accès [aux] centralités par des modes alternatifs à l'automobile », et dans le contexte du plan d'orientation du secteur Cepière – Garonne, l'objectif d'aménagement du site « Lombez » est de développer les modes doux. En lien avec l'OAP « Pierre Montané», les continuités de liaisons seront favorisées en sens nord/sud. Les modes doux seront développés en sens est/ouest de façon à compléter le maillage doux existant, notamment le réseau de pistes cyclables.
- **Renforcer la coulée verte le long du fossé Roquemaurel** : cet objectif répond à celui du PADD – enjeu majeur pour la Ville de Toulouse – de « pérenniser et développer son patrimoine naturel, vert et bleu, quelle que soit son échelle… ». Le fossé mère de Roquemaurel constitue à ces fins une continuité écologique.
- **Favoriser l'accès aux transports en commun** : la création de liaisons est/ouest incitera à l'utilisation des différents modes de transports en commun avec un accès prévu à la station de tramway « Zenith ». Le fossé de Roquemaurel contribuera, selon l'objectif du PADD (chapitre : « Toulouse Nature »), à une « mise en réseau des espaces verts facilitant [ainsi] les déplacements doux et améliorant le cadre de vie ».
- **Assurer une cohérence urbaine le long de l'avenue de Lombez** : la mutation de ce site mérite une attention particulière au niveau de l'avenue de Lombez puisqu'il s'agit d'un axe structurant du site, axe méritant une intensité urbaine appropriée et un travail de composition urbaine.

L'OAP « Lombez » pose un principe de vocation du site principalement liée à l'habitat dont l'intensité sera recherchée notamment le long de l'avenue de Lombez et en cœur de quartier, (autour du futur espace public qui sera aménagé à hauteur de la cheminée des Tricotages). Les façades, au caractère urbain le long de l'avenue de Lombez et autour de la placette, pourront présenter des interruptions afin d'éviter tout effet de « barre ». La dominante « habitat » du site n'exclut pas la possibilité d'implantation de commerces et services, notamment le long des axes structurants existants (avenue de Lombez) ou à venir (liaison est/ouest menant depuis la station de tramway Zénith vers la future place).

Trois liaisons nord/sud seront créées pour améliorer la desserte du quartier, ainsi que son accessibilité vers le pôle multimodal des Arènes ; celles-ci préfigureront des prolongements à venir vers l'avenue de Grande-Bretagne. Une venelle centrale, est/ouest, maillera en modes doux le secteur, dans le prolongement de la station de tramway Zenith.

La vocation paysagère et écologique de la coulée verte Roquemaurel sera renforcée, avec une liaison en modes doux. A l'est de la future voie centrale nord/sud, un remarquable espace privé arboré sera conservé afin de constituer un « poumon vert » au sein du quartier. Au sein de cet espace arboré, la propriété fera l'objet d'une mesure de protection. Des perspectives visuelles depuis l'avenue de Lombez et la rue Ella Maillart devront être préservées pour une mise en valeur de l'ancienne cheminée des Tricotages, élément industriel d'intérêt patrimonial.

OAP Impasse des Arènes

L'OAP Impasse des Arènes est située à proximité du pôle multimodal des Arènes, entre la rue privée Georges Courteline à l'ouest, la voie ferrée au nord, la rue du Onze Novembre 1918 et la place Emile Mâle à l'Est, et la route de Saint-Simon au sud.

Contexte

Il s'agit d'un secteur stratégique de Toulouse, de par notamment sa situation à proximité de la station multimodale Arènes (en cours de renforcement avec la ligne G), des projets en cours (requalification de la place Emile Mâle, City stade au niveau de l'immeuble « Le Cristal ») ou à venir (lancement d'une étude urbaine sur le secteur des Arènes). Or, grâce au départ de l'entreprise CEGELEC, ce site - actuellement peu perméable - pourrait comporter des traversées est/ouest. Il ne possède pas d'espaces publics confortables, et est largement contraint, au nord du périmètre, par la présence des parkings de rabattement d'un métro – consommateurs d'espace.

Justification du périmètre



Ce périmètre inclut des terrains qui accueillaient des activités économiques (entreprise CEGELEC) à l'est de la voie privée Georges Courteline, et qui sont susceptibles de muter à court terme. Le site bénéficie d'atouts non négligeables comme la proximité immédiate du pôle multimodal des Arènes, la proximité du jardin du Pech et la zone de commerces et de services (exemple : clinique Ambroise Paré). Dans un contexte large d'évolution urbaine du secteur « Toulouse Rive Gauche » (projets de la ZAC de La Cartoucherie, OAP Pierre Montané, OAP Lombez), préalablement à l'étude urbaine qui sera lancée sur le secteur des Arènes, le périmètre est élargi aux parkings de rabattement du métro Arènes, aux terrains accueillant l'immeuble du Cristal jusqu'à la rue du Onze Novembre 1918 et jusqu'à la place Emile Mâle.

Périmètre de l'OAP Impasse des Arènes sur fond orthophoto 2011

Enjeux et principes d'aménagement

Nota bene : cette OAP ne comporte pas de schéma.

Ces enjeux traduisent les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables suivantes :

- **Compléter le maillage de voiries en créant des liaisons nord-sud** : le périmètre « Impasse des Arènes » est peu perméable. Il est composé d'une voie privée (rue Courteline), de l'impasse des Arènes desservant la résidence du Cristal, et de la rue du Onze Novembre 1918 desservant le lycée et les parkings de rabattement du métro. Un maillage complémentaire est nécessaire afin d'assurer le renouvellement du site. Il sera développé prioritairement en sens nord/sud.
- **Développer les circulations douces est-ouest, et entre la place Emile Mâle et la station Arènes** : le développement des circulations douces complètera le maillage de voirie et répond à l'objectif du PADD de limiter les déplacements effectués en véhicule motorisé (cf. partie 3 : « Toulouse, une ville à vivre », chapitre « Toulouse vivante : tisser la trame des proximités »).
- Relier le jardin du Pech à la station Arènes en désenclavant l'arrière du Cristal et en améliorant l'accessibilité du city stade : le maillage du site permettra de connecter les équipements les uns aux autres. Il permet également de renforcer l'intermodalité, ce qui contribue à la structuration et à l'organisation d'un quartier, qui est un autre objectif du PADD (cf. paragraphe « structurer et qualifier des centralités au cœur des quartiers »).
- **Accroître l'intensité urbaine et l'usage du sol à proximité du pôle de transport Arènes** : l'objectif du PADD d'intensifier les secteurs bien desservis en transports en commun, notamment ceux « localisés préférentiellement le long des faubourgs ou des centralités historiques » (cf. partie 1 : « Toulouse, ville solidaire », chapitre « Toulouse responsable : structurée autour des transports en commun ») et de l'objectif d'accroître le nombre global de logements « afin de

permettre à l'ensemble des ménages de se loger en fonction de leur parcours de vie sur la commune de Toulouse (cf. partie 1 : « Toulouse, ville solidaire », chapitre « Toulouse accueillante : offrir des logements aux toulousains et aux nouveaux arrivants ») sont ainsi déclinés dans le projet d'OAP « Impasse des Arènes ».

- **Améliorer la qualité et le confort des espaces publics** : le périmètre de l'OAP manque d'un espace public de qualité, lieu de convivialité et de rencontre. Afin de répondre à cet enjeu du PADD (cf. partie 3 : « Toulouse, une ville à vivre », chapitre « Toulouse vivante : tisser la trame des proximités », paragraphe « préserver et diversifier au sein des quartiers les commerces et les services, notamment publics »), il est prévu la réalisation d'un espace public au sein du site.

Ce site présente donc des possibilités de mutation à court terme pour les terrains « CEGELEC » et à long terme pour les parkings de rabattement du métro. Ce secteur développera un programme mixte de bureaux, d'habitat et d'équipements. Il comportera un programme social (logements ou maison de retraite ou établissement pour personnes âgées dépendantes). Un espace public de type place devra être réalisé au sein du terrain « CEGELEC ». Une transition architecturale entre la résidence Cristal et les secteurs environnants est recherchée. Au niveau des parkings de rabattement, l'usage du sol sera intensifié (parking ou autre usage).

L'OAP prévoit l'ouverture d'une voie publique au sein du terrain « CEGELEC ». Celle-ci viendra se greffer sur l'impasse des Arènes, tout en développant une circulation apaisée (sens unique possible, larges trottoirs…).

Un cheminement reliera le jardin du Pech, le city stade du Cristal et la station Arènes. Il permettra une meilleure interconnexion entre le pôle multimodal et le reste du quartier, notamment par un maillage entre les différents équipements existants. Cet aménagement a également comme objectif une utilisation plus prononcée des modes de déplacements alternatifs à l'automobile.

OAP Oasis

Le périmètre est situé en secteur 2.2 et délimité par la Garonne à l'est, la rue de l'Oasis et la rue Henri Barbusse au sud, l'avenue de Muret à l'ouest et l'impasse Boutinon au nord.

Contexte

Le périmètre d'OAP « Oasis » intègre les terrains ayant accueilli l'entreprise Linde (aujourd'hui propriété de la société « Belin promotion ») et la copropriété Beaulieu au nord, le bâtiment d'EDF-RTE à l'ouest, et les parcelles à l'angle de la rue Henri Barbusse au sud. Les entreprises Linde ont fermé. EDF-RTE envisage un déplacement de son activité. Compte tenu du départ effectif ou envisagé des activités économiques du site, et de sa position favorable en cœur d'agglomération, jouxté par des équipements (école maternelle située impasse Boutinon, centre petite enfance et CCAS rue de l'Ourcq), le secteur « Oasis » présente de fortes probabilités de mutation. D'autre part, les espaces publics contournent le site mais ne le traversent pas (liaison piétons-cycles le long de la Garonne et point d'accès à la Garonne par la place Curvale).

Le périmètre d'OAP est inclus dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRNI).

Enfin, il est situé au sein du Grand Projet « Axe Garonne », qui envisage la réalisation d'une passerelle vers l'île du Ramier.

En 2006, un premier projet d'aménagement proposait la réalisation d'un programme d'habitations dont la densité au sol était plus importante que le parti d'aménagement actuel. Ceci a conduit à l'abandon d'un principe de zonage comportant un graphique de détail au profit de l'instauration d'une OAP. La Collectivité s'est engagée, dans le cadre de la concertation liée à la révision générale du PLU de Toulouse, de réduire cette densité et de proposer un programme comprenant environ 250/300 logements, permettant en outre de garantir la compatibilité du projet avec l'intensification imposée par le SCOT. Ce projet permet également une transition de hauteur entre les franges nord (hauteur maximum de R+13) et sud du site (en limite de la rue de l'Oasis) avec une hauteur maximum de R+5.

Justification du périmètre


Rue
Rue
Rue
Jules
Bournazel
Rue
Rue
Rue

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Secteur 2

- **Un enjeu de valorisation et d'intégration des espaces naturels liés à la Garonne** : le lien avec la Garonne constitue un enjeu particulier (cf. partie 3 du PADD : chapitre « Toulouse nature » : « Rendre la Garonne aux habitants avec le projet de Parc Garonne ») : celui notamment de rendre le fleuve accessible par des liaisons douces, d'aménager ses abords dans le respect de son écosystème. Il s'agit également de maîtriser la construction dans les secteurs à risque d'inondation.

Le site Oasis représente une zone de contact entre un habitat majoritairement individuel au sud, de petits collectifs le long de l'avenue de Muret et de grandes copropriétés le long de la digue de la Garonne. L'aménagement se développe selon trois axes :

- au contact du fleuve, la priorité sera donnée à un aménagement paysager et de détente. Les secteurs présentant des risques en cas de crue seront laissés libres de toute construction. Les vues et les écosystèmes seront préservés, les accès à la berge et vers l'île du Ramier seront renforcés, conformément au SDAGE Adour Garonne ;
- au contact des habitations, une programmation à dominante d'habitat est recherchée. Les transitions avec les quartiers environnants seront assurées par une gradation générale des hauteurs et par une grande qualité architecturale du projet. La hauteur des constructions permettra de dégager d'importantes surfaces au sol assurant ainsi un caractère paysager et de jardin à ce site compris dans le projet « Parc Garonne ». Les aménagements respecteront des perspectives visuelles vers le fleuve et le grand paysage (Pyrénées). Le principe d'espace à dominante naturelle préserve des espaces d'inconstructibilité correspondant aux zones inondables identifiées par le PPRNi. Afin de conforter la dominante naturelle du site en contact avec la Garonne (cf. schéma de l'OAP, aplat de couleur marron des *« Principes des vocations à conforter ou à créer »*), ces espaces devront présenter un caractère naturel ou paysager (cf. schéma de l'OAP, rayures vert foncé des *« principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer »*).
- au contact de l'avenue de Muret, la programmation sera mixte avec le développement de commerces en pied d'immeuble, de bureaux, d'habitations et d'équipements.

Des liaisons publiques viendront mailler le site afin de faciliter les déplacements au sein du quartier. Elles auront également comme objet de favoriser les circulations douces.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Secteur 3

OAP La Salade

Dans le quartier 3.1 « Minimes – Barrière de Paris » de la démocratie locale de Toulouse, le projet d'OAP se situe entre l'avenue de Fronton à l'Ouest et la route de Launaguet à l'Est ; entre la rue Eugène Labiche au Sud et les deux rives de la rue Lionel Terray au Nord. De plus, il est compris dans la zone d'influence de deux stations de métro Ligne B La Vache et Barrière de Paris.

Contexte

Le terrain aujourd'hui en friche accueille le groupe scolaire provisoire Lucie Aubrac, dans l'attente de l'ouverture de l'équipement définitif. Le site est marqué par l'activité maraîchère qui s'y exerçait jadis et par un fossé mère fonctionnel. Il a été peu à peu cerné par une urbanisation hétérogène et discontinue de faubourgs : immeubles collectifs, habitat individuel de densité moyenne et bâtiments d'activité. L'aménagement du terrain dit de « La Salade » fait l'objet d'une étude de conception urbaine, architecturale, paysagère et environnementale menée par une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine pluridisciplinaire ainsi qu'un assistant à maîtrise d'œuvre en matière de développement durable. Dans un contexte national et local d'engagement pour la réduction de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, ce projet a été retenu pour devenir un des deux éco-quartiers pilotes de la ville de Toulouse. Une marge importante y est laissée à l'expérimentation, par exemple sur la mobilité, les espaces partagés, l'éco-construction, l'habitat participatif, la concertation…

Intégré à une véritable démarche de projet, le projet d'écoquartier et la volonté d'encadrement du renouvellement de ses franges justifient la mise en œuvre d'une OAP.

Justification du périmètre



Le périmètre de l'OAP La Salade correspond au site du projet d'écoquartier élargi aux premières franges mutables adjacentes, afin de garantir une meilleure insertion et un meilleur rayonnement du projet dans son environnement.

En premier lieu, sont intégrées les parcelles enceintes par les voiries existantes et constitutives d'un îlot cohérent : l'avenue de Fronton à l'Ouest, la route de Launaguet à l'Est, la rue Lionel Terray au Nord et la rue Eugène Labiche au Sud. En second lieu, une extension du périmètre vise, au Nord, à intégrer les parcelles mutables qui, comme la majorité des premières, sont exclues de l'ensemble de Documents Graphiques du Règlement relatif au renouvellement urbain du secteur.

Périmètre de l'OAP La Salade sur fond orthophoto 2011
***OAP** et écoquartier*

Les Documents Graphiques du Règlement au 29 mars 2012



Ainsi, dans la continuité des espaces constructibles et/ou accompagnant le bâti, avenue de Fronton, sont exclues du périmètre de l'OAP les constructions à vocation d'habitat, desservies par les impasses des Hortensias et des Zinnias et constituées en un ensemble homogène non mutable ainsi que l'opération à angle de l'impasse des Hortensias et de la route de Launaguet, en cours de livraison.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Secteur 3

Enjeux et principes d'aménagement



Schéma de l'OAP La Salade

Inscrit dans la zone d'influence de deux stations de métro, le projet d'écoquartier doit répondre à un objectif de densité, fixée, à l'issue de la concertation, à environ 300 logements sur l'emprise des 3 hectares du terrain dit « La Salade », objet de l'écoquartier. La vocation principale de la zone est, par conséquent, l'habitat.

Pour répondre à cet objectif de densité et garantir l'intégration de l'écoquartier au tissu environnant, un cœur d'îlot intense et une zone de transition de hauteurs sont recherchés, en particulier avec le tissu pavillonnaire constitué, à préserver tout en encourageant l'intensification, en raison de la proximité des stations de métro.

Trois degrés d'intensification sont ainsi définis :

- faible, caractérisé de 6 à 8,5 mètres et correspondant au tissu pavillonnaire existant dont l'intensification peut être envisagée sous forme d'habitat dense individualisé,
- moyen, caractérisé de 6,5 à 16 mètres de manière à favoriser une diversité des formes du bâti au sein de l'écoquartier, en l'occurrence sur une zone de transition élargie aux parcelles privées mutables adjacentes : de l'habitat dense individualisé au petit collectif,
- fort, caractérisé de 12 à 25 mètres, pour une diversité des formes de bâti collectif en cœur d'îlot ainsi qu'aux entrées Ouest et Est du site.

Les abords de l'avenue de Fronton et de la route de Launaguet sont, par ailleurs, en intensification forte, répondant ainsi à un double objectif : d'une part, signaler visuellement les deux principales entrées de l'écoquartier, sur ces deux axes structurants de la ville et d'autre part, permettre la réalisation éventuelle de parkings « silos », privilégiée dans le but de limiter, à la fois, l'accès au cœur d'îlot par les véhicules et l'emprise au sol destinée au stationnement.

De plus, sur l'avenue de Fronton, dans la continuité de la centralité commerciale autour de Barrière de Paris, un secteur de mixité fonctionnelle conforte ce pôle de proximité. Cela permet de mieux répondre aux besoins de la population et de dégager un large espace public, convivial, jusqu'au groupe scolaire et au fossé-mère, caractérisé en élément naturel.

A proximité de deux stations de métro, la desserte est réservée aux modes doux dans l'écoquartier. C'est dans le but d'ouvrir le maillage interne à l'ensemble du quartier que des continuités avec le tissu environnant sont souhaitées à plus ou moins long terme et qu'une liaison modes doux est, par ailleurs, envisagée le long de la rue Lionel Terray existante.

La liaison modes doux Nord-Sud le long du fossé-mère permet de le mettre en valeur, de développer l'espace végétalisé à ses abords et de rendre le parcours modes doux plus agréable, tout en favorisant cette orientation jusqu'aux stations de métro La Vache et Barrière de Paris.

Aussi, la mise en scène d'un bassin jardin participe-t-elle à la mise en valeur du patrimoine naturel du site, tout en favorisant le cycle de l'eau, au cœur du site et des deux axes principaux Nord-Sud et Est-Ouest paysagers.

En termes paysagers, des éléments bâtis d'intérêt patrimonial et des espaces verts qui leur sont associés, aux abords de l'écoquartier, sont identifiés afin de garantir leur prise en compte dans le projet global et encourager leur mise en valeur.

Sur la pointe Nord-Ouest du site, un espace à dominante de loisirs et de détente est précisé au niveau des accès techniques et pompiers aux tunnels de la ligne B du métro, afin d'inciter au traitement paysager des abords de l'ouvrage.

OAP JOB – coeur de quartier

Dans le quartier 3.2 « Sept-Deniers – Ginestous » de la démocratie locale de Toulouse, le projet d'OAP se situe autour de la route de Blagnac et de l'opération JOB ; entre les berges de la Garonne, à l'Ouest ; les rues P. Casals et V. Duruy à l'Est ; le site industriel du 19 – 27 chemin de la Garonne, les rues H. Flourac et J-B. Lulli au Nord ; les rues A. Bartholdi et J. Gayral au Sud.

Contexte

Le quartier des Sept Deniers, dans son ensemble, est actuellement isolé de la ville par des barrières physiques importantes : la Garonne à l'Ouest, le Canal du Midi à l'Est, l'échangeur des Ponts Jumeaux au Sud et le fil d'Ariane au Nord. Si un lien, par la digue de la Garonne, permet de relier le centre historique à pied (45min) et à vélo (15 min), le quartier reste principalement accessible en voiture, par des entrées Nord et Sud peu identifiables. L'offre en espaces publics, faible et peu lisible, renforce la composition en plusieurs polarités distinctes et mono-spécifiques : de centralité – équipements de proximité, sportifs et commerces – et d'habitat ; l'ensemble de ces entités urbaines formant l'identité du quartier.

En termes d'urbanisme, le quartier, majoritairement résidentiel, est marqué par une diversité architecturale homogène à l'îlot qui se juxtapose comme un catalogue. Des potentialités foncières y sont identifiées, tout particulièrement sur un îlot de 4 hectares dans le prolongement Nord de l'îlot Job, occupé par des activités économiques et susceptible de se renouveler à long terme.

Bien qu'inscrit hors zone d'influence d'un Transport en Commun en Site Propre, le site offre aujourd'hui des potentialités de renouvellement qu'il est important d'encadrer, dans le but de garantir, à la fois, l'identité du quartier et le développement d'une centralité permettant de répondre aux besoins de la population existante et à venir. La volonté de création, autour de la récente opération JOB, d'un véritable cœur de quartier justifie la mise en œuvre d'un OAP.

Justification du périmètre



Périmètre de l'OAP JOB cœur de quartier sur fond orthophoto 2011

Le périmètre de l'OAP JOB cœur de quartier correspond à celui de l'étude de programmation et de conception urbaine actuellement menée par la collectivité, élargi à l'issue de la concertation.

L'étude urbaine en cours porte sur un périmètre structuré par la Garonne à l'Ouest, le chemin des Sept-Deniers à l'Est et l'axe de la rue Jean Gayral au Sud. Au Nord, le découpage vise à intégrer les terrains sur lesquels les enjeux de mixité et d'équipements sont à affirmer : les terrains mutables à vocation d'activités, situés au Nord de la rue Bardou et ceux situés au Sud de la rue Jean-Baptiste Lulli de telle sorte que les limites dans le tissu pavillonnaire constitué entre les chemins Garonne et de Garric ne revêtent aucune signification particulière. Dans le cadre de la concertation, ce périmètre est étendu, d'une part, jusqu'aux rues Pablo Cazals et Victor Duruy afin de considérer le chemin des Sept-Deniers côté pair et impair et, d'autre part, jusqu'aux rues Auguste Bartholdi et des Artistes, dans le but d'intégrer la Cité Madrid au cœur de quartier.

Enjeux et principes d'aménagement



Schéma de l'OAP JOB - Cœur de quartier

Pour répondre à cet objectif de cœur de quartier, le projet met en valeur les différentes entités existantes, constitutives du quartier que d'autres orientations vont renforcer.

En raison notamment de l'absence de TCSP, aucune intensification forte du tissu urbain n'est souhaitée. Seulement deux degrés d'intensification sont définis :

- faible, caractérisé de 6 à 8,5 mètres et correspondant au tissu pavillonnaire existant dont l'intensification peut être envisagée, sous forme d'habitat dense individualisé ou diffus ;

- moyen, caractérisé de 6 à 14,5 mètres et correspondant au tissu d'habitat collectif existant ; les 14,5 mètres étant considérés au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues, au regard du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Dans la continuité des ~~les~~ secteurs d'intensification moyenne existants, côté Garonne, une intensification moyenne est affirmée au Nord de l'îlot Job, en cohérence avec un espace stratégique du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation, où un front bâti de type collectif doit participer au renforcement de la digue, comme c'est le cas sur le lotissement d'habitat collectif récemment réalisé.
L'importante emprise mutable de ce lotissement marque la volonté d'une continuité de la typologie du bâti avec une mixité fonctionnelle davantage marquée. La véritable centralité est à renforcer, par de la mixité, le long de la route de Blagnac et à développer autour du carrefour avec les chemins de Garonne et Garric, entre l'îlot des équipements et l'équipement, également élément bâti d'intérêt patrimonial, qu'est le bâtiment Amiral. A proximité de chaque secteur de service public, une offre en stationnement spécifique est précisée, afin, notamment, de réduire son emprise sur l'espace public et de limiter la circulation automobile dans le cœur de quartier.

Au sud de ce secteur, le tissu pavillionnaire existant est conforté par une volonté d'intensification faible, sous la forme d'habitat dense indiviualisé.

En termes de déplacements, un maillage modes doux vient, par conséquent, compléter la trame viaire existante et permet une meilleure desserte de chaque îlot. De par son traitement paysager, ce maillage participe également à la mise en valeur des berges de la Garonne et du fossé des Sept-Deniers – témoins de la qualité environnementale du site – et d'autres espaces verts de loisirs et détente. Dans ce but, des perspectives paysagères, des alignements d'arbres et des éléments et espaces bâtis d'intérêt patrimonial constituent, par ailleurs, des éléments clés et structurants du projet urbain dans son ensemble.

OAP Moulis Croix-Bénite

Dans le quartier 3.3 « Lalande – Grand Selve » de la démocratie locale de Toulouse, le projet d'OAP se situe entre la route de Launaguet et le chemin des Izards, en limite communale de Toulouse avec Launaguet, à hauteur de la rue Virginia Woolf.

Contexte

Le quartier de Moulis Croix-Bénite, situé au Nord de la centralité de Lalande, entre les communes d'Aucamville et de Launaguet, a connu au cours des dernières décennies une urbanisation diffuse et a été peu doté d'équipements publics. La création d'une centralité, nécessaire pour répondre aux besoins de la population, est de plus en plus compromise du fait de nombreuses opérations privées à l'étude ou en cours de réalisation.

Une mutation du quartier est amorcée. Route de Launaguet, à hauteur de la rue Virginia Woolf, des espaces fonciers importants non construits présentent d'autant plus d'intérêt qu'ils se situent à proximité du groupe scolaire et du futur parc dans l'espace boisé et qu'ils font l'objet d'espaces constructibles et accompagnant le bâti des documents graphiques du règlement dérogatoires, avec notamment une hauteur de 18,5 mètres autorisée.

Bien qu'inscrit hors zone d'influence d'un Transport en Commun en Site Propre, le site offre donc aujourd'hui d'importantes potentialités de renouvellement qu'il est important de maîtriser et d'encadrer, dans le but de garantir un projet d'ensemble en cohérence avec le tissu environnant.



En effet, sur ce quartier, conformément aux modifications générales du zonage, les zones UM ou UI hors zone d'influence d'un TCSP voient, dans leur ensemble, leur potentialité d'intensification modérée. La volonté de création d'un cœur de quartier justifie la mise en œuvre d'un OAP.

Justification du périmètre

Le périmètre de l'OAP Moulis Croix-Bénite correspond à la constitution d'un îlot cohérent autour des importantes emprises mutables desservies par la rue Virginia Woolf.

Périmètre de l'OAP
Moulis Croix-Bénite sur fond orthophoto 2011

Entre la route de Launaguet, à l'Ouest et le chemin des Izards, à l'Est, le projet intègre, au Nord, les constructions inscrites de part et d'autre de la rue Edgard Degas dont l'élargissement est projeté et, au Sud, les zones de mixité UB1 et UB2 jusqu'au carrefour avec la route de Launaguet et la rue Sarah Bernhardt.

Enjeux et principes d'aménagement

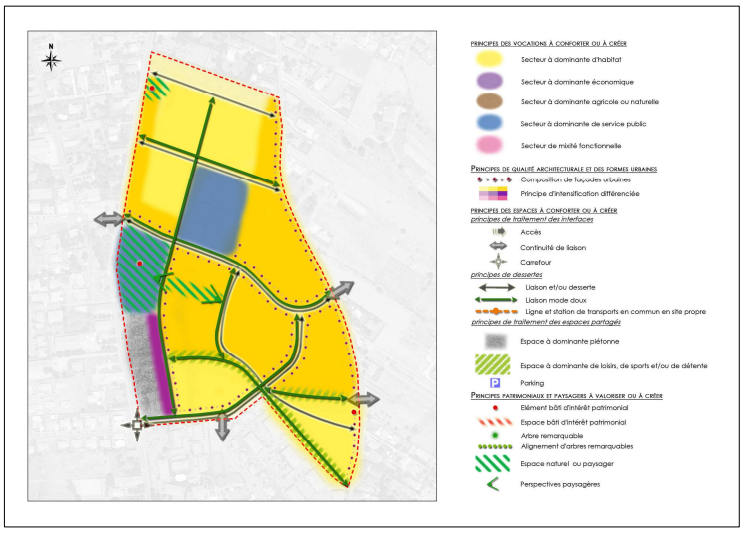


Schéma de l'OAP
Moulis Croix Bénite

Pour répondre à cet objectif de cœur de quartier, le projet définit une dominante d'habitat, conformément à l'urbanisation souhaitée sur la majeure partie du quartier.

Au regard notamment de l'absence de TCSP et dans le but d'offrir à la population présente et à venir un cadre de vie agréable avec notamment des commerces et services de proximité, trois degrés d'intensification sont définis :

- faible, caractérisé de 6 à 8,5 mètres et correspondant au tissu pavillonnaire existant dont l'intensification peut être envisagée,
- moyen, caractérisé de 8,5 à 14,5 mètres de manière à favoriser une diversité des formes de bâti et garantir une véritable transition entre le secteur d'intensification forte et ceux d'intensification faible,
- fort, caractérisé de 8,5 à 17 mètres, pour une diversité des formes de bâti collectif sur l'îlot central intense, ainsi que le long de la route de Launaguet et du chemin des Izards.

Le secteur à dominante service public est reporté au niveau du groupe scolaire et la zone de mixité d'intensification forte marque la volonté d'une centralité et, plus spécifiquement, d'une offre de commerces et services de proximité, aux abords d'un large espace à dominante piétonne.

Cet espace, élément de la centralité, s'inscrit dans la continuité de l'espace naturel boisé existant dont la future ouverture au public renforce l'offre en équipements de proximité tandis qu'une perspective paysagère vise à mieux mettre en valeur l'intérêt naturel et paysager de la continuité boisée en renforcement de la préservation du parc.

D'une manière générale, sur le site, trois bâtis d'intérêt patrimonial ont été identifiés dont un, dans l'ensemble qu'il constitue avec l'espace vert environnant.

La création de liaisons, modes doux et tous modes garantit le renforcement du maillage existant – en complément des rues Egdard Degas et Virginia Woolf – ainsi que la perméabilité du secteur, notamment au regard des terrains non construits à Launaguet, dont l'urbanisation est à prévoir à moyen ou long terme. C'est pourquoi des continuités, de ces liaisons et des formes urbaines à leurs abords, ont été qualifiées.

C'est enfin pour mieux affirmer la centralité et sa transversalité souhaitée avec la commune de Launaguet que des compositions de façades urbaines sont justifiées. Elles structurent ainsi les abords, non seulement, de l'espace public côté route de Launaguet mais aussi, des axes structurants existants – rue Virginia Wollf et chemin des Izards – et souhaités.

OAP Avranches

Le projet est situé sur le territoire Nord, secteur 3, à proximité du quartier de Croix-Daurade. Ses limites comprennent la route d'Albi à l'ouest, la rue Moto-Vidal au nord, et la voie de chemin de fer à l'est.

Contexte

Ce secteur fait l'objet d'un programme immobilier privé, dont la première tranche est réalisée. Un Plan d'Aménagement d'Ensemble (PAE) a été instauré le 6 juillet 2007 par le Conseil Municipal, afin d'encadrer le développement du secteur. Le cœur du site comporte encore de l'espace foncier libre, peu ouvert vers les espaces construits voisins. Le périmètre est contraint par la voie ferrée, par la présence de deux stades et par l'emprise imperméable du groupe scolaire Lapujade. Peu d'espaces verts sont accessibles au public. Ce périmètre comporte néanmoins un espace boisé de qualité. Il est également émaillé de bâtiments dont l'intérêt patrimonial a été repéré.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Secteur 3

Justification du périmètre



Le périmètre de l'OAP « Avranches » comprend le périmètre du Plan d'Aménagement d'Ensemble (PAE) de « Croix Daurade – Avranches ». Les franges de ce PAE sont également intégrées pour assurer une cohérence d'aménagement. Il permet ainsi de représenter le projet dans son ensemble, à l'échelle de l'îlot - compris entre les rues d'Avranches et Moto-Vidal, la route d'Albi et la voie de chemin de fer. Ainsi la création d'un maillage viaire et doux au sein du secteur en mutation, l'aménagement des carrefours et l'aménagement des différentes liaisons douces sont représentés.

Périmètre de l'OAP
Avranches sur fond orthophoto 2011

Enjeux et principes d'aménagement

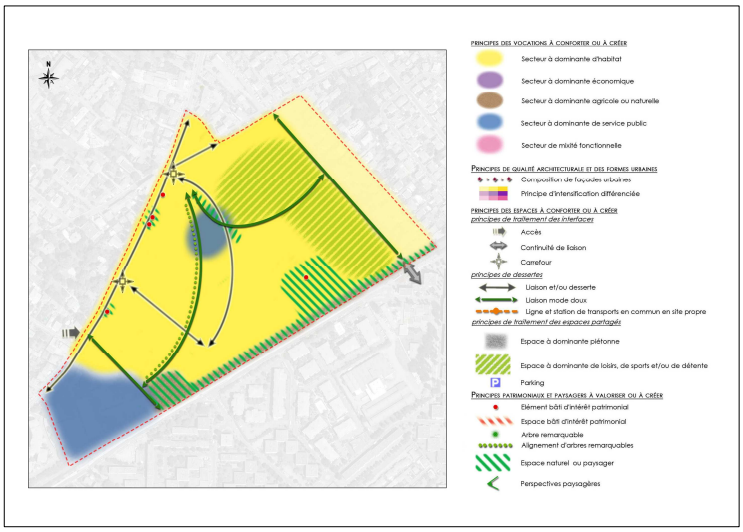


Schéma de l'OAP Avranches

Ces enjeux traduisent les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables suivantes :

- **Affirmer un projet urbain cohérent à proximité des équipements, commerces et services du quartier** de Croix-Daurade : le projet d'OAP Avranches permet de répondre à l'objectif du PADD de « préserver et diversifier au sein des quartiers les commerces et services, notamment publics » (cf. partie 3 : « Toulouse, une ville à vivre ») notamment du fait de sa proximité avec le cœur de quartier de Croix-Daurade, et sa situation en bordure de la route d'Albi ;
- **Valoriser le site qui bénéficie d'éléments patrimoniaux bâtis et naturels de qualité :** dans le cadre plus large d'une démarche expérimentale sur l'ensemble du quartier de Croix-Daurade, un recensement réalisé par le Service des Archives a permis de détecter 5 éléments de patrimoine remarquable en termes architectural ou culturel dont 4 seront protégés au titre des EBP. Ce travail a été réalisé afin de répondre à l'objectif du PADD de « préserver, conserver et mettre en valeur le patrimoine architectural ancien et contemporain » (cf. partie 3 : « Toulouse valorisée : mettre en scène le patrimoine bâti autour des espaces publics requalifiés »).
- **Connecter le secteur au tissu urbain existant et assurer le maillage** : le PADD prévoit, dans son partie 4 : « Toulouse maîtrisée : pour un urbanisme concerté et de projet », de « maîtriser le développement de certains secteurs toulousains ne représentant pas d'enjeux spécifiques pour la commune. Il s'agit de ceux pouvant vraisemblablement faire l'objet d'une mutation à moyen terme et/ou situés en dehors des zones d'influence des transports en commun (TCSP) » (in, « Partager les principes d'aménagement de la collectivité »), ce qui est le cas d'Avranches. En effet, cette OAP a pour but d'assurer un maillage au cœur du site, ainsi que la réalisation d'équipements (crèche…) et d'aménagements nécessaires au bon fonctionnement du quartier, alors même que celui-ci est l'objet d'une mutation réalisée dans un cadre privé.
- **Intensifier autour du faubourg existant : l**e projet d'OAP « Avranches » traduit l'objectif du PADD d'intensifier les secteurs « localisés préférentiellement le long des faubourgs ou des centralités historiques » (cf. partie 1 : « Toulouse, ville solidaire », chapitre « Toulouse responsable : structurée autour des transports en commun »). Il intègre également le

besoin d'accroître le nombre de logements « afin de permettre à l'ensemble des ménages de se loger en fonction de leur parcours de vie sur la commune de Toulouse (cf. partie 1 : « Toulouse, ville solidaire », chapitre « Toulouse accueillante : offrir des logements aux toulousains et aux nouveaux arrivants »). Les équipements nécessaires aux logements (de type crèche ou espaces de loisirs) devront répondre au mieux aux besoins.

- **Donner une image de cœur d'îlot favorisant la vie de quartier**, autour et avec des espaces collectifs de qualité : le PADD préconise (cf. partie 3 : « Toulouse valorisée : mettre en scène le patrimoine bâti autour des espaces publics requalifiés ») que « la valorisation du patrimoine bâti doit se considérer avec la requalification des espaces publics, et notamment du centre-ville et des grands axes structurants historiques qui composent l'ossature de la ville, véritable trame qui irrigue les quartiers et qui permet de créer du lien entre eux ». En ce sens, et compte tenu de la présence d'un patrimoine important de qualité dans le quartier de Croix Daurade, et précisément dans le secteur d'Avranches, l'enjeu de valorisation des espaces publics est donc un axe pivot du projet d'OAP.
- **Favoriser les déplacements doux en complétant le réseau piéton/cycle** relié avec les équipements et transports en commun existants et futurs : un maillage modes doux est prévu au cœur du secteur Avranches. Il assurera, en complément de la voie reliant la rue Simone Boudet à la route d'Albi, une structure au sein de ce secteur actuellement peu ouvert sur l'extérieur. En ce sens, il contribuera au renforcement l'intermodalité, et à l'organisation d'un quartier, autre objectif du PADD (cf. paragraphe « structurer et qualifier des centralités au cœur des quartiers »).
- **Renforcer le pôle sportif Cazal-Lapujade :** l'importance du pôle sportif existant dépasse largement les limites du périmètre de l'OAP « Avranches ». Il a bénéficié récemment d'une restructuration complète. Il nécessite néanmoins un complément d'aménagement avec la réalisation d'équipements publics complémentaires ou associés de type « vestiaires ou « aire de jeux ».

L'OAP « Avranches » est un projet à dominante d'habitat collectif ou d'habitat individuel dense. Les programmes de logements supérieurs à 1000 m² SHON devront intégrer un principe de mixité sociale et comporter entre 20% et 30% minimum de logements sociaux. Les services ou équipements nécessaires à la création d'un lieu de vie agréable devront être assurés. La composition urbaine globale du projet devra offrir des cœurs d'îlot de qualité et offrir des transparences vers l'espace public. Le patrimoine remarquable recensé devra être préservé, ainsi que les jardins associés. Les transitions entre le quartier d'habitat pavillonnaire situé au nord de la rue Moto-Vidal et le cœur du projet devront être douces mais pourront permettre un habitat individuel dense.

Une voie nouvelle connectera la route d'Albi à la rue Simone Boudet. Cet axe est nécessaire au désenclavement du site. Des cheminements doux et des pistes cyclables complèteront le maillage. L'aménagement des carrefours situés route d'Albi devra être finalisé.

La vocation des espaces sportifs sera renforcée pour conforter l'aménagement du pôle sportif et assurer la réalisation d'espaces de loisirs.

L'espace boisé situé à proximité de la voie ferrée, en contact avec le groupe scolaire Lapujade, présente un intérêt paysager non négligeable que la collectivité souhaite mettre en valeur. Il pourra faire l'objet d'un aménagement léger à destination de loisirs mais celui-ci respectera son caractère boisé. L'espace naturel situé le long de la voie de chemin de fer sera protégé. Il présente un intérêt particulier en matière écologique, notamment dans le processus de migration de la micro faune. Les alignements d'arbres existants seront mis en valeur et préservés.

OAP Grand Selve

Le projet est situé sur le territoire Nord, pôle 3, le long du périphérique Est entre Paleficat et Moulis Croix Bénite. Le périmètre de l'OAP « Grand Selve » est délimité par la rue de Fleury à l'Ouest et la rue des Vignes à l'Est.

Contexte

L'ensemble du secteur de Lalande Nord est en mutation. Il s'agit d'un lieu stratégique du renouvellement urbain, et fait l'objet de nombreux projets immobiliers. A cet égard, le périmètre de l'OAP comprend le lotissement « Société Aménagement Terrains Construction » (SATC) et l'opération des Chalets. Il s'agit aujourd'hui d'encadrer et d'accompagner ces nouvelles opérations et le développement du quartier pour répondre aux besoins des habitants présents et à venir.

Les équipements, services, commerces et les espaces publics à l'échelle du quartier Grand Selve sont rares. Le périphérique représente une contrainte importante tant sur le plan des nuisances sonores que sur la frontière physique qu'il représente.

Le quartier accueille depuis peu une nouvelle maison de quartier et un nouveau groupe scolaire, supports d'une future centralité.

Grand Selve est également très proche d'autres sites de projet participant à un projet global de renouvellement urbain.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Secteur 3

Justification du périmètre



Pour assurer une cohérence d'aménagement du projet urbain dans le secteur diffus, et améliorer les liaisons avec le reste du quartier, le périmètre de l'OAP « Grand Selve » intègre les franges susceptibles d'évoluer afin de protéger l'existant et encadrer les futures constructions.

Le périmètre proposé s'étend de la manière suivante :

- jusqu'à la rue des Vignes à l'Est
- au nord : les franges de la rue Pierre Cot
- à l'ouest jusqu'à la rue de Fleury
- au sud : le périphérique.

Périmètre de l'OAP
Grand Selve sur fond orthophoto 2011

Ce périmètre permet de représenter le projet de liaison proposé pour le secteur (liaisons parallèles à la rue des Vignes, liaison nord-sud au Nord du périmètre…).

Sont également représentées les principales mutations en cours dans le secteur : la future place publique et commerciale, la future crèche, l'école primaire, la maison de quartier, les espaces publics… ainsi que les différentes liaisons permettant d'améliorer l'accessibilité du quartier. Ce périmètre permet également d'intégrer les accès vers les quartiers voisins et notamment au sud du périphérique ainsi que l'Emplacement Réservé n°789 pour desservir le secteur Grand-Selve/Paleficat.

Enjeux et principes d'aménagement

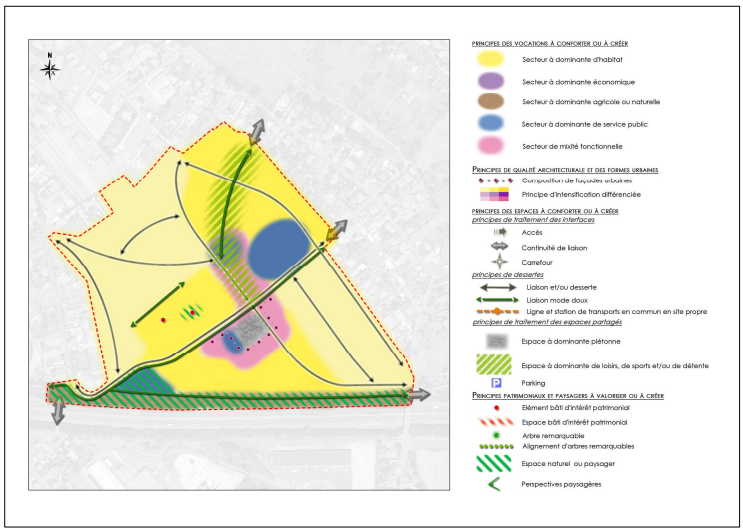


Schéma de l'OAP Grand Selve

Ces enjeux traduisent les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables suivantes :

- **Affirmer un projet urbain cohérent à quelques minutes du terminus du métro ligne B et du quartier Borderouge** : la césure du territoire toulousain produite par le passage du périphérique n'obère pas les possibilités de déplacements doux. Grand Selve est relié au quartier de Borderouge par une passerelle, ce qui permet d'atteindre le terminus du métro en quelques minutes. Cette localisation favorable à proximité du métro induit des possibilités de mutation du foncier à moyen terme compte tenu de sa faible urbanisation actuelle. Il est donc important d'affirmer des principes d'aménagement pour rendre ce quartier agréable et fonctionnel.
- **Conforter la mixité urbaine et fonctionnelle et le lien social par la création d'une centralité associant services, commerces et équipements publics :** cet enjeu traduit l'objectif suivant du PADD (cf. partie 1 : « Toulouse, ville solidaire », chapitre « Toulouse responsable : structurée autour des transports en commun ») : « Le renouvellement urbain permet la recomposition spatiale et fonctionnelle, à une certaine échelle, de quartiers existants, avec une volonté de création de nouveaux espaces publics de qualité, accessibles à tous (seniors ou personnes à mobilité réduite notamment), soulignant éventuellement la place de la nature en ville, voire de nouveaux équipements. Il permet en outre la promotion de nouvelles formes urbaines et d'utilisation économe de l'espace »

- **Développer la mixité sociale par une programmation variée de logements** : le PADD exprime un objectif de production de logements maîtrisé pour la ville de Toulouse. La production de logements doit être répartie de façon équilibrée sur l'ensemble du territoire et satisfaire un objectif de mixité sociale (cf. partie 1 : « Toulouse, ville solidaire », chapitre « Toulouse accueillante : offrir des logements aux toulousains et aux nouveaux arrivants »).
- **Améliorer et compléter le maillage viaire existant, participer à la création d'une liaison transversale inter quartiers entre Moulis Croix-Bénite et Borderouge** : le projet permet de renforcer l'intermodalité, ce qui contribue à la structuration et à l'organisation d'un quartier, autre objectif du PADD (cf. partie 3 : « Toulouse, une ville à vivre », paragraphe « structurer et qualifier des centralités au cœur des quartiers »).
- **Faciliter l'usage des modes de déplacements alternatifs à la voiture par des aménagements en faveur des piétons et des cyclistes** : le développement des circulations douces complètera le maillage de voirie et répond à l'objectif du PADD de limiter les déplacements effectués en véhicule motorisé (cf. partie 3 : « Toulouse, une ville à vivre », chapitre « Toulouse vivante : tisser la trame des proximités »).
- **Intégrer les contraintes acoustiques du périphérique** : la présence du périphérique est une double contrainte pour le secteur de Grand Selve : d'une part, il représente une fracture avec le reste de la ville, et d'autre part, il émet des nuisances sonores. L'enjeu est donc de réduire cette fracture par l'aménagement d'un merlon paysager.
- **Assurer une cohérence d'aménagement du projet urbain dans le secteur diffus, et améliorer les liaisons avec le reste du quartier** : le PADD prévoit, dans sa partie 4 : « Toulouse maîtrisée : pour un urbanisme concerté et de projet », de « maîtriser le développement de certains secteurs toulousains ne représentant pas d'enjeux spécifiques pour la commune. Il s'agit de ceux pouvant vraisemblablement faire l'objet d'une mutation à moyen terme et/ou situés en dehors des zones d'influence des transports en commun (TCSP) » (in, « Partager les principes d'aménagement de la collectivité »), ce qui est le cas de Grand Selve. En effet, cette OAP a pour but d'assurer un maillage inter-quartiers, ainsi que la réalisation de logements et d'équipements au sein d'une nouvelle centralité, alors même que ce secteur fait l'objet d'une mutation réalisée dans un cadre privé.

Il s'agit d'une orientation dont le but est d'affirmer une centralité de quartier autour d'équipements déjà réalisés tels que la maison de quartier et le groupe scolaire. Une place sera réalisée à la jonction des voies et comportera une crèche. Sa localisation n'est pas encore précisée mais elle devra se situer au plus près du cœur de quartier et des équipements existants. Ces espaces favoriseront donc la mixité des fonctions urbaines.

Le reste du quartier sera à dominante d'habitat. Autour de la future place et le long des axes structurants actuels ou projetés, une intensité urbaine sera recherchée avec la volonté d'une composition urbaine soignée. Ceci se traduira par la présence majoritairement d'habitations collectives. Des transitions urbaines favoriseront les coutures avec les quartiers environnants. A l'ouest de la centralité, le tissu sera de type pavillonnaire. Sur sa partie Est, la transition s'appuiera sur des hauteurs intermédiaires, favorables à la réalisation de formes urbaines de type « petit collectif, maisons de ville, habitat en bande ». En effet, il s'agira de marquer la future liaison d'accès au Boulevard Urbain Nord (BUN), connexion inter-quartiers importante. Les espaces publics feront l'objet d'une attention particulière. Le tissu déjà urbanisé, situé à l'Est du périmètre, a vocation à conserver son caractère à dominante d'habitat individuel.

Les éléments bâtis d'intérêt patrimonial seront protégés : il s'agit du château de Grand Selve et de la façade de la chapelle attenante au château.

De nouvelles voies et cheminements doux viendront mailler le site et le connecter aux quartiers voisins. Le long du merlon paysager situé en bordure de périphérique, une piste cyclable sera créée. Les structures « modes doux » pourront supporter un aménagement dédié aux loisirs. L'accès vers la passerelle traversant le périphérique sera valorisé. Outre le trait d'union qu'elle réalise avec le reste de la commune, elle porte un intérêt en terme d'écologie, permettant le passage de la faune. Un espace de loisirs ou de sport sera réalisé au sud-ouest du quartier, et signalera ce point d'entrée proche de la passerelle.

OAP Izards – Trois-Cocus

Dans le quartier 3.4 « Trois Cocus - Borderouge - Croix Daurade – Paleficat » de la démocratie locale de Toulouse, le projet d'OAP se situe entre le périphérique (A62) au Nord et la voie ferrée Toulouse – Bordeaux au Sud, le quartier de Lalande à l'Ouest et le quartier de Borderouge à l'Est. De plus, il est desservi par la station de métro ligne B « Trois Cocus », à proximité des stations « La Vache » et « Borderouge ».

Contexte

Un projet de renouvellement urbain de l'habitat dégradé de plusieurs cités – des Izards, Chamois, Blanche, Raphaël et des Violettes – est porté, par la collectivité et ses partenaires, à proximité d'une zone maraîchère dont le maintien n'est actuellement pas garanti. Au PLU antérieur, le classement des parcelles en zone d'urbanisation future AU0 traduit une

volonté d'urbanisation future. La vocation économique inscrite au PADD de 2006 n'est pas conforme aux nouveaux principes d'aménagement du projet urbain et, notamment, au maintien de cette activité.

Les politiques conjointes de renouvellement et de mise en valeur du patrimoine naturel de la ville, menées par la nouvelle municipalité, déterminent la mise en œuvre d'un projet global sur un territoire cohérent. Au regard des autres objectifs de la révision générale, l'ancien cœur de quartier Trois-Cocus est intégré. Face à la pression foncière observée, il constitue, en effet, un territoire à enjeux, notamment en termes de préservation du patrimoine bâti, limitrophe du territoire expérimental de Croix-Daurade.

A noter que le projet Izards – Trois-Cocus, considéré comme un écoquartier, a notamment été intégré au projet européen MiCuidad, comme site témoin pour considérer et développer un quadruple démarche : nature et agriculture en ville, mobilités durables, intégration des exigences climatiques et concertation.

Justification du périmètre

Le périmètre de l'OAP Izards – Trois-Cocus correspond au projet de renouvellement et de développement urbains, élargi à ses franges dans le but de renforcer la cohérence de l'OAP.



Périmètre de l'OAP
Izards – Trois Cocus sur fond orthophoto 2011

En premier lieu, le projet porté par la collectivité et ses partenaires est développé sur le périmètre d'intervention délimité par le périphérique au Nord, la route de Launaguet à l'Ouest et, au regard des limites de la ZAC de Borderouge, par le chemin des Izards et l'impasse Vitry à l'Est.

En second lieu, afin d'affirmer la prise en compte du tissu urbain environnant et de garantir un territoire de projet cohérent, sont également intégrées les franges Ouest de la route de Launaguet sur une centaine de mètres ainsi que les franges Est du chemin des Izards jusqu'aux limites de la ZAC de Borderouge définies par les rues de la Faisanderie et du Colonel Paillole.

L'inclusion d'une partie de la ZAC en cours d'aménagement est faite dans un souci de cohérence globale. En effet, le découpage en dentelle du périmètre de la ZAC de Borderouge – en particulier sur la rue Rostand – a eu un effet déstabilisant sur les équilibres sociaux des quartiers de Borderouge et des Trois-Cocus : niveau d'équipements publics insuffisant, pas de participation à leur financement, typologies de logement peu adaptée aux besoins… Si la partie « Bouquetins » de la ZAC déjà réalisée a été écartée du périmètre, reste du foncier susceptible de muter sur les îlots Trois Cocus et Micoulaud, le nord de la rue de la Faisanderie et le tronçon Sud de la rue Rostand dont la collectivité souhaite maîtriser le renouvellement.

Le but de cette OAP est bien d'estomper la césure qui existe en particulier entre Borderouge et Trois-Cocus, et de créer du lien entre les différents quartiers, tant en matière de déplacements que d'équipements.

Enjeux et principes d'aménagement

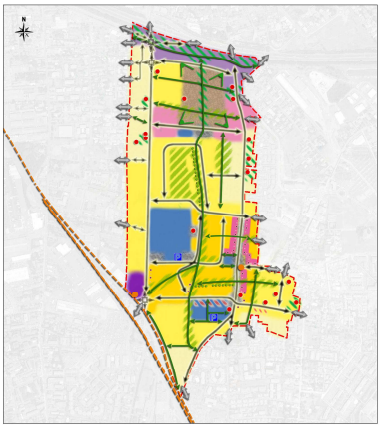


Schéma de l'OAP Izards – Trois Cocus

Afin de répondre au double enjeu de préservation de l'environnement et d'intensification dans les zones d'influence de TCSP, les qualités environnementales et paysagères du site participent à la composition urbaine.

Le corridor écologique le long du périphérique est identifié sur un secteur à dominante économique développé afin de ménager la transition entre cet axe majeur et le secteur à dominante d'habitat. Un alignement d'arbres, Nord-Sud, à hauteur des terrains de sports et les enjeux de biodiversité participe au développement de la colonne vertébrale verte, qui permettra de relier les actuels fragments du territoire. Autour de la zone à vocation agricole, des perspectives paysagères sont dégagées et l'urbanisation des abords est maîtrisée.

La ville intense se développe autour de la station de métro tandis qu'une zone de transition de hauteurs est recherchée, en particulier avec le tissu pavillonnaire constitué à préserver tout en encourageant l'intensification, en raison de la proximité des stations de métro.

Trois degrés d'intensification sont ainsi définis :

- faible, caractérisé de 6 à 8,5 mètres et correspondant au tissu pavillonnaire existant dont l'intensification peut être envisagée, sous forme d'habitat dense individualisé ou diffus ;
- moyen, caractérisé de 6,5 à 14,5 mètres de manière à favoriser une diversité des formes du bâti dense et/ou collectif inhérentes à cette zone de transition
- fort, caractérisé de 6,5 à 25 mètres, pour affirmer une diversité des formes de bâti collectif intense affirmé au niveau de la nouvelle centralité.

Le secteur à dominante service public qualifie des secteurs d'équipements existants, par exemple : le lycée Bayard, l'îlot d'équipements Ernest Renan ou une réserve pour de futurs équipements, à l'interface entre le secteur maraîcher et la Cité Raphaël.

C'est à partir du réseau des sentes et jardins de Borderouge et du projet de colonne vertébrale verte Nord-Sud que le maillage doux du site est constitué, de manière à constituer davantage de transversales Ouest-Est, entre les quartiers et à l'échelle de la ville, telles que de nombreuses continuités affichées avec le territoire hors OAP en témoignent.

Aux abords de la station de métro, dans la continuité du linéaire commercial historique des Trois-Cocus, un secteur de mixité fonctionnelle qualifie la centralité, tandis que ceux situés aux abords du secteur agricole favorisent davantage une mixité de l'habitat avec des activités économiques principalement liées à la nature et l'agriculture.

Enfin, un secteur à dominante économique d'intensification forte est défini aux abords de la halte SNCF actuelle et justifiée par le projet de restructuration de celle-ci, avec l'arrivée de la LGV, tandis que la localisation de parkings traduit la volonté de parkings publics et/ou mutualisés à créer.

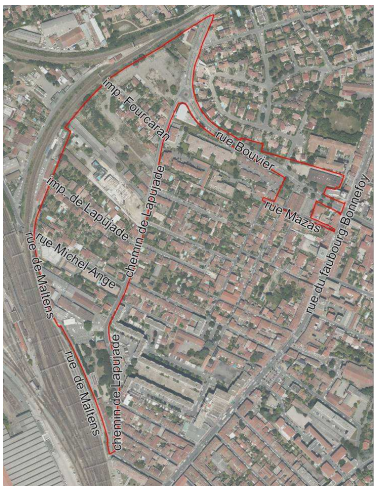
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Secteur 4

OAP Lapujade

Dans le quartier 4.1 « Bonnefoy – Roseraie – Gramont » de la démocratie locale de Toulouse, le projet d'OAP se situe entre la voie ferrée à l'Ouest, la rue du Docteur Bouvier au Nord et la rue du Faubourg Bonnefoy à l'Est.

Contexte

Aux abords du périmètre du projet urbain de Toulouse EuroSudOuest, le secteur de Lapujade offre des capacités de renouvellement urbain, à court et moyen terme.



La programmation générale de l'OAP Lapujade va permettre de répondre aux enjeux de renouvellement urbain, tout en assurant un développement maîtrisé, notamment au regard du bâti existant.

L'objectif est de créer un quartier vivant et diversifié, ouvert sur la Ville, offrant une diversité d'habitat, au sein d'un environnement paysager agréable et d'espaces publics de qualité et accueillants.

Justification du périmètre

Le périmètre de l'OAP correspond, en premier lieu, à la partie du secteur Lapujade, comprise entre, à l'Ouest, la voie ferrée « Toulouse-Albi » et à l'Est, le chemin Lapujade et, en second lieu, à l'îlot Mazas/Bouvier : îlot composé de deux secteurs, d'une superficie d'environ 5 000 m², situés de part et d'autre de la rue Bouvier. La rue Mazas et la rue Bouvier, jusqu'à la rue du Faubourg Bonnefoy, font parties intégrantes de l'OAP.

Périmètre de l'OAP Lapujade sur fond orthophoto 2011

Enjeux et principes d'aménagement

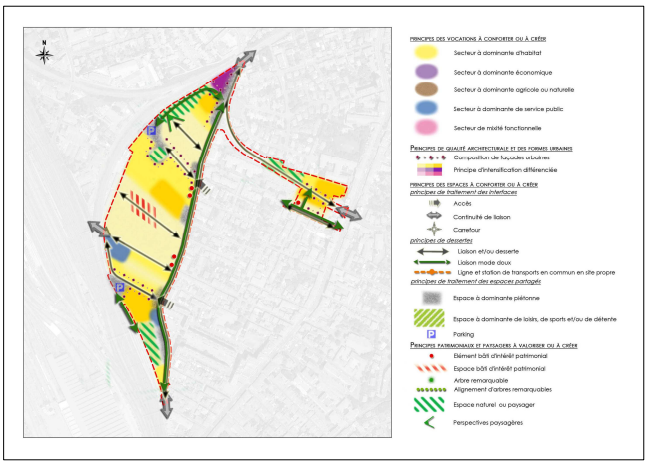


Schéma de l'OAP Lapujade

Afin de garantir une cohérence urbaine et architecturale, en lien avec le tissu urbain existant, le bâti sera développé à partir des espaces publics existants ou aménagés, sur la base d'un traitement architectural proposant une diversité des formes urbaines, de façades et de matériaux. De même, un épannelage sera recherché (hauteurs différenciées de 3 à 14.50 m) afin d'assurer au mieux les transitions avec les habitations existantes et de proposer une image urbaine contemporaine, prolongeant l'histoire urbaine du Faubourg Bonnefoy.

Trois degrés d'intensification sont définis :

- faible, caractérisé de 3 à 6 mètres et correspondant au tissu pavillonnaire existant,
- moyen, caractérisé de 3 à 8,5 mètres de manière à favoriser une diversité des formes de bâti de transition,
- fort, caractérisé de 3 à 14,5 mètres, pour une diversité des formes de bâti de type collectif.

Dans le but de favoriser une mixité sociale et fonctionnelle, une offre de logements diversifiée est développée de manière à répondre à l'ensemble des parcours résidentiels, en accueillant, en complément de ceux existants, des équipements publics répondant aux besoins de la population. Il est, de plus, prévu l'implantation d'activités (services, commerce, artisanat), soit en rez-de-chaussée ou à l'intérieur (professions libérales) des futures constructions, soit dans un programme dédié (pointe nord de l'îlot), assurant ainsi une mixité Emploi/Habitat, caractéristique de l'urbanisme de faubourg.

L'affirmation d'une continuité paysagère détermine l'aménagement d'espaces verts de proximité (square, jardins partagés, cheminement doux…), la végétalisation des espaces de stationnement projetés, la valorisation des espaces verts existants (jardin Lapujade) et le déploiement, sur toute la longueur du chemin Lapujade, d'une bande active paysagère. L'ensemble de ces aménagements concourra à la valorisation du quartier encourageant, ainsi, les propriétaires riverains à participer à son verdissement.

La requalification des espaces publics, éléments de la dynamique urbaine et sociale du quartier vise, ici, à notamment éviter la réalisation de résidences fermées, peu propices aux rencontres et aux échanges. L'organisation actuelle des rues sera donc complétée, de manière à assurer un adressage et une desserte des nouvelles constructions, à partir de l'espace public. De même, les délaissés de terrain, rue Bouvier notamment, feront l'objet d'un traitement, sous forme d'espaces verts de proximité. Enfin, en lien direct avec l'espace public, les espaces extérieurs (balcons, terrasses…), feront l'objet d'un traitement qualitatif.

L'aménagement des axes routiers et la réalisation d'un maillage du quartier par des liaisons de circulation douce permettent d'améliorer les conditions de circulation. C'est ainsi, par exemple, que la rue Mazas sera transformée en zone de rencontre et les voies nouvelles en zone 30. Quant au chemin Lapujade, il sera requalifié, pour conforter sa fonction d'axe central de vie du quartier : la voie sera transformée en zone 30 et la bande active sera déployée sur les emprises mutables de cette voie, afin de recevoir des aménagements urbains (mobilier, vélo station…) ou paysagers.

OAP Plana

Dans le quartier 4.2 « Jolimont – Soupetard – Bonhoure » de la démocratie locale de Toulouse, le projet d'OAP se situe entre la rue Louis Plana à l'Ouest, la zone verte des Argoulets à l'Est.

Contexte

C'est à partir d'un diagnostic de quartier et suite au séminaire de projet participatif en date du 1er octobre 2011 que des axes de réflexions se sont dégagés et ont servi de base à une OAP, sur un périmètre sur lequel ont été identifiés plusieurs enjeux urbains à court terme.

L'objectif est de maîtriser le processus de mutation et de renouvellement urbain de l'habitat et de l'activité, que la rue Louis Plana, axe structurant du quartier, n'est plus en mesure de supporter. Le processus de mutation engagé sur le périmètre de l'OAP est une opportunité permettant de revoir l'organisation urbaine (espaces publics, commerces). Afin d'encadrer, au mieux, le développement urbain du quartier, des études de circulation doivent permettre de limiter les flux de transit au bénéfice des modes doux et d'optimiser la desserte locale ainsi que les circulations internes. Au préalable, il est notamment nécessaire de structurer l'offre commerciale existante sur la rue Louis Plana par la création d'une centralité de quartier. Il est également nécessaire d'ouvrir et de mettre en relation la zone verte des Argoulets avec le quartier.

Aux abords de cette importante zone de loisirs, l'OAP Plana, si elle caractérise un cadre de vie de qualité pour les habitants du quartier, est considérée comme un outil d'intérêt général de structuration des quartiers périphériques et est, par conséquent, intégrée à l'échelle de la ville.

Justification du périmètre



Le périmètre de l'OAP correspond, aux abords de la rue Louis Plana et de la place Soupetard, à un îlot cohérent constitué d'emprises mutables, d'entités structurantes à l'échelle du quartier ainsi que du tissu environnant qu'il s'agit de conforter et valoriser. Il s'inscrit aux croisements de deux axes urbains légitimes à l'échelle du quartier, que sont la rue Louis Plana (densité du quartier) et l'avenue de l'Hers (accès au parc des Argoulets).

Périmètre de l'OAP Plana sur fond orthophoto 2011

En premier lieu, sont intégrés les terrains mutables, entre la rue Dinetard et l'avenue de l'Hers ainsi que les terrains de sport, au sud de l'avenue de l'Hers ; le zonage caractéristique d'une zone urbaine dense de mixité, offrant des potentialités de constructibilité importante. En second lieu, la place Soupetard est rattachée dans le but d'affirmer la centralité de quartier que les équipements structurants de proximité – le centre culturel de Soupetard au nord

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Secteur 4

de la rue Louis Plana et, au sud de l'impasse Miguel Villabella, le boulodrome et la maison des seniors – permettent de renforcer. Au nord, l'îlot entre les rues Louis Plana, Heredia, de Nantes et l'avenue de la Juncasse est entièrement englobé tandis qu'au sud, le périmètre s'étend jusqu'aux jardins partagés, dans la continuité du tissu d'habitat collectif constitué.

Enjeux et principes d'aménagement



Schéma de l'OAP Plana

Pour assurer une intensification à la fois cohérente avec les capacités de desserte du secteur, situé hors zone d'influence d'une station de TCSP, et respectueuse du tissu environnant, la constructibilité est considérablement réduite par des formes urbaines diversifiées.

Trois degrés d'intensification sont définis, correspondant aux hauteurs :

- faible, caractérisé de 6 à 8,5 mètres, correspondant au tissu pavillonnaire existant rue de Dinetard notamment et souhaité, au Nord de l'avenue de l'Hers, sur un tissu actuellement constitué en R+1 et R+3
- modéré, caractérisé de 11,5 à 12,5 mètres de manière à favoriser l'implantation de commerces et services de proximité structurant la centralité ainsi qu'une graduation des hauteurs aux abords de la rue Louis Plana et de l'espace de loisirs conforté, avec des hauteurs maximales correspondantes à du R+3
- intense, caractérisé de 11,5 à 14,5 mètres, correspondant aux constructions récemment réalisées ou en projet aux abords de la zone verte des Argoulets.

En termes de desserte, une étude de circulation/déplacements et une étude urbaine de requalification des espaces publics, sont lancées pour un rendu prévu fin 2012.

Pour la mise en œuvre des principes de composition urbaine de cette OAP, compte tenu de l'accélération récente des nouvelles constructions de logements sur ce quartier et sur le périmètre de l'OAP, une urbanisation progressive sera privilégiée.

Une dominante d'habitat est définie sur la majorité de l'OAP et deux secteurs à dominante de service public confortent, en réponse aux besoins des habitants, les équipements existants tels que le centre culturel, le boulodrome et la maison des seniors.

Afin de créer une véritable centralité de quartier, un secteur de mixité fonctionnelle est défini aux abords de l'espace à dominante piétonne, dégagé autour de l'actuelle place de Soupetard et structuré par une composition de façades urbaines. Cette composition de façades urbaines permettra de caractériser la centralité, notamment par l'implantation de commerces et/ou services de proximité, en rez-de-chaussée de constructions d'habitat collectif.

L'espace public de la place Soupetard, prolongé jusqu'à la rue Louis Plana, sera aménagé en zone de rencontre avec des caractéristiques qu'une étude menée sur les espaces publics précisera.

Une zone de transition est recherchée avec le tissu pavillonnaire existant et à conforter, pour faire face à la centralité structurante avec des hauteurs modérées.

trois espaces à dominante de loisirs sont définis, sur environ 5,3 hectares. Cela représente, sur la superficie globale de 19,8 hectares de l'OAP, la mise en valeur de 2,7 hectares en plus de terrains de sport et de loisirs existants, en complément de ceux, publics, classés en NL au règlement. Cette orientation permet de maintenir une offre en équipements sportifs et de loisirs (le terrain de rugby, les terrains de tennis, le gymnase, le terrain de pelote et un terrain de sport), en relation avec la zone verte des Argoulets.

Afin de garantir un cadre de vie de qualité et le respect des constructions existantes sur le secteur, deux espaces naturels ou paysagers sont retranscrits – l'un, à créer, au Sud de la rue Dinetard, en frange de l'habitat pavillonnaire existant et l'autre, le long de la continuité paysagère existante à conforter – ainsi qu'un alignement d'arbres remarquables, existant, rue Louis Plana.

Enfin, une perspective paysagère vise à garantir la visibilité de la zone verte depuis l'espace à dominante piétonne et favoriser le lien entre ces espaces publics de vocations différentes.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Secteur 5

Justification de l'existence de 2 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) contiguës : Montaudran et Campus Rangueil

Les OAP Campus Rangueil et Montaudran ne forment pas un ensemble unique bien que juxtaposées afin de rendre lisible la cohérence d'ensemble du complexe scientifique de Rangueil et mettre en exergue la cohérence urbanisme/déplacement de Montaudran.

OAP Montaudran

Dans le quartier 5.1 « Pont des Demoiselles - Montaudran – La Terrasse » de la démocratie locale de Toulouse, le projet d'OAP se situe sur le site de l'ancien aérodrome technique de Montaudran, entre le périphérique à l'Ouest et au Sud jusqu'à la route de Revel, la voie ferrée Toulouse-Narbonne à l'Est et à hauteur de l'avenue des Herbettes au Nord.



Contexte

Autour de la piste de 1,9 km de long qui a vu décoller l'aéronautique à Toulouse, Montaudran Aérospace constitue un vaste projet très ambitieux pour bâtir l'un des plus grands sites européens dédié à l'aéronautique et au spatial du XXIe siècle, un pôle d'excellence à vocation internationale. Vitrine du pôle de compétivité Aerospace Valley conçue en un ensemble d'espaces par l'urbaniste, Grand Prix de l'Urbanisme 2008, David Mangin, le projet constitue un lieu de haute technologie ainsi qu'un lieu de vie, avec la naissance d'un véritable quartier nouveau.

Justification du périmètre

Le périmètre de l'OAP Montaudran correspond au périmètre du projet élargi aux terrains « vitrine » enserrés entre l'avenue Didier Daurat et le périphérique ainsi qu'à des continuités à enjeux en termes de desserte et de connexion aux environs.

Périmètre de l'OAP
Montaudran sur fond orthophoto 2011

Enjeux et principes d'aménagement

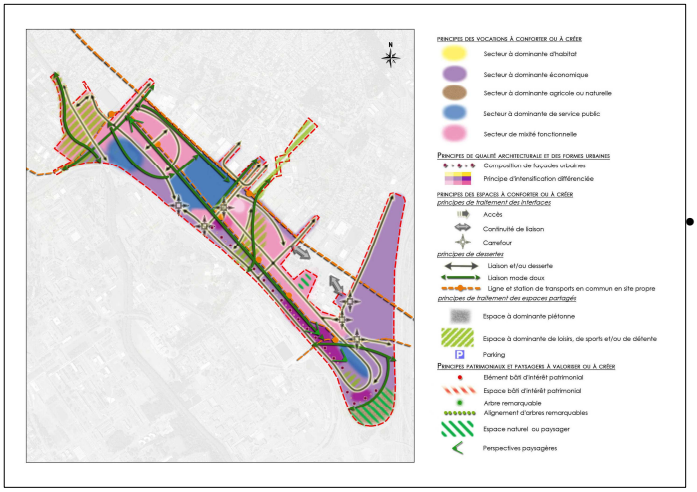


Schéma de l'OAP Montaudran

Ces enjeux traduisent les orientations suivantes du Projet d'aménagement et de Développement Durables suivantes :

- **Participer à la transformation urbaine de l'agglomération en affirmant un campus urbain européen :** Partie 2 « Toulouse, innovante et dynamique », chapitre « Toulouse, ville de la connaissance ». Le projet d'OAP permettra de « développer des synergies entre les territoires porteurs des pôles de compétitivité grâce à l'aménagement de Montaudran Aerospace ».

- **Inscrire le développement toulousain à l'échelle européenne :** partie 1 « Toulouse, ville solidaire », chapitre « Toulouse responsable : … structurée autour des transports en commun », paragraphe « la poursuite ou l'engagement de certains quartiers ». Certains de ces quartiers sont appelés à jouer un rôle d'envergure métropolitaine. L'OAP Montaudran permettra l'aménagement d'une friche urbaine vaste.
- **Cohérence urbanisme / déplacements :** partie 1 « Toulouse, ville solidaire », chapitre « Toulouse responsable : … structurée autour des transports en commun », paragraphes « une urbanisation en lien avec les transports en commun » et « l'intensification de certains quartiers ».
- **Lien et mixité sociale :** partie 1 « Toulouse, ville solidaire », chapitre « Toulouse diverse : une offre de logement visant à lutter contre toutes les situations d'exclusion », paragraphe « une diversité qualitative du logement »
- **Diversification des fonctions urbaines :** partie 3 « Toulouse, une ville à vivre », chapitre « Toulouse vivante : tisser la trame des proximités », paragraphe : *« structurer et qualifier des centralités au cœur des quartiers »*. Cet enjeu traduit plus précisément la volonté de la Ville de *« Promouvoir la diversité fonctionnelle, la mixité sociale et la conception d'espaces publics prodigués dans les nouvelles opérations d'urbanisme et dans les opérations existantes monofonctionnelles. »*
- **Développement de nouveaux secteurs d'emploi :** partie 1 « Toulouse, ville solidaire », chapitre « Toulouse responsable, une urbanisation mixte », paragraphe « une valorisation foncière et immobilière des zones d'activités existantes »
- **Gestion des temps de vie :** partie 3 « Toulouse, une ville à vivre », chapitre « Toulouse vivante : tisser la trame des proximités », paragraphe : « préserver et diversifier au sein des quartiers les commerces et services, notamment publics ».
- **Approche paysagère et participation à l'intégration de la biodiversité :** partie 3 « Toulouse, une ville à vivre », chapitre « Toulouse nature », paragraphe « Affirmer la présence d'espaces végétalisés existants ou à restaurer en milieu urbanisé, ainsi que l'aménagement de liaisons vertes.
- **Limitation de l'impact carbone et climatique :** partie 3 « Toulouse, une ville à vivre », chapitre« Toulouse valorisée : mettre en scène le patrimoine bâti autour des espaces publics requalifiés », paragraphe « garantir un cadre bâti, notamment un habitat, de qualité ». Cet enjeu traduit plus particulièrement la volonté de la commune de « l'utilisation de méthodes ou matériaux favorisant le développement durable et l'économie d'énergie seront préférentiellement utilisées pour les constructions nouvelles, quelle que soit leur destination. »
- **Gestion de l'environnement acoustique :** partie 3 « Toulouse, une ville à vivre », chapitre « Toulouse valorisée : mettre en scène le patrimoine bâti autour des espaces publics requalifiés », paragraphe « garantir un cadre bâti, notamment un habitat, de qualité ». Cet enjeu traduit plus particulièrement le fait que « La ville entend s'engager à construire « durable » , afin de mieux enraciner ses habitants et leurs enfants mais aussi savoir accueillir dans une ville de qualité les nouveaux toulousains. »
- **Gestion du cycle de l'eau :** partie 3 « Toulouse, une ville à vivre », chapitre « Toulouse nature », paragraphe « Mettre en oeuvre, à travers la préservation des espaces naturels, un maillage vert et bleu, présent jusqu'au cœur de la ville ».

Enjeux urbains :

La synergie de l'opération projetée avec le Campus Scientifique de Rangueil a pour effet de participer à la transformation urbaine de l'agglomération en affirmant un campus urbain européen en raison de son importance et des activités et établissements accueillis. Des liens importants sont tissés entre les 2 entités au moyen des infrastructures de déplacements et par la complémentarité des programmes et établissements existants ou à venir de part et d'autre du périphérique (A 620)

Les activités projetées sur le site de Toulouse Montaudran Aerospace, telles que les établissements de recherche, d'enseignement, au sein l'Institut de Recherche Technologique (IRT), la Maison de la Formation, la Plateforme Fahrenheit et les autres activités liées à l'Aéronautique et Systèmes Embarqués (AESE) ainsi que l'Espace Clément Ader, le centre de Calcul de Météo France, sont de nature à inscrire le développement toulousain à l'échelle européenne.

La Cohérence urbanisme / déplacements se traduit par la corrélation entre le projet et les infrastructures de transports présentes et à venir, notamment celles alternatives à la voiture, à proximité des programmes accueillant les activités et des lieux d'habitation.

Concernant les transports en commun, les propositions du projet comprennent un TCSP sur l'ancienne piste connecté au Nord à la station Rangueil de la ligne B de métro et au Sud à la LMSE, elle-même connectée à la station Ramonville de la

ligne B de métro. De plus, un bus en site propre sur le Chemin Carrosse est prévu depuis l'avenue Gonin jusqu'à la piste au minimum. Enfin, la halte ferroviaire est restructurée afin d'améliorer sa visibilité, son accessibilité et sa desserte intermodale.

Ce territoire accueille des infrastructures de déplacements en modes doux (piétons et cyclistes) en lien avec le Complexe Scientifique existant et les quartiers habités au Nord du Chemin Carrosse ainsi qu'à l'Est de la voie ferrée.

Concernant l'usage de la voiture, une stratégie est menée afin d'améliorer les conditions de circulation :

- actions d'amélioration des connexions du territoire à la voie rapide urbaine,
- création de voies interquartiers (LMSE) et l'amélioration d'itinéraires interquartiers existants (passage inférieur chemin Carrosse sous la voie ferrée), mise en relation par la liaison Lespinet-Méditerranée des quartiers existants de Montaudran et Pont des Demoiselles avec le Complexe Scientifique
- création de trois connexions du système de desserte automobile de Toulouse Montaudran Aérospace avec l'avenue Didier Daurat au Sud et deux connexions avec le chemin Carrosse au Nord.

Enjeux sociaux :

Afin de favoriser le lien et la mixité sociale, des « lieux de vie » majeurs, sous forme de centralités, sont créés au sein du projet urbain :

- au nord, la Place Centrale, qui rassemble à ses abords : des équipements, des commerces, des services, à proximité des programmes de logements. Elle bénéficie d'importants espaces publics complémentaires à proximité, sportifs, de loisirs, d'agrément et culturels comme l'Espace Mémoire et la Halle d'exposition d'équipements de spectacles de rue.
- Au sud, le Forum, au coeur du quartier économique compte des établissements dédiés à la recherche, l'enseignement, mais également des logements dédiés aux chercheurs et étudiants. Cette mixité permettra des échanges et une convivialité accrue pour ce secteur.

Autour de ces deux centralités se développe le projet urbain, offrant toutes les composantes d'un quartier de ville et propice à une meilleure gestion des temps de vie. En effet, de par sa composition urbaine, sa programmation et ses infrastructures de déplacements, le projet est conçu de manière à favoriser le confort et la qualité de vie des habitants et usagers du site (chercheurs, étudiants, employés)

La diversification des fonctions urbaines se traduit par la programmation du projet comprenant des logements pour les familles, les chercheurs, les étudiants, des activités, du tertiaire, des établissements de recherche, d'enseignement mais aussi des services, des commerces, des équipements. Les équipements publics répondront aux besoins des habitants actuels et futurs, mais aussi au rayonnement métropolitain, avec notamment dans le périmètre de la Z.A.C. Toulouse Montaudran Aérospace ou à proximité immédiate :

- un groupe scolaire pour la globalité du site de l'ancien aérodrome,
- une crèche de 40 places en complément de celle de la ZAC St-Exupéry-Montaudran,
- des installations sportives,
- un Etablissement Hospitalier pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) de 80 places,
- des équipements de quartier (salle polyvalente, salle de réunion),
- des équipements culturels pour la valorisation de la Mémoire de la ligne de l'Aéropostale ;
- l'accueil d'équipements de spectacles de rue, équipement culturel de rayonnement métropolitain.

Les activités accueillies sur le site de Toulouse Montaudran Aerospace, telles que les établissements de recherche, d'enseignement, l'Institut de Recherche Technologique (IRT), la Maison de la Formation, la Plateforme Fahrenheit et autres activités liées à l'Aéronautique et Systèmes Embarqués (AESE) ainsi que l' Espace Clément Ader, le centre de Calcul de Météo France, contribueront au développement de nouveaux secteurs d'emploi.

Enjeux environnementaux :

Concernant l'approche paysagère et la participation à l'intégration de la biodiversité, le projet urbain propose une structure généreuse d'espaces publics identifiés. En premier lieu, la piste constitue le lien visuel, d'agrément, l'itinéraire de déplacement alternatif à la voiture individuelle, structurant l'ensemble du projet ainsi que celui de la ZAC Saint Exupéry Montaudran au Nord. La piste formera une esplanade dont l'axe constituera la principale perspective mais aussi un espace ouvert sur des parvis plantés qui alterneront de part et d'autre de l'axe.

Deux centralités se développeront au nord et au sud, autour respectivement de la place commerciale et du forum. Ces espaces publics actifs seront complétés par des espaces d'agrément tels que ceux de l'espace Mémoire qui comptera plusieurs hectares d'espaces ouverts et ceux du parc humide au sud. Ce dernier a aussi pour objectif de limiter le rejet aux réseaux, il contribue donc à la gestion du cycle de l'eau.

Transversalement à la piste, une coulée verte sera développée de manière à relier en modes doux les quartiers d'habitat existant à l'Est, les équipements sportifs existants de Montaudran et le Canal du Midi, via un itinéraire piéton, cycles le long du CREPS et de l'ENAC et le long du boulevard Roche. Cette coulée verte et les cheminements associés intègrent les passerelles au-dessus de la voie ferrée et au-dessus de l'A620.

Les formes des îlots maintiendront des percées paysagères valorisant les plantations existantes et des ouvertures visuelles sur les espaces non bâtis.

Globalement, le projet urbain propose des formes urbaines très variées en corrélation avec la variété de la programmation. Les épannelages varieront de bâtiments de 2 à 3 étages pour les logements individuels de ville, à des immeubles de 6 à 7 étages pour les collectifs donnant sur les espaces publics. Les hauteurs proposées traduisent un développement ambitieux pour la métropole toulousaine.

Le développement du projet urbain permet de lutter contre l'étalement urbain tout en préservant de l'espace au sol pour le végétal et contribue à la limitation de l'impact carbone et climatique. Les formes urbaines offrent donc des opportunités de développer des démarches environnementales audacieuses et sont le corollaire de l'aménagement d'espaces ouverts généreux pour partie végétalisés.

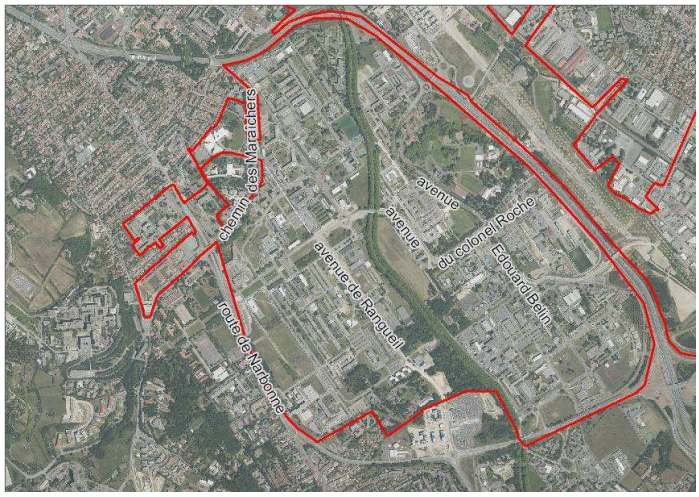
Au sud, au contact du transport en commun, de la LMSE et autour du parc humide, les activités économiques tertiaires, de recherche, d'enseignement supérieur et de services pourront bénéficier de bâtiments s'élevant jusqu'à 100 m de hauteur. Ces tours pourront constituer des signaux urbains perceptibles depuis les voies rapides A61 et A620, notamment lors de l'entrée dans l'agglomération toulousaine.

Elles s'inscrivent aussi à l'échelle du piéton dans la perspective de la piste et répondent aussi à une recherche de cohérence entre l'urbanisme et les transports en commun. Plus largement, elles contribuent à une démarche environnementale où le coeur des îlots de logements bénéficiera d'espaces publics d'agrément participant à la gestion du cycle de l'eau et à un rafraîchissement localisé de l'air.

En matière de gestion de l'environnement acoustique, les formes urbaines des activités économiques le long des infrastructures bruyantes (périphérique, voie ferrée) auront un rôle d'écran et limiteront ainsi l'impact acoustique sur les espaces publics piétons et l'habitat plus en retrait.

OAP Campus Rangueil

Dans le quartier 5.2 « Rangueil – Sauzelong – Pech David – Pouvourville » de la démocratie locale de Toulouse, le projet d'OAP se situe entre la rue Henri Sahuque, le chemin de la Pélude et le périphérique au Nord, les limites communales au Sud, la route de Narbonne à l'Ouest et le périphérique à l'Est.



Contexte

Périmètre de l'OAP
Campus Rangueil sur fond orthophoto 2011

L'Université de Toulouse fait partie des 12 campus sélectionnés, par le Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche, en 2008-2009, dans le cadre de l'Opération nationale d'aménagement immobilier Plan Campus. En complément des actions engagées par l'État et les collectivités sur le campus universitaire du Mirail, le projet Toulouse Campus – à horizon 2017 – concerne le Grand Sud-Est toulousain ainsi que le centre-ville historique. Dans le Grand Sud-Est toulousain, un pôle d'excellence scientifique international se compose de Montaudran Aerospace, de l'agriopole d'Auzeville-Tolosane et du complexe scientifique de Rangueil.

Justification du périmètre

Le périmètre de l'OAP Campus Rangueil correspond à l'ensemble du complexe scientifique qui comprend de nombreux établissements d'enseignement supérieur (UPS, ISAE, ENAC, INSA, Facultés de Médecine, de Pharmacie et de Chirurgie Dentaire, IUT, CREPS, …), de recherche (ONERA, LAAS, …) ainsi que des logements historiquement développés sur le site et ses abords.

Il correspond à l'ensemble des parcelles classées, jusqu'alors en UP et, désormais, en UIC caractérisant des secteurs de service public et d'intérêt collectif, à l'exception de celles du CHU Rangueil et du lycée Bellevue.

Enjeux et principes d'aménagement

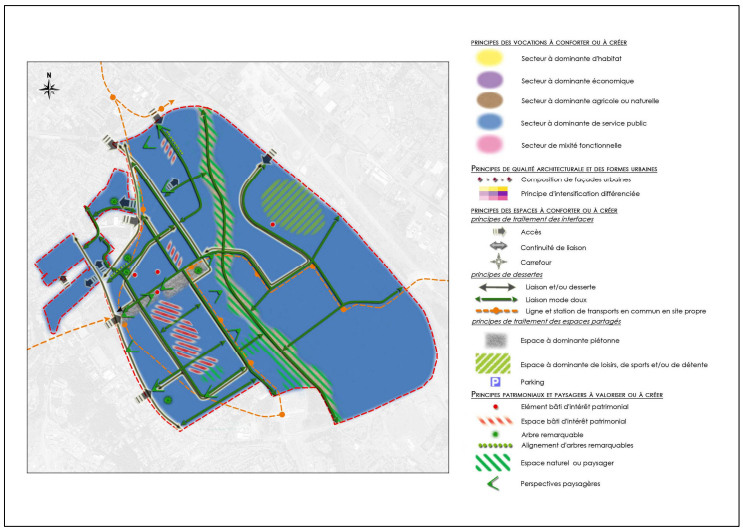


Schéma de l'OAP Campus Rangueil

Le complexe scientifique de Rangueil qui accueille déjà 100 laboratoires de recherche, 34000 étudiants et 2500 doctorants s'inscrit dans la dynamique d'un pôle d'excellence scientifique international. Ainsi, le campus de l'Université Paul Sabatier accueillera l'Institut de biologie systémique, la maison de la réussite en licence, un centre de biologie intégrative, la maison des étudiants et des personnels, un bâtiment insertion professionnelle ainsi qu'un bâtiment des langues associé à un espace de conférence mutualisé.

Les composantes de physique et chimie, matériaux, procédés seront réorganisées. L'Institut National des Sciences Appliquées de Toulouse bénéficiera de la mise aux normes/extensions de l'ensemble des laboratoires ***MB3***. L'Institut Supérieur de l'Aéronautique et de l'Espace s'enrichira d'une soufflerie aéroacoustique Enfin, les anciens bâtiments de l'***ENSIACET*** seront restructurés pour devenir un établissement fédérateur de l'Université de Toulouse : la Maison de la Recherche et de la Valorisation.

Le projet Toulouse Campus dans son ensemble s'articule autour de 2 principaux enjeux que sont la mise aux **standards internationaux** des campus ainsi qu'une meilleure **intégration dans la Cité**, notamment par l'amélioration de la vie étudiante et le renforcement des liens économiques.

Conçu à l'époque du tout automobile, le campus bénéficie aujourd'hui d'une desserte en Transports en Commun en Site Propre permettant de mieux faciliter l'intermodalité et l'usage des modes de déplacements alternatifs à la voiture par des aménagements en faveur des piétons et des cyclistes. La requalification et l'aménagement des espaces publics s'inscrivent dans le cadre de la mise en valeur un cadre de vie de qualité et du renforcement des liaisons entre le campus, la ville et le Canal du Midi.

Sur le site, l'intervention sur le paysage vise à prendre en compte la gestion des eaux, la biodiversité, la qualité de vie ainsi que les grandes perspectives, y compris sur le canal du Midi et tous les espaces de nature qu'il convient de valoriser.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Secteur 6

OAP Saint-Martin – Rives du Touch

Dans le quartier 6.1 « Arènes Romaines – Saint-Martin du Touch » de la démocratie locale de Toulouse, le projet d'OAP se situe autour de la halte ferroviaire de la Ligne C « Saint-Martin du Touch » , entre la rocade arc-en-ciel à l'Ouest et les Rives du Touch à l'Est.

Contexte

En cohérence avec le SCOT, la ZAC communautaire Saint-Martin du Touch, à vocation jusqu'alors essentiellement économique, doit désormais, notamment en raison de la proximité de la halte ferroviaire, permettre l'accueil de nouveaux habitants. En effet, des terrains constituant des réserves foncières de la ville de Toulouse présentent un fort potentiel de développement qu'il s'agit d'assurer. Une étude urbaine a été engagée et l'OAP permet de définir les premiers principes essentiels de composition urbaine.

En accompagnement de ce développement, l'aménagement d'un parc paysager est, par ailleurs, recherché sur les rives du Touch, le long du cours d'eau pour déterminer une cohérence d'ensemble.

Justification du périmètre



Le périmètre de l'OAP Saint-Martin – Rives du Touch correspond au projet global d'aménagement d'un quartier de mixité fonctionnelle dont le parc urbain fait partie intégrante.

Périmètre de l'OAP Saint-Martin-Rives du Touch sur fond orthophoto 2011

Les réserves foncières de la ville ainsi que les rives du Touch constituent le cœur du projet et sont inscrits en conséquence dans le périmètre de l'OAP. Entre le chemin de Tournefeuille et les berges du Touch, un ensemble de parcelles non aménagées sont par ailleurs intégrées. En effet, leur développement, prévu au PLU actuel, ne doit pas être engagé indépendamment du quartier de mixité mais participer au projet d'ensemble et assurer la préservation des espaces naturels qui les composent. Dans cette logique, le périmètre est étendu, au Nord, jusqu'aux terrains destinés à accueillir un équipement public, en renforcement de ceux existants.

Enjeux et principes d'aménagement

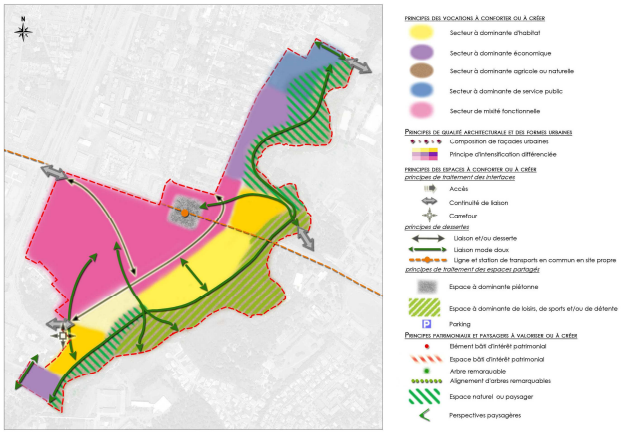


Schéma de l'OAP Saint Martin – Rives du Touch

Inscrit dans la zone d'influence du pôle gare, le projet doit répondre à un objectif d'accueil de population. La vocation de la zone est, par conséquent, à dominante d'habitat. Les secteurs de logements individuels et collectifs, existants et projetés, à proximité du Touch, sont identifiés en tant que tels. Les importantes emprises à urbaniser sont, elles, définies de mixité fonctionnelle dans le but d'affirmer l'implantation des équipements, commerces et services de proximité qui seront nécessaires, en réponse aux besoins de la population nouvelle ainsi qu'à la constitution d'un cœur de quartier.

De plus, sur ces terrains initialement destinés à accueillir des activités économiques, des projets d'activités, dynamisés par la desserte de la rocade Arc-en-Ciel, ne doivent pas être écartés.

C'est pourquoi la vocation économique est confortée aux extrémités Nord et Sud du site, à l'exception des terrains contigus au gymnase récemment construit.

Au vu des formes urbaines existantes dans le périmètre de l'OAP et dans le but de garantir l'accueil de nouveaux habitants, trois degrés d'intensification sont définis :

- faible, caractérisé de 0 à 8,5 mètres et correspondant au tissu pavillonnaire existant dont l'intensification peut être envisagée,
- moyen, caractérisé de 8,5 à 15,5 mètres et correspondant au tissu d'habitat collectif existant,
- fort, caractérisé de 8,5 à 30 mètres pour les secteurs restant à urbaniser afin de garantir l'intensification tout en favorisant une diversité des formes urbaines, d'éventuelles émergences et de meilleures transitions avec le tissu environnant.

Aux abords du pôle gare, un large espace à dominante piétonne caractérise la centralité tandis que sur les rives du Touch, la mise en valeur d'un espace de loisirs et de détente est intégrée à l'espace naturel de manière à assurer, à la fois, la préservation de l'espace naturel constitué aux abords du Touch et l'aménagement du parc.

En termes de déplacements, une liaison modes doux Nord-Sud structurante est définie sur les berges du Touch, parallèle au chemin de Tournefeuille. Des transversales déterminent l'amélioration de la desserte et des continuités urbaines garantissent l'ouverture du site aux secteurs alentours et qualifient notamment des franchissements du Touch. Au niveau du secteur de mixité fonctionnelle, peu de principes de liaisons sont véritablement définis ; l'aménagement de la desserte sur cet îlot restant à préciser.

OAP Bordeblanche

Le projet est situé dans le pôle Sud-Ouest (6) du secteur (6.2) de la ville de Toulouse, entre les quartiers des Pradettes et de Lardenne, de part et d'autre de l'imprimerie de « La Dépêche du Midi ». L'OAP « Bordeblanche » est délimitée par le chemin du Ramelet-Moundi au nord, l'avenue Jean Baylet au sud et le chemin de Bordeblanche au sud.

Contexte

Le secteur est constitué par de grandes emprises peu perméables :

- une friche industrielle qui accueillait le centre de « Tri Postal » (2.83 ha) à l'ouest du chemin de Bordeblanche
- 5 ha de foncier vierge appartenant à la Ville de Toulouse, entre le chemin de Bordeblanche et La Dépêche du Midi
- 1.3 ha de foncier mutable au nord
- du tissu pavillonnaire majoritairement le long du chemin de Ramelet Moundi, ainsi que du petit collectif concentré autour de la place des Pradettes

La partie sud du site fait partie de la ZAC des Pradettes, dont le projet est déjà réalisé. Le périmètre d'OAP se superpose à celui du Plan d'Aménagement d'Ensemble (PAE) de Bordeblanche instauré le 21 avril 2011.

Justification du périmètre



Périmètre de l'OAP Bordeblanche sur fond orthophoto 2011

Le périmètre de l'OAP est constitué par l'ensemble des terrains à bâtir existant autour du chemin de Bordeblanche :

- les propriétés de la Ville situées de part et d'autre de La Dépêche du Midi (environ 5 ha au total), auxquelles s'ajoute le terrain destiné à l'opération ANRU Patrimoine Languedocienne
- la propriété de la Poste (ex Tri-Postal, environ 3 ha)
- le terrain d'assiette du projet Vinci (environ 1,3 ha)

Sont également intégrées à ce périmètre les voies structurantes ou de desserte existantes : chemin de Bordeblanche, avenue Jean Baylet et chemin du Ramelet Moundi notamment.

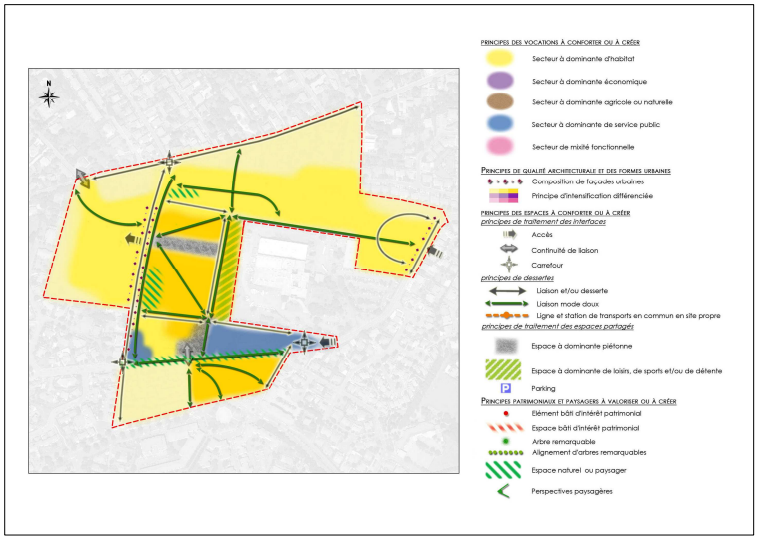
Enfin, dans un souci de cohérence d'ensemble, ont été raccrochés à ce périmètre des secteurs bâtis existants. Il s'agit en effet de réaliser une

couture entre l'urbanisation nouvelle et le tissu existant, en permettant notamment les échanges grâce aux maillages de circulations douces, mais aussi bien sûr dans le respect de la volumétrie de ces secteurs existants, avec lesquels la transition devra être harmonieuse :

- au sud, l'ensemble bâti bordant la place des Pradettes
- au nord, le tissu pavillonnaire bordant le chemin de Ramelet-Moundi.

Enjeux et principes d'aménagement

Schéma de l'OAP Bordeblanche



Ces enjeux traduisent les orientations suivantes du Projet d'aménagement et de Développement Durables suivantes :

- **Relier les noyaux centraux de Lardenne et des Pradettes grâce à un réseau de pistes cyclables tout en implantant une nouvelle zone d'habitation assurant une transition douce avec le bâti existant** : la présence d'activités économiques ou industrielles occasionne souvent des fractures dans l'espace et le paysage urbains du fait d'une emprise de grande taille, souvent infranchissable. Quand ces activités cessent ou sont relocalisées, la reconversion du site ou le renouvellement urbain permettent de repenser l'aménagement d'un territoire.

L'objectif de l'OAP « Bordeblanche » est ici double :

- relier deux centralités au travers d'un site, à l'heure actuelle, peu maillé
- accueillir une population nouvelle et intensifier l'usage du sol, dans le respect des tissus environnants.

- **L'urbanisation de ce site répond à l'enjeu du PADD de :** « […] rechercher le lien avec les différents types de tissus existants, en améliorant les transitions de hauteur et d'intensité urbaine. Leurs formes urbaines favoriseront la diversité des tissus, qui pourront être composés d'habitat individuel groupé ou en bandes, d'habitat intermédiaire et d'habitat collectif. » (cf. partie 4 : « Toulouse maîtrisée : pour un urbanisme de projet concerté, chapitre « Partager les principes d'aménagement de la collectivité »).
- **Mise en valeur d'un élément de patrimoine industriel identitaire pour le quartier (l'ex Tri Postal)** : l'aménagement d'un site, constituant aujourd'hui une friche industrielle, ne signifie pas l'oubli d'un territoire porteur d'une Histoire : celle du passé industriel de la Ville. Pour cette raison, le projet urbain prend en compte ce patrimoine : le bâtiment du Tri Postal sera reconverti pour accueillir une population nouvelle.
- **Renforcer les équipements publics autour de la bibliothèque existante et d'un nouvel espace public** : la programmation de logements et le désenclavement du site seront accompagnés par les équipements et ouvrages nécessaires pour atteindre ces objectifs, et ce, conformément à l'objectif du PADD : « Dans les opérations de renouvellement urbain ou les nouveaux quartiers, le niveau d'équipement devra être cohérent avec le projet urbain tant au niveau de la programmation que de la réalisation de l'opération ». (cf. partie 3 : « Toulouse, une ville à vivre », chapitre « Préserver et diversifier au sein des quartiers les commerces et les services, notamment publics »).
- **Proposer une offre de logements diversifiés, d'architecture contemporaine et à faible consommation énergétique** : l'OAP « Bordeblanche » répond à l'enjeu du PADD de « garantir un cadre bâti, notamment un habitat, de qualité » (cf. partie 3 : « Toulouse, une ville à vivre »), et notamment celui de promouvoir « l'utilisation de méthodes ou matériaux favorisant le développement durable et l'économie d'énergie […] pour les constructions nouvelles, quelle que soit leur destination ».

L'aménagement de ce secteur sera principalement dévolu à la réalisation d'habitat. L'intensité urbaine recherchée sera localisée au cœur du projet, et viendra progressivement se détendre pour une accroche urbaine douce aux franges du périmètre, respectant les volumes des zones résidentielles limitrophes. Le chemin de Bordeblanche viendra structurer l'îlot : un front bâti sera aménagé le long de cette voie, avec préférentiellement une implantation des bâtiments à l'alignement. Une composition urbaine de front de rue est également souhaitée le long de l'avenue Jean Baylet pour respecter une certaine homogénéité

d'implantation avec le reste de la voie située hors du périmètre. Ce projet, majoritairement composé de logements, prévoit la réalisation de divers équipements, dont une crèche ; un parc et une place centrale seront proposés pour favoriser le lien social.

L'OAP « Bordeblanche » développe un réseau important de voies « modes doux » en sens nord/sud, permettant de mailler davantage le tissu mais également de relier les équipements existants (bibliothèque) ou à venir (crèche, équipement sportif…) entre eux. La place des circulations douces sera d'autant plus importante pour limiter les circulations de véhicules motorisés dans ce secteur. Néanmoins, les accès entre le quartier des Lardennes et celui des Pradettes seront développés, notamment par la requalification du chemin de Bordeblanche, la création d'une voie nouvelle entre La Dépêche du Midi et la bibliothèque, et par le traitement du giratoire situé avenue Jean Baylet. Les autres carrefours feront l'objet d'un aménagement

Une place importante est donnée à l'aspect paysager et architectural du projet. Le bâtiment du Tri Postal sera conservé mais reconverti en lieu d'habitation. Les deux bâtiments identitaires du secteur (l'ex Tri Postal et La Dépêche du Midi) pourront faire l'objet d'une mise en perspective par un aménagement paysager entre ces deux entités. Le patrimoine paysager sera préservé, notamment les haies, le bosquet (le long du chemin de Bordeblanche) et les arbres centenaires (au nord du site) repérés. Une marge d'isolement paysager, complétée si besoin par un équipement sportif, sera créée entre ce nouveau secteur d'habitat et La Dépêche du Midi.

OAP Guilhermy

L'OAP « Guilhermy » est située dans le pôle sud-ouest, en secteur 6. Le secteur de Guilhermy est localisé principalement dans le secteur 6.4 mais également sur le secteur 6.2 au nord du périmètre. Il est délimité par la Rocade Arc-en-Ciel au nord, le canal de Saint-Martory et la base de loisirs de La Ramée à l'ouest, la route de Saint-Simon à l'est, et le chemin de Licard au sud.

Contexte

Le quartier de Guilhermy est constitué d'un secteur d'habitat déjà occupé par un tissu résidentiel (56 ha) et d'une zone plus faiblement urbanisée en contact direct avec la base de loisirs de la Ramée (46 ha). Quelques entreprises sont implantées à proximité immédiate de la rocade.

L'ensemble est caractérisé par une faiblesse d'équipements et d'espaces publics. Celle-ci est compensée partiellement par la proximité de la base de loisirs de la Ramée, la présence d'espaces verts non aménagés. Ce secteur est dans son ensemble relativement enclavé.

Ce site est concerné directement par plusieurs projets d'infrastructures dont celui de transport en commun dit de la Voie du Canal Saint-Martory (VCSM). Plusieurs stations doivent desservir l'ensemble de ce secteur. Il y a donc un enjeu de cohérence urbanisme et transport sur Guilhermy. A ce titre, des études urbaines sont actuellement en cours sur un périmètre intercommunal (Toulouse, Cugnaux, Villeneuve Tolosane). Le périmètre d'OAP comprend également la zone d'influence du projet de Bus en Site Propre de la VCSM.

Ce périmètre fait également l'objet de :

- un périmètre L.111-10 instauré par Toulouse métropole
- 5 emplacements réservés pour l'amélioration de la desserte du secteur
- 1 Plan d'Aménagement d'Ensemble (PAE) « Guilhermy » instauré en 1992
- une bande de recul sur infrastructure le long du projet de VCSM (Amendement Dupont – article L.111-1-4 du code de l'urbanisme)
- deux emplacements réservés n°248 et 828 instaurés au bénéfice du Département et permettant de traduire le projet de transports en commun de la VCSM
- un périmètre de sursis à statuer pour le projet de TCSP de la VCSM, instauré par le SMTC.



Justification du périmètre

Le secteur fait l'objet d'un rythme d'urbanisation relativement soutenu qui se traduit par un urbanisme diffus. La réalisation d'un projet de transport en commun en site propre (TCSP) est susceptible d'accélérer ce phénomène. Le TCSP une fois réalisé pourrait être lui-même enclavé et peu accessible pour l'ensemble des habitants. Le périmètre de l'OAP « Guilhermy » est donc volontairement assez large. Il est délimité par la Rocade Arc-en-Ciel, la route de Saint-Simon et le chemin de Licard.

Périmètre de l'OAP Guilhermy sur fond orthophoto 2011

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Secteur 6

Enjeux et principes d'aménagement

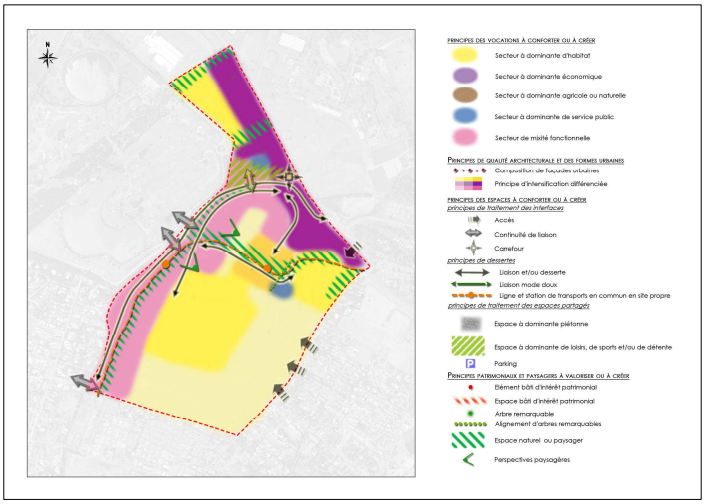


Schéma de l'OAP Guilhermy

Ces enjeux traduisent les orientations suivantes du Projet d'aménagement et de Développement Durables suivantes :

- **Accompagnement urbain de la réalisation de la 1ère phase de Transport en Commun en Site Propre (Voie du Canal Saint-Martory), enjeux de cohérence urbanisme et transport** : il s'agit de définir les conditions d'aménagement et de développement de ce site dans un logique de cohérence urbanisme et transport. De par la superficie du périmètre de l'OAP (107 ha), les caractéristiques du site et notamment son enclavement, la coexistence d'un autre projet structurant de voirie (VCSM au bénéfice du Conseil Général), la Communauté Urbaine Toulouse métropole s'est engagée dans une phase de conception qui viendra préciser ultérieurement les conditions d'aménagement de ce secteur notamment en lien avec les communes limitrophes de Tournefeuille et Cugnaux. Cet enjeu respecte ainsi l'objectif du PADD de favoriser le développement urbain en lien avec le développement des infrastructures de transport en commun (cf. partie 1 : « Toulouse, ville solidaire », chapitre « Toulouse responsable : structurée autour des transports en commun »).
- **Permettre la réalisation d'une offre de logements plus diversifiée** : l'arrivée prochaine de la VCSM et du Bus en site propre accompagnant cette infrastructure lourde aura un impact non négligeable en matière d'urbanisation future de ce secteur encore mal desservi et peu urbanisé. L'OAP « Guilhermy » a comme enjeu de maîtriser la production de logements, en respectant une diversité de typologies et de types de logements. Il traduit l'objectif du PADD d'accroître le nombre de logements « afin de permettre à l'ensemble des ménages de se loger en fonction de leur parcours de vie sur la commune de Toulouse (cf. partie 1 : « Toulouse, ville solidaire », chapitre « Toulouse accueillante : offrir des logements aux toulousains et aux nouveaux arrivants »). Les besoins en équipements inhérents à la création aux logements seront pris en compte.
- **Répondre aux besoins de renforcement des équipements et espaces publics** : la programmation de logements et le désenclavement du site seront accompagnés par les équipements et ouvrages nécessaires pour atteindre ces objectifs, et ce, conformément à l'objectif du PADD : « Dans les opérations de renouvellement urbain ou les nouveaux quartiers, le niveau d'équipement devra être cohérent avec le projet urbain tant au niveau de la programmation que de la réalisation de l'opération ». (cf. partie 3 : « Toulouse, une ville à vivre », chapitre « Préserver et diversifier au sein des quartiers les commerces et les services, notamment publics »).
- **Relier le Transport en Commun en Site Propre aux quartiers existants (Guilhermy)** : cet enjeu répond à l'objectif du PADD de « structurer et qualifier des centralités au cœur de ces quartiers » (cf. partie 3 : « Toulouse, une ville à vivre », chapitre « Toulouse vivante : tisser la trame des proximités »).
- **Désenclaver le quartier et encadrer les conditions de développement à proximité du Transport en Commun en Site Propre** : le développement urbain du quartier connecté à l'arrivée prochaine du TCSP marque la nécessité de développer et d'irriguer l'ensemble du quartier d'un réseau de voies et de cheminements doux, afin de pallier le manque de liaisons de ce site. Il respecte ainsi l'objectif du PADD de réaliser des aménagements dans le cadre d'un urbanisme de projet en traitant « l'ensemble des questions qui concourent à la qualité urbaine – maillage, espace public, espaces verts, nature, mixité […] » (cf. partie 4 « Toulouse maîtrisée : pour un urbanisme concerté et de projet », chapitre « Partager un projet urbain fédérateur »).
- **Définir des principes de composition urbaine dans l'attente de la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble** : les principes d'aménagement de l'OAP « Guilhermy » permettront, dans l'attente d'un projet d'aménagement à long terme porté par la Collectivité, de donner des orientations précises à court et moyen termes.

L'OAP « Guilhermy » développera une mixité des fonctions urbaines non seulement au contact de la future ligne de transport en commun en site propre, mais ouvrira également le secteur à des destinations telles que l'habitat au nord du périmètre. La vocation du site sera néanmoins à dominante d'activités tertiaires le long de la Rocade Arc-en-Ciel (boulevard Eisenhower). Toutefois, l'aménagement des terrains au contact de la base de loisirs de La Ramée (et plus particulièrement du golf) proposera une intensification urbaine à dominante d'habitat.

Le cœur du projet se développera autour des espaces publics futurs et en lien avec les projets de TCSP (station de la VCSM, groupe scolaire programmé…). Il constituera une nouvelle polarité. Des voies nouvelles compléteront le maillage existant afin de suppléer à l'urbanisation souhaitée. Le long de l'impasse de Guilhermy, le caractère faubourien de la voie sera préservé. Les accès depuis la route de Saint-Simon seront développés ce qui permettra d'améliorer les connexions entre ces deux quartiers.

La partie sud du projet développera un programme à dominante d'habitat dont l'intensité urbaine sera dégressive du nord vers le sud. Les espaces les plus éloignés des transports en commun auront une vocation plutôt résidentielle. Le maillage sera développé et amélioré, notamment par le prolongement de la rue Simone Signoret jusqu'au chemin de Licard.

Les connexions vers la base de loisirs de La Ramée seront développées et mises en valeur. La préservation de percées visuelles depuis le cœur du projet vers la base de loisirs. Le projet de bus en site propre sera conforté par un aménagement paysager. Les traversées écologiques situées au nord du périmètre seront respectées. La trame bocagère, les abords du Canal de Saint-Martory, ainsi que les alignements d'arbres seront préservés.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Secteur 6

4.2.4 Les dispositions règlementaires

secteur 1

Zonage

Les évolutions de zonage :

Augmentation de la constructibilité des zones urbaines mixtes

Pas de changement.

Diminution de la constructibilité des zones urbaines mixtes

Pas de changement.

Changement de vocation de zones

Jardins familiaux des Amidonniers – Modification de NL en NJ (p.99 des documents graphiques du règlement)

Les jardins familiaux des Amidonniers sont classés en NJ afin d'assurer la pérennité de ces jardins familiaux.

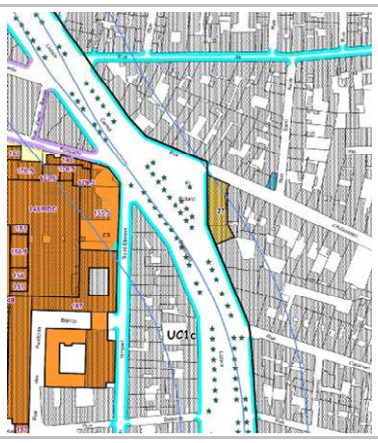
Secteur Amidonniers - Modification de NL en UF1 (p.86 des documents graphiques du règlement)

Les bâtiments de Voies Navigables de France sont classés en UF1, cette zone ayant davantage un caractère urbain que naturel.

Les évolutions des DGR

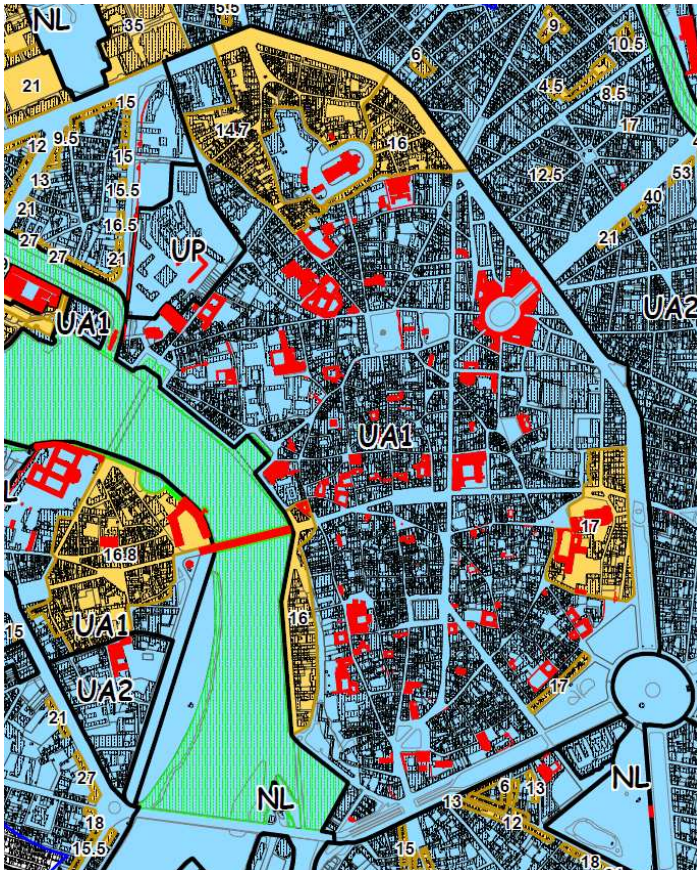
DGR – création d'un espace « A » patrimonial - Situé Bd Carnot – (p 101 des documents graphiques du règlement)

Suite à la concertation et dans un souci de préservation du paysage urbain, il est proposé de créer un espace constructible « A » d'une hauteur absolue maximale de 27m afin d'offrir à cette section du boulevard un potentiel de développement qui s'inscrit en harmonie avec l'architecture et le paysage urbain du secteur.

	
Plu antérieur	*PLU révisé*

secteur 1

DGR – Suppression des espaces constructible « A » non patrimoniaux



Les espaces constructibles « A » qui existaient n'ont pas fait l'objet d'une retranscription en sous-secteurs de la zone UC1, étant donné que cette dernière, à la demande de l'architecte des Bâtiments de France, reconsidère la règle sur les hauteurs sur laquelle ils étaient fondés.

En effet, aucune hauteur absolue maximale n'est affichée en UC1 si une construction existe sur limite séparative et chacun des projets doit s'inscrire désormais dans l'héberge la plus haute du bâtiment voisin. Ainsi, les espaces constructibles « A » disparaîssent pour se fondre dans cette zone.

Les espaces constructibles « A » (représentés en jaune aux documents graphiques du règlement) dont la suppression est proposée sont situés :

- autour de la place de Saint Sernin,
- autour de la place de Place Saint Etienne,
- entre le quai de Tounis et la Garonnette, jusqu'à la place du Pont Neuf,
- de part et d'autre de la rue de la République,
- entre la rue E Montgaillard et la rue J de Resseguier

Pour les autres, ils sont retranscrits en secteurs et maintiennent les règles du PLU antérieur.

Les périmètres L123-2a:

L.123-2-a Brouardel Béarnais

Brouardel se situe au Nord Ouest de l'hyper centre ville (secteur 1.2). Le site est inséré dans un tissu majoritairement constitué d'habitat individuel, excepté quelques collectifs situés le long des axes principaux.



Il est composé de trois îlots voués à muter ou à se développer:

- 1/ Brouardel (superficie : 7 975 m²) : cet îlot d'ancienne activité industrielle présente un potentiel de renouvellement à court terme.
- 2/ Béarnais (24 413 m²) : L'îlot Béarnais n'est que partiellement occupé. Sa mutation s'inscrirait plutôt dans le court ou moyen terme.
- 3/ Sébastopol : L'îlot, d'une superficie de 69 558 m², est occupé par GDF. Cette enclave à l'emprise bâtie faible présente un potentiel de densification.

L'ensemble du site approche donc les 10 hectares. Le potentiel de renouvellement d'un site si proche de l'hyper centre nécessite que soit menée une réflexion préalable, dans un souci de cohérence, de qualité et d'optimisation urbaine.

secteur 1

A cet effet, une étude de faisabilité urbaine et opérationnelle est lancée en avril 2012 afin de répondre à plusieurs objectifs :

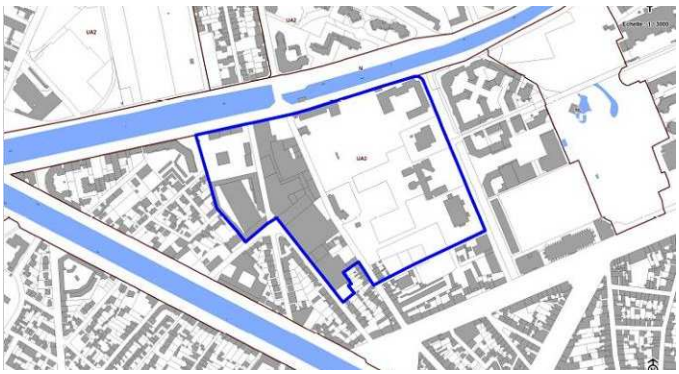
- Analyser le site et identifier ses enjeux et ses potentialités
- Elaborer des propositions d'aménagement à partir des orientations urbaines préalablement fournies par l'équipe Toulouse centre (Joan Busquets & BAU)
- Proposer une stratégie opérationnelle d'aménagement
- Proposer le ou les scenarii de montage opérationnel précisant le niveau d'interventionisme public nécessaire.

La mise en place d'un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global, pour une période de 3 ans, permettra de mettre en attente les permis potentiels et ainsi de maîtriser le renouvellement de ce secteur soumis à une importante pression foncière.

Cela laissera le temps nécessaire à la maîtrise d'ouvrage de disposer d'une meilleure visibilité sur les conditions de mutation de l'îlot Brouardel, notamment grâce aux résultats de l'étude de faisabilité, en termes d'aménagement urbain (espaces publics, voiries, surface de plancher potentielle…) et de stratégie opérationnelle (degré d'interventionisme public, choix de montage opérationnel, modalité de financement…).

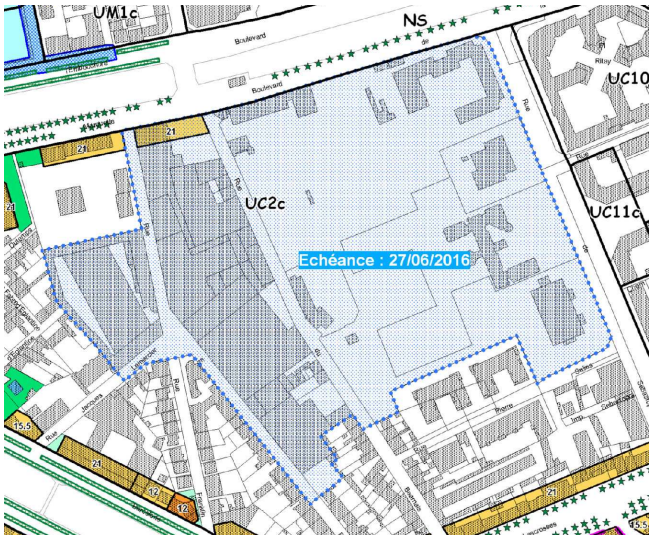
Le tracé du périmètre intègre les trois îlots concernés par l'étude de faisabilité, déjà intégrés dans un périmètre L111-10 Sebastopol expirant en 2014, ainsi que les voiries internes.

Périmètre L111-10 - Sebastopol



Il prend également en compte les réflexions urbaines émises par l'architecte-urbaniste Joan Busquets, qui propose des pistes pour connecter le site à son environnement, et requalifier les espaces publics. Quelques espaces comme le croisement entre les rues Lemercier, Brouardel et Franklin sont ainsi identifiés comme lieu potentiel d'accueil d'une petite centralité de quartier, il est donc important de les inclure dans le périmètre de gel pour ne pas compromettre cette hypothèse.

Périmètre L.123-2-a « Brouardel-Béarnais »



secteur 1

Le commerce

Le commerce de détail

Zones d'accueil des surface supérieur à 500 m² SP actuelles et futures

Afin de tenir compte de la fonction historique du centre ville de Toulouse en matière de rayonnement métropolitain, le SCoT ne prescrit aucune limite au développement commercial du centre ville. De même, le PLU encourage l'implantation de tout type de commerce en ouvrant la totalité du secteur 1 à l'accueil des grandes surfaces.

Linéaires artisanaux et commerciaux protégés

Le rayonnement et la dynamique de l'hyper centre de Toulouse reposent, bien sur, sûr l'environnement patrimonial et culturel et sur des espaces publics de qualité, mais également sur l'attractivité de ses commerces. L'offre commerciale de l'hyper centre est principalement concentrée sur les 19km de ses rues les plus commerçantes. Afin de maintenir et développer la continuité commerciale de ces linéaires, les changements de destination en habitation sont interdits.

Linéaires artisanaux et commerciaux à protection renforcée

Les services (services bancaires, mutuelles, agences immobilières...) et les bureaux représentent moins de 7% des cellules commerciales de l'hyper centre. Néanmoins, ces activité, s'implantent généralement sur des sites emblématiques, au détriment de cafés et restaurants sur les places, ou créent des discontinuités dans les rues dévolues au commerce de détail. Afin de conserver l'attractivité des rues les plus commerçantes du centre ville, certaines activités de service sont interdites. Les trois places emblématiques du Capitol, de Wilson et de St Georges, sont concernées par cette mesure, ainsi que les rues Alsace Loraine, St Rome, du Rempart Villeneuve, La Fayette, Lapeyrouse, Montardy, Pélissier, St Antoine du T, Cantegril, Boulbonne, des Arts et Croix Baragnon et les allées F. Roosevelt.

EBC/EVP

Les évolutions concernant un projet public ou le domaine public

EBC - Port de l'Embouchure – Modification (p.86-87 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est supprimé car il recouvrait de l'eau et son positionnement n'était pas adapté à la bonne protection des végétaux existants. Tous les arbres de qualité de ce site sont identifiés et classés en EBC symbole.

EBC – 17, rue Larrey – Modification – Jardin Larrey (p.100 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique du jardin Larrey est légèrement réajusté afin de correspondre au périmètre exact des végétaux à protéger.

EBC - Avenue Honoré Serres - Modification - (p.76-88 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques de l'avenue Honoré Serres sont tous reclassés en EBC symbole, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres.

EBC – Boulevard de la Marquette - Modification - (p.87-76 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques du boulevard de la Marquette sont tous reclassés en EBC symbole, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres.

EBC – Allée Charles Denat - Modification – Jardin Compans Caffarelli (p.76-88 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques du jardin d'enfant compris dans le jardin Compans Caffarelli sont transformés en EVP et les arbres les plus remarquables sont classés en EBC symbole. Cette modification vise à permettre le réaménagement du jardin d'enfant tout en garantissant la protection des espaces verts existants.

secteur 1

EBC - Boulevard Michelet – Modification (p.102 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques du boulevard Michelet sont tous reclassés en EBC symbole, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres.

EBC – 2 rue Montoulieu Saint-Jacques – Modification – Palais Niel (p. 112 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique du Palais Niel est modifié car il ne correspond pas entièrement à un espace végétal existant et qu'il n'y a pas lieu d'en créer un sur l'emprise même de l'édifice.

EBC – 2 rue Antoine Deville – Création – Notre Dame de la Compassion (p. 100 des documents graphiques du règlement)

Un secteur végétal de l'ensemble immobilier de Notre Dame de la Compassion est classé en EVP en vue d'y créer un espace vert de proximité accessible au public, et d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EBC – Place Anatole France – Modification – (p. 100 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique de la place est transformé en EBC symbole afin d'identifier précisément l'arbre repère (un Platane) et d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EBC – Allées Paul Feuga, Allées Jules Guesde – Modification – (p. 124 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques des allées Paul Feuga et Jules Guesde sont reclassés en EBC symbole, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permet également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres.

EBC – 1 rue Gambetta – Modification – Lycée Pierre de Fermat (p. 100 des documents graphiques du règlement)

Afin d'instaurer un jeu de rampes abritées permettant l'accessibilité des élèves en situation de handicap, l'EBC surfacique de la cours du lycée Pierre de Fermat est partiellement réduit. Cet aménagement conserve la totalité des arbres de haute tige, et le taux d'imperméabilisation des sols n'est pas dégradé.

Les évolutions concernant des particuliers

Les modifications suivantes sont triées par catégorie de justification.

Adapter la réglementation relative à la protection des espaces verts grâce aux nouveaux outils (EBC symbole et EVP)

EBC - 14 rue de Tolosane – Modification - (p.112 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est transformé en EVP et les arbres les plus remarquables sont classés en EBC symboles.

Protéger des espaces verts de qualité

Pas de changement

Supprimer ou réduire la protection des espaces verts lorsque ces derniers ne sont pas/plus de qualité et qu'il n'apparaît pas d'intérêt général d'obliger à la création d'un espace vert remarquable

Pas de changement

Apporter des adaptations mineures n'allant pas à l'encontre de l'intérêt général.

EBC – 23 rue Antoine Deville – Création – (p. 100 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est légèrement réduit dans sa surface.

secteur 1

EBC – 21 rue de la Dalbade – Modification – (p. 111 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique du 21 rue de la Dalbade est légérement réduit dans sa surface en cohérence avec l'absence de plantations à cet endroit.

Les EBP

Les créations concernant des particuliers

EBP – 13 place Dominique-Martin Dupuy – IA31119715 – Création – Immeuble (p.112 et 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de l'immeuble, à la fois sur rue et sur cour, est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

ER/SEP

Aucune évolution n'est proposée.

Les grands projets

Projet Grand Parc Garonne

Voies et Ouvrages Publics

Emplacements Réservés

ER 892 - Création – Equipement sociaux et culturels - Ecluse Saint Michel: Aménagement d'un équipement de culture et de loisir - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.123 des documents graphiques du règlement)

Dans le cadre du projet Grand Parc Garonne, Toulouse métropole souhaite développer et offrir de nouveaux espaces de détente, de promenade et de loisir, en valorisant plusieurs sites enclavés et méconnus des Toulousains et en renforçant la navigation de tourisme sur les plans d'eau de Garonne.

Cet Emplacement Réservé est créé pour permettre d'ouvrir au public l'ensemble du site de l'écluse Saint-Michel, afin d'aménager une halte fluviale, des locaux d'exposition et d'information du public ainsi qu'un belvédère.

Projet de réaménagement des espaces publics du centre ville

Espaces Boisés Classés (EBC)

EBC - Place Saint-Georges – Modification - (p.101 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques de la place Saint-Georges sont supprimés et remplacés par des EVP adaptés à la délimitation exacte des espaces de pleine terre végétalisés à préserver. Afin de renforcer la protection des arbres de grande qualité, ces derniers sont classés en EBC symboles.

EBC - Allées Forain François Verdier – Modification - (p.112 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques des allées Forain François Verdier sont supprimés et remplacés par des EVP adaptés à la délimitation exacte des espaces de pleine terre végétalisés à préserver. Afin de renforcer la protection des arbres de grande qualité, ces derniers sont classés en EBC symboles.

secteur 1

EBC - Rue du Languedoc - Modification - (p.112 des documents graphiques du règlement)

Les arbres de la rue du Languedoc classés en EBC surfacique sont reclassés en EBC symboles, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain.

EBC – Place Saint-Pierre – Modification - (p.100 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques de la place Saint-Pierre sont reclassés en EBC symboles. Certains arbres sont déclassés totalement afin de permettre le réaménagement de la place Saint-Pierre. Son réaménagement prévoit notamment de compléter les plantations existantes.

EBC - Place de la Daurade – Modification - (p.100-111 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques de la place de la Daurade sont tous reclassés en EBC symboles, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement de la place de la Daurade qui prévoit notamment de compléter les plantations existantes.

EBC - Quai Lucien Lombard – Modification - (p.100 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques du quai Lucien Lombard sont tous reclassés en EBC symboles, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres.

EBC – Place Saint Sernin - Modification - (p.88-89 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques de la place Saint-Sernin sont tous transformés en EBC symboles, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres. Des EBC symboles supplémentaires sont créés afin de protéger l'ensemble des arbres de la place Saint Sernin. Par ailleurs, les EBC surfaciques des abords directs de la basilique Saint-Sernin sont transformés en EVP afin d'adapter la protection de cet espace vert à sa qualité paysagère et végétale.

EBC – Allée de Barcelone – Allée de Brienne – Modification - (p.100 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques de l'allée de Brienne et de l'allée de Barcelone sont supprimés sur une petite portion afin de permettre la création d'une passerelle modes doux au-dessus du canal de Brienne dans le prolongement de la rue Lancefoc. Les arbres déclassés et non impactés une fois le projet réalisé seront reclassés en EBC ultérieurement.

EBC – Avenue Paul Sejourne - Modification - (p.99-87 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques de l'avenue Paul Séjourne sont tous reclassés en EBC symboles, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres.

EBC – Boulevard Lascrosses – Modification - (p.87-88 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques du boulevard Lascrosses sont tous reclassés en EBC symboles, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres.

EBC – Boulevard d'Arcole - Modification - (p.88-89 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques du boulevard d'Arcole sont tous reclassés en EBC symboles, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres.

EBC – Boulevard de Strasbourg - Modification - (p.89-101 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques du boulevard de Strasbourg sont tous reclassés en EBC symboles, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres.

secteur 1

EBC – Boulevard Lazare Carnot - Modification - (p.101- 112 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques du boulevard Lazare Carnot sont tous reclassés en EBC symboles, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres.

EBC - Boulevard Maréchal Leclerc - Modification - (p.88-100 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques du boulevard Maréchal Leclerc sont tous reclassés en EBC symboles, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres.

EBC - Boulevard Armand Duportal - Modification - (p.88-100 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques du boulevard Armand Duportal sont tous reclassés en EBC symboles, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres.

EBC - Rue Ozenne - Modification - (p.112-124 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques de la rue Ozenne sont tous reclassés en EBC symboles, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres.

secteur 2

Zonage

Les évolutions de zonage :

Augmentation de la constructibilité des zones urbaines mixtes

Le secteur 2 est largement recouvert par des dessertes en TCSP existants (Métro, tramway et TER) et à venir (TCSP Route d'Espagne et Av Eiseinhower).

Quartier 2.3 – Secteur Croix de Pierre – Modification de la zone UC1 en UL5 (p145 et 133 des documents graphiques du règlement)

Il est proposé de faire évoluer une zone UC1 (R+1) en UL (R+2) sous influence de la ligne de métro située de part et d'autre des rues Planquette – Prevost – Graviers – Saint Saens – Bourthoumieux - Cahuzac – Ricardie et Crampagne et de créer une zone intermédiaire avec les zones attenantes.

Diminution de la constructibilité des zones urbaines mixtes

Quartier 2.4 – Ilôt Milhès - Decamps – Modification de la zone UB1 en UL5 (p98 des documents graphiques du règlement)

Suite au rapport de la commission d'enquête publique, l'ilôt Milhès – Decamps est classé en zone UL5 contribuant ainsi à la requalification limitée de cet îlot, par ce passage en zonage moins dense, pour être plus en accord avec la réalité du terrain.

Changement de vocation de zones

Quartier 2.2 – Secteur Hôpital Marchand – Modification de la zone UP en UL9 - (p.184 et 197 des documents graphiques du règlement)

L'Hôpital Marchand, dont l'unité foncière est située dans une zone n'autorisant que les SPIC, a mis en avant son projet de valoriser un de ses bâtiments, classé et protégé au titre des Monuments Historiques, vacant de tout occupant à ce jour. Il s'agit d'un projet de diversification de cet établissement permettant l'accueil d'habitat, bureaux et hôtels, tout en respectant la qualité architecturale et paysagère du site. Seules les extensions seront possibles à hauteur de 10%.





secteur 2

Quartier 2.3 – Secteur Bordelongue – Modification de la zone UE en UI2 - (p170 et 171 des documents graphiques du règlement)

Dans le cadre du Grand Projet de Ville, de la Zone Franche Urbaine et de l'accessibilité à la Garonne, il est envisagé de parvenir à une meilleure perméabilité entre les quartiers de Tabar – Bordelongue et les quartiers d'activités. En effet, une délimitation forte entre les quartiers d'habitat de Tabar-Bordelongue et la zone d'activité, se double d'une séparation entre les quartiers où les demandeurs d'emploi sont nombreux et les zones d'actifs. La plus grande mixité habitat-activités a vocation à rompre la frontière entre zone de demandeurs d'emploi et zone d'emplois, et à traduire spatialement la greffe des deux secteurs.

Il s'agit de créer une mixité : la zone pourra recevoir de l'activité compatible avec de l'habitat et l'installation de commerces et restauration sera facilitée par des publics différents (résidents et actifs).

Tout cela respecte le Plan d'Exposition au Bruit (PEB), Bordelongue étant dans le secteur de Redynamisation Urbaine du PEB. Cela se fera sans augmentation de population au sein du secteur.

Il est donc proposé de faire évoluer une zone UE (zone économique) située de part et d'autre de la rue L Courtois de Viçose, en zone UI2 afin de favoriser la mixité urbaine, d'autant plus justifiée en raison de sa proximité à une gare TER. Cette zone offrira autant de densité que l'ancienne zone économique avec, ainsi, la possibilité d'y développer de l'habitat.

Jardins familiaux Bourrassol – Modification de UA3 en NJ (p.99 des documents graphiques du règlement)

Les jardins familiaux de Bourrassol sont classés en NJ afin d'assurer la pérennité de ces jardins familiaux.

Jardin partagé Pousse Cailloux – Modification de UA3 en NJ (p.110 des documents graphiques du règlement)

Le jardin partagé de Pousse Cailloux est classé en NJ afin d'assurer la pérennité de ce jardin partagé.

Les évolutions des DGR

Quartier 2.4. - ZAC Cartoucherie Eco-Quartier - Modification du DGR (p 97, 98, 108 et 109 des documents graphiques du règlement)

Le quartier de la Cartoucherie fait l'objet d'une procédure opérationnelle de Z.A.C. pour laquelle les études de faisabilités de certains lots amènent à proposer des évolutions partielles du document graphique du règlement existant au P.L.U. applicable.

Suite à la concertation avec la population sur les dernières avancées de ce projet d'éco-quartier, notamment lors de la réunion du 23 février 2012, des explications ont été apportées sur les dernières modifications liées :

- à la programmation commerciale,
- à la meilleure connaissance de l'emplacement du réseau existant,
- au projet d'implantation de mix'art Myrys dans les halles de la Cartoucherie.

Ainsi, il est proposé de faire évoluer le DGR sur les îlots de la Z.A.C. suivants :

- **Ilot 2.1 (Ecole régionale de santé) :** le bord Nord-Ouest de l'îlot est modifié pour créer une perspective depuis l'avenue de Grande Bretagne vers le jardin du Barry, ce qui crée un parvis pour la future Ecole Régionale de Santé.
- **Ilots 3.1, 3.2, 3.4 a et b:** La programmation commerciale prévoit d'implanter une moyenne surface commerciale en rez-de-chaussée sur une emprise de 4000m², locomotive de la future place commerciale. Afin de permettre l'implantation de cette surface commerciale, il convient de modifier la constructibilité à l'est de la place, qui passe à 100% sur l'ensemble de l'îlot 3.1.Afin de ne pas créer un îlot trop massif, la voie qui le borde au sud est remontée, créant ainsi un alignement de perspective, en prolongement de la façade de la halle et, au-delà, de la promenade des sports. Cet ajustement de l'implantation de la voie réduit la taille des îlots au nord (3.1 et 3.4a) et agrandit celle des îlots au sud (3.2 et 3.4b). La constructibilité de l'îlot 3.4, au nord, passe de 80% à 100% dans les parties latérales et reste à 50% dans la partie centrale. Les hauteurs ne sont pas modifiées. L'ilôt 3.1 fait l'objet d'une erreur matérielle dans le PLU arrêté par le passage d'un nombre de niveaux de R+5 en R+4 en sa partie sud-est, ce qui est donc corrigé pour revenir au R+5 initial.

secteur 2

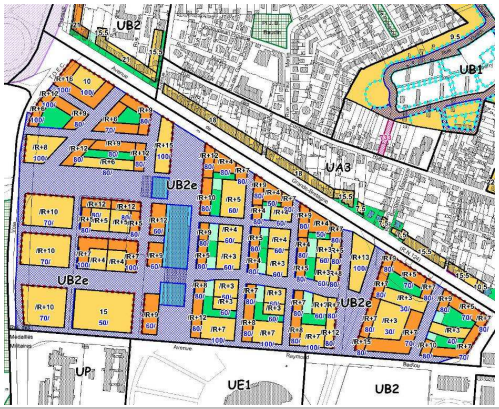
- **Ilots 2.3 et 2.8 et façade Sud Halle 121** : Modification de la constructibilité pour offrir la possibilité d'agrandir la halle, au sud et à l'ouest notamment, et permettant de qualifier la façade Sud qui, au contraire de la façade Nord, n'est pas qualitative. L'ilôt 2.3 passe ainsi d'une emprise de 60% à 100% avec la jonction des espaces constructibles « B » existants et la SEP située entre ces deux espaces constructibles est supprimée afin d'optimiser le fonctionnement de la halle conformément au projet urbain présenté en concertation.

- **Ajustement de la représentation graphique des espaces constructibles « A » et « B » des ilôts 2.1, 2.4, 2.6 et 1.5 :**

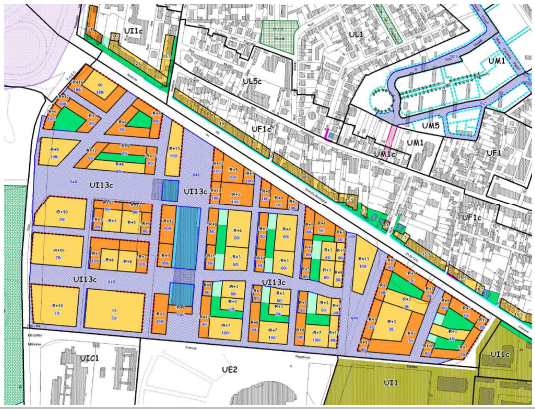
  La représentation des emprises de ces îlots est ajustée conformément au projet urbain proposé en concertation. Ce recalage est faible car il joue sur un ajustement d'environ 1m.



Plan des fonctions : Répartition Logements / Activités / Commerces



PLU 2006



PLU révisé

secteur 2

Quartier 2.2 – Secteur Charles de Fitte - DGR - Création (p 123 des documents graphiques du règlement)

Dans le cadre de la réflexion menée sur le renouvellement urbain de l'îlot composé de l'ancienne Clinique du Cour Dillon et de terrains attenants et après avoir informé l'Architecte des Bâtiments de France, il est proposé d'instaurer un nouvel espace constructible « A » afin d'assurer la forme urbaine d'îlot urbain, non garantie par la zone UC2 (ancienne UA2).

La hauteur absolue de cet espace constructible "A" le long des Allées ch de Fitte est de 27m et s'inscrit ainsi en réponse à l'espace constructible « A » déjà existant de l'autre côté de cet axe structurant. En outre, le long de la rue Delherm, le hauteur absolue de l'espace constructible « A » est de 13m traduisant ainsi, au plus près, les règles existantes, notamment, l'application de la règle sur la largeur de voie inscrite à l'article 10, qui ne permettent pas d'aller au-delà.



Plu antérieur



PLU révisé

Quartier 2.3 – Rue Desbals – DGR - Ajustement de l"espace vert" - (p132 des documents graphiques du règlement)

Suite au rapport de la commission d'enquête publique, l'espace de pleine terre, dénommé au PLU arrêté, « espace vert" représenté au document graphique du règlement est supprimé sur le bâti existant au 242 rue Desbals afin de permettre une évolution du bâti existant.



Plu antérieur

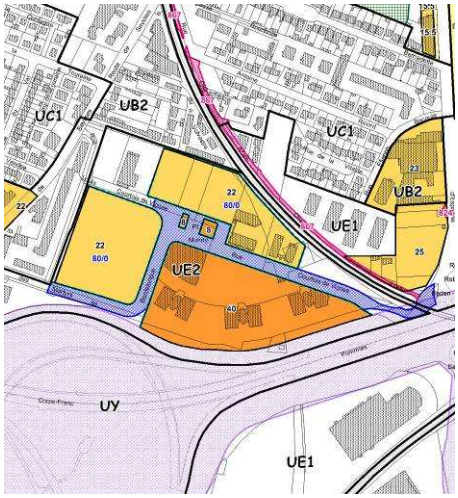


PLU révisé

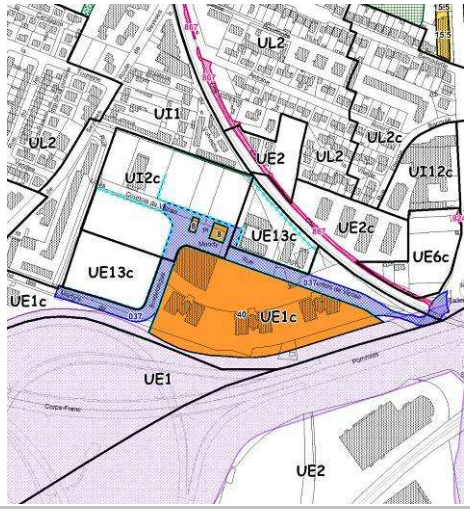
secteur 2

Quartier 2.3 – Secteur Bordelongue – DGR - Transformation d'espaces constructibles « A » en secteur de zone - (p170 et 171 des documents graphiques du règlement)

Les espaces constructibles « A » qui existaient dans la zone économique de Bordelongue ont fait l'objet d'une retranscription en secteur de la zone UE tout en maintenant leurs mêmes caractéristiques. Pour ceux ayant fait l'objet de changement de zonage, ils n'ont plus lieu d'être maintenus. Seuls les espaces constructibles « B » sont maintenus.



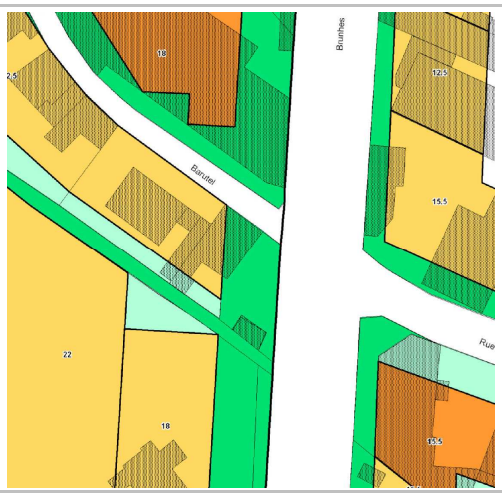
Plu antérieur



PLU révisé

Quartier 2.4 - Secteur Boulevard J Brunhes - DGR – Ajustement de l"espace vert" - (p 99 des documents graphiques du règlement)

Suite au rapport de la commission d'enquête publique, l'espace de pleine terre, dénommé au PLU arrêté, « espace vert » représenté au document graphique du règlement est supprimé sur le bâti existant au 24 boulevard Jean Brunhes Desbals afin de permettre une évolution du bâti existant.



Plu antérieur



PLU révisé

secteur 2

Quartier 2.4 - Secteur Boulevard J Brunhes - DGR – Complément - (p 99 des documents graphiques du règlement)

Afin de compléter l'épannelage représenté par des espaces constructibles « A » de 9.5m, 12.5m et 15.5m pour une partie de cet îlot, il est proposé d'y apporter un complément au droit de l'impasse du Beaujolais et de la rue R Bresbin par la création d'un nouvel espace constructible « A » à 8.5m, affirmant ainsi la composition urbaine de cet îlot.

	
Plu antérieur	*PLU révisé*

Le commerce

Le commerce de détail

Zones d'accueil des surface supérieur à 500 m² SP actuelles et futures

Les zones d'accueil du commerce >500m² SP viennent conforter les axes commerçants existants, faubourgs et coeurs de quartier. Elles comprennent le cœur de Saint Cyprien, les avenues Etienne Billières, de Grande-Bretagne, de Lombez, de Lardenne, de Muret, les boulevards Jean Brunhes et Déodat de Séverac, les routes de Saint Simon et d'Espagne, ainsi qu'une partie des bords du périphérique Ouest, mais également le cœur de Bagatelle et autour de la place Antonioz De Gaulle. Dans le cadre d'opérations d'aménagement sous maîtrise publique, des zones d'accueil sont identifiées route de Seysses et en entrée de la ZAC de la Cartoucherie.

Linéaires artisanaux et commerciaux protégés

L'activité commerçante est privilégiée en rez-de-chaussée principalement au cœur de Saint Cyprien : av. de la République, place Olivier, place Saint-Cyprien, place de l'Estrapade, rue Réclusane et rue du Pont Saint Pierre, mais également avenue Etienne Billières, avenue de Grande Bretagne, place Jean Diebold, place Roguet et place de la Patte d'Oie, ainsi qu'avenue de Muret, depuis la Croix de Pierre jusqu'à la route d'Espagne.

Linéaires artisanaux et commerciaux à protection renforcée

Les commerces de proximité sont privilégiés dans les cœurs commerçants, sur les places de Saint Cyprien (places Olivier, de l'Estrapade et place intérieure), place Roguet et place Jean Diebold, ainsi qu'à la Croix de Pierre (av. de Muret N° 101 à 134).

secteur 2

EBC/EVP

Les évolutions concernant un projet public ou le domaine public

EVP - 76, Allées Charles de Fitte – Création – Jardin Raymond VI (p.110-111-100-99 des documents graphiques du règlement)

Le jardin Raymond VI est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EBC – 11, Rue Marie Magné – Suppression - Collège Lamartine (p.123 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique du collège Lamartine est supprimé car il ne correspond pas à un espace végétal existant et qu'il n'y a pas lieu d'en créer un à cet endroit car il s'agit du chemin d'accès du collège Lamartine.

EBC - Rue Yves du Manoir, rue Ernest Dufer - Suppression – Jardin du Barry (p.97-108 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques du jardin du Barry sont supprimés est remplacés par un EVP afin de garantir la protection de cet espace vert tout en permettant la réalisation de petits aménagements destinés à améliorer la qualité de ce parc.

EBC – 4 et 6, Rue Coupe-Fer – Création – Gymnase Jean-François Puig, Ecole maternelle Lamartine (p.111 des documents graphiques du règlement)

Des arbres sont classés en EBC symboles afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

EBC – Impasse Bentaberry – Création – ZAC de Bourrassol (p.98 des documents graphiques du règlement)

Les arbres anciens existant autour d'une placette et d'un mail sont classés en EBC symboles afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

EBC – Rue Antonio Vivaldi – Création – ZAC de Bourrassol (p. 98 des documents graphiques du règlement)

Un Cèdre est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EBC – Chaussée de la Cavaletade – Suppression – Centrale hydroélectrique de la Cavaletade (p. 198 des documents graphiques du règlement)

Dans le cadre de l'aménagement hydroélectrique existant du Ramier du château sur la Garonne, les EBC surfaciques des parcelles 310840BT0007 et 310840BT0004 sont supprimés afin de permettre la réalisation du projet de la CAVALETADE. Ce dernier consiste à redonner vie au bras inférieur de la Garonne en augmentant le débit qui lui est affecté, et à installer une centrale hydroélectrique pour valoriser cette énergie renouvelable.

Les évolutions concernant des particuliers

Les modifications suivantes sont triées par catégorie de justification.

Adapter la réglementation relative à la protection des espaces verts grâce aux nouveaux outils (EBC symbole et EVP)

Non concerné

Protéger des espaces verts de qualité

Non concerné

secteur 2

Supprimer ou réduire la protection des espaces verts lorsque ces derniers ne sont pas/plus de qualité et qu'il n'apparaît pas d'intérêt général d'obliger à la création d'un espace vert remarquable

Non concerné

Apporter des adaptations mineures n'allant pas à l'encontre de l'intérêt général.

EBC – 17, Route d'Espagne – Modification - (p.145-158 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est légèrement réduit dans sa surface.

Les EBP

Les créations concernant des particuliers

EBP – 254 rue des Fontaines – IA31106200 – Création – Maison dite « Villa Maïtena » (p.98 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison, de même que le mur de clôture sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 31 rue Adolph Coll – IA31104980 – Création – Maison (p.110 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison, le portail et une partie du mur de clôture sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

ER/SEP

Voies et Ouvrages Publics

Les Emplacements Réservés

ER 220 – Suppression - Voirie routière - Branchement de l'Avenue de Larrieu sur la voie de dégagement Sud Ouest - Au bénéfice de l'ETAT (p.209 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé à la demande de l'Etat, le branchement n'étant plus d'opportunité du fait que l'Etat n'est plus gestionnaire de la voirie.

ER 289 – Suppression - Voirie routière - Echangeur du Chapitre (voie de dégagement Sud Ouest) Contournement Ouest - Contournement Sud - Au bénéfice de l'ETAT (p.196.209 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé à la demande de l'Etat qui n'est plus gestionnaire de la voirie.

ER 870 – Suppression – Voirie routiere – Aménagement de la rue Turenne - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.109 des documents graphiques du règlement).

Cet emplacement reservé est supprimé car le projet est abandonné.

ER 242 - Modification - Voirie routière – Tracé du projet de contournement Sud - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.209.201.221.222 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est modifié au bénéfice de Toulouse métropole. Ce changement de bénéficiaire permet à Toulouse métropole compétent en voirie de garder la cohérence avec le SCoT approuvé le 16 mars 2012. En effet, la prescription 110 du Shéma de Cohérence Territoriale a pour objectif de préserver la possibilité à long terme (au-delà

secteur 2

de 2030) d'une jonction A64-A61 entre les échangeurs du Chapitre et du Palays. De plus, le périmètre est modifié afin de lever partiellement l'emplacement réservé sur les parcelles qui ont été acquises par Toulouse métropole.

Installations d'Intérêt Général

Les Emplacements Réservés

ER 786 – Suppression – Extension du dépôt d'autobus – Au bénefice du SMTC (p.184 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les acquisitions foncières pour l'extension du dépôt d'autobus ont été réalisées.

Les grands projets

Projet Grand Parc Garonne

Voies et Ouvrages Publics

Les Emplacements Réservés

ER 893 – Création – Chemin piéton – Liaison piétonne Hôtel Dieu – Au bénéfice de Toulouse métropole - (p.111 des documents graphiques du règlement).

Dans le cadre du projet Grand Parc Garonne, Toulouse métropole prévoit d'améliorer la continuité des cheminements modes doux à proximité de la Garonne, afin d'offrir aux habitants de nouveaux itinéraires de promenade et de découverte du patrimoine historique toulousain. A ce titre, il est envisagé, à court terme, le désenclavement et l'ouverture au public du site de l'Hôtel Dieu.

Cet Emplacement Réservé est créé pour permettre la création d'une continuité piétonne exclusive entre le quai de l'Exil Républicain Espagnol et le Pont Neuf, via la cour de l'Hôtel Dieu.

Projet de réaménagement des espaces publics du centre-ville

EBC

EBC – Allées Charles de Fitte - Modification - (p.99-110-111-123 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques des allées Charles de Fitte sont tous reclassés en EBC symboles, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres.

Projet de rénovation urbaine de Bagatelle / La Faourette / Papus / Tabar / Bordelongue

Justification Grand Projet de Ville (GPV)

PADD : Partie 1 : « Toulouse, ville solidaire », chapitre « La poursuite ou l'engagement du renouvellement des quartiers… dont les territoires du Grand Projet de Ville » : « Dans le cadre de ce renouvellement urbain, le programme du Grand Projet de Ville a une place particulière. En effet, ces projets ont pour objectif, outre l'aspect quantitatif et qualitatif de la rénovation du parc de logements, de préserver et valoriser l'identité multiculturelle et populaire des quartiers.

secteur 2

Zonage

Les évolutions du zonage présentées ci-dessous sont issues d'une part de la mise en œuvre du projet urbain élaboré depuis 2005 et d'autre part de la mise en conformité du PLU avec le prolongement et l'élargissement du projet urbain de Bagatelle et du schéma directeur de la ZUS.

- les aplats de type « A », du PLU antérieur, sont supprimés car les projets ont été réalisés, à l'exception de 4 graphiques de détail qui seront conservés afin de permettre la finalisation du projet de rénovation urbaine. Plus spécifiquement deux graphiques de détail sont conservés le long de la rue du Lot afin de permettre l'urbanisation de ces parcelles à reconstruire selon les mêmes principes que les parcelles urbanisées lors de la mise en œuvre du projet de 2005. Un graphique de détail est conservé au sein de la ZAC Desbals afin de permettre l'urbanisation des parcelles restant à aménager selon les mêmes principes que les parcelles déjà construites. Un graphique de détail est conservé sur la parcelle de l'ancienne Poste de la Faourette afin de permettre la reconstruction de cette parcelle selon les mêmes règles que sur les parcelles déjà bâties. La zone UB2 du PLU de 2006 est classée en zone UI 12 au PLU révisé. La zone UI 12 conserve les règles de l'ancienne zone UB2, ainsi qu'une hauteur à 22.50 mètres (au lieu de 22 mètres).
- L'aplat type B situé place de la Réunion, quartier Bagatelle est supprimé. Le zonage général permet d'aménager ce secteur en cohérence avec l'évolution du projet urbain de Bagatelle. Ainsi, le maintien de la dérogation générée par le graphique de détail de type B sur la place de la Réunion, n'est pas justifié.
- Le long de la bande UE2 située en bordure de périphérique, un pointillé bleu a été ajouté le long du périphérique avec une implantation préférentielle du bâti à l'alignement.
- Une modification de zonage est opérée au niveau de la place de la Loire. La place est insérée en zone UI, alors qu'elle se situait en zone UL1 (respectivement zones UB2 et UC1 du PLU antérieur) ce qui a pour finalité de permettre sa reconfiguration.

Espaces boisés classés et espaces verts protégés

Quartier de Bagatelle:

- **Impasse du Bachaga Boualam (page 144 du document graphique du règlement) :**

  L'EBC du bois de Bagatelle est reclassé en EVP et les arbres remarquables classés en « EBC symbole » pour permettre la reconfiguration de la maison de quartier et l'aménagement de cet espace à usage de loisirs. Ce classement signifie une volonté de préserver et de valoriser le bois existant.
- **Rue de la Faourette (page 144 du document graphique du règlement) :**

  Un EVP est créé pour protéger et valoriser l'espace vert de la "plaine de la Faourette", espace de loisirs important à l'échelle du quartier (cheminements piétons-cycles, aires de jeux…). Les arbres remarquables ont été classés en « EBC symbole ».
- **Impasse du Bachaga Boualam, Rue Henri Desbals (page 144 du document graphique du règlement) :**

  L'EBC « surfacique » situé aux abords du groupe scolaire Falcucci et Hyon a été supprimé pour correspondre à l'état actuel de l'espace (parking…). Les arbres remarquables ont été protégés en « EBC symbole ».

Quartier de La Faourette :

- Route de Seysses (pages 157-158 du document graphique du règlement) :

  L'EBC « surfacique » situé » à côté de la piscine Papus a été reclassé en EVP pour permettre l'aménagement de cet espace de loisirs.

Emplacements réservés et servitude L.123-2-c

Suppression partielle de la servitude L.123-2-c

à destination de voirie (L.123-2-c « Bagatelle, Desbals, Verstrepain ») du fait de sa réalisation (cf. pages 132, 143, 144 du document graphique du règlement), à l'exception du n°51 au niveau de la rue du Gard.

secteur 2

Suppression de l'emplacement réservé n°752

destiné au désenclavement vers la route de Saint-Simon et opérations d'accompagnement (p.131 et 132 des documents graphiques du règlement) car les acquisitions foncières et les travaux ont été réalisés.

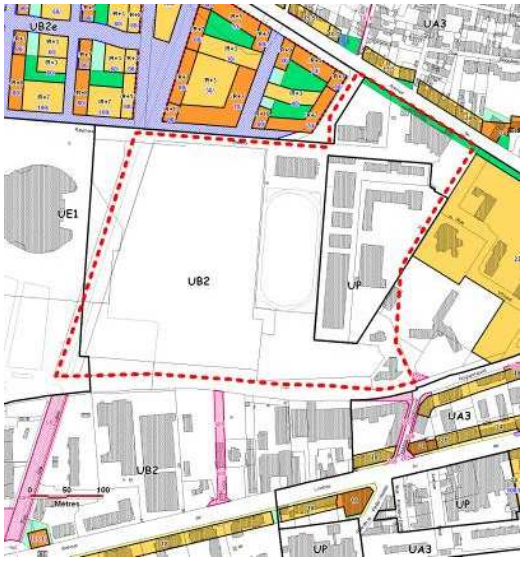
Création de trois nouvelles servitudes L.123-2-c,

au bénéfice de Toulouse métropole, pour voirie :

- n°70 : Liaison rue du Lot / rue du Cher : création d'une voirie (double sens + trottoirs) au droit de la rue de l'Ain pour liaison entre les rues du Lot et du Cher
- n°89 : Rue du Cher : aménagement de la rue du Cher et prolongement jusqu'à l'impasse du Bachaga Boualam pour compléter la maillage viaire du quartier Bagatelle
- n° 66 : Chemin de Bagatelle : déplacement du chemin de Bagatelle.

OAP

OAP Pierre Montané



PLU 2006



PLU révisé

formes urbaines recherchées :

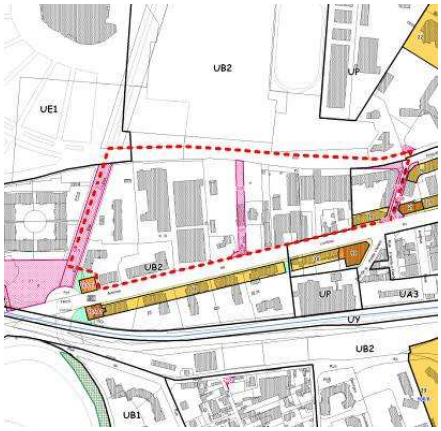
- La zone UIC1 correspond aux terrains de l'ICAM et permet sa restructuration au sein de son emprise actuelle. La zone UI1 permet la reconversion des terrains militaires (CEV, parc de stationnement de la gendarmerie) vers une zone urbaine mixte, à dominante d'habitat sur la partie située à l'ouest de l'ICAM, et à dominante économique (bureaux, commerces, services) au nord et au sud de cette même institution.

évolution PLU 2006/PLU révisé :

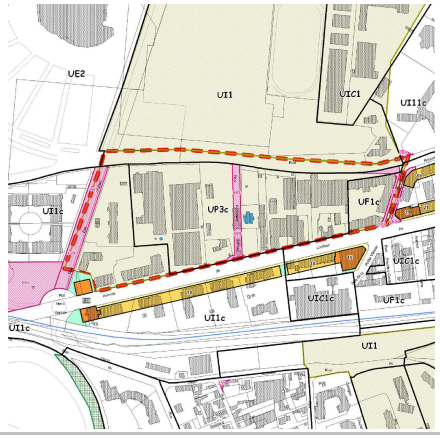
- Le zonage du PLU de 2006, correspondant à une zone UP sur l'emprise accueillant l'ICAM, UB2 sur l'emprise de CEV, et UE1 à l'angle de la rue Ella Maillart et de la rue Roquemaurel, est peu modifié. L'emprise de l'ICAM a été classée en zone d'intérêt collectif UIC1. Le reste du périmètre de l'OAP Pierre Montané est classé en zone « intense » UI1 et forme un ensemble homogène. Le zonage UE1 disparaît donc au profit de la zone UI1.

secteur 2

OAP Lombez



PLU 2006



PLU révisé

formes urbaines recherchées :

- Les parties est et ouest de l'OAP, constituées de façon récente, peuvent être considérées comme « stables » et ont donc une mutabilité faible. Le zonage proposé respecte le tissu existant. C'est pourquoi, le long de la rue Ella Maillart, un zonage UI1 est instauré, et le long du passage de Roquemaurel, les parcelles sont classées en UF1.
- La partie centrale du périmètre d'OAP Lombez constituera ainsi une couture urbaine homogène avec les parties est et ouest de l'OAP. Afin de favoriser une mutation du secteur dans cette logique d'ensemble, le cœur du site est classé en zone de projet UP3, dont la hauteur est limitée à 30 mètres. Le texte de l'OAP fait néanmoins l'objet de précisions quant aux hauteurs et à l'intensité recherchée. Cette dernière sera préférentiellement localisée en zone UP3, en bordure de l'avenue de Lombez et autour de la cheminée des Tricotages de l'Ariège.

maillage :

- les emplacements réservés n°689 et 269 existants (pages 109 et 121 du document graphique du règlement) - destinés respectivement à mailler le secteur de la Cartoucherie par le sud, et prolonger et élargir le passage de Roquemaurel – sont conservés. Ces emplacements réservés permettent par ailleurs de désenclaver le site de Lombez.

éléments de patrimoine à protéger :

- l'ancienne cheminée des Tricotages, repérée comme élément industriel d'intérêt patrimonial par l'OAP, fait l'objet d'une protection par l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme en tant qu'EBP (fiche IA31106278) : située au 132 avenue de Lombez (page 121 du document graphique du règlement), cette cheminée, construite par l'entreprise Laurent, est le dernier vestige de l'usine textile « Tricotages de l'Ariège », bonneterie de la Garonne installée sur le site de l'avenue de Lombez depuis au moins 1924. C'est un élément représentatif de l'architecture industrielle de cette époque et de l'activité textile de Toulouse.
- la demeure située au 106, avenue de Lombez (page 121 du document graphique du règlement) fait l'objet d'une protection par l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme en tant qu'EBP (fiche IA31106276).

Evolution PLU 2006/PLU révisé :

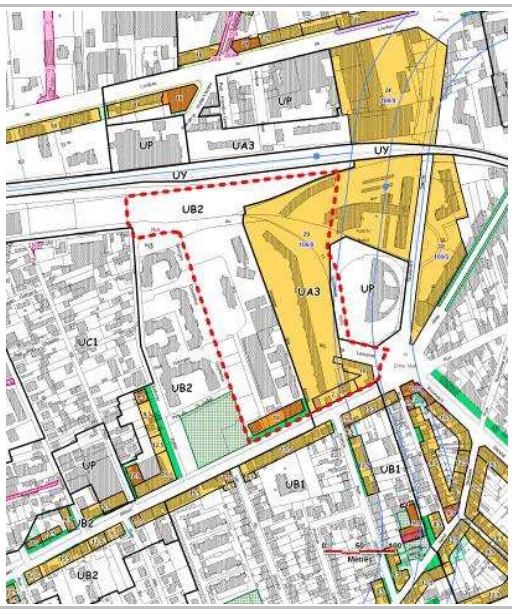
- Afin de répondre aux enjeux de l'OAP Lombez, un zonage « UP3 » est introduit. Contrairement au zonage UB2 du PLU de 2006 qui déterminait des formes urbaines propres à l'habitat collectif et aux grands ensembles, les règles de la zone UP3 permettent de mettre en place un urbanisme de projet, tout en limitant la hauteur

secteur 2

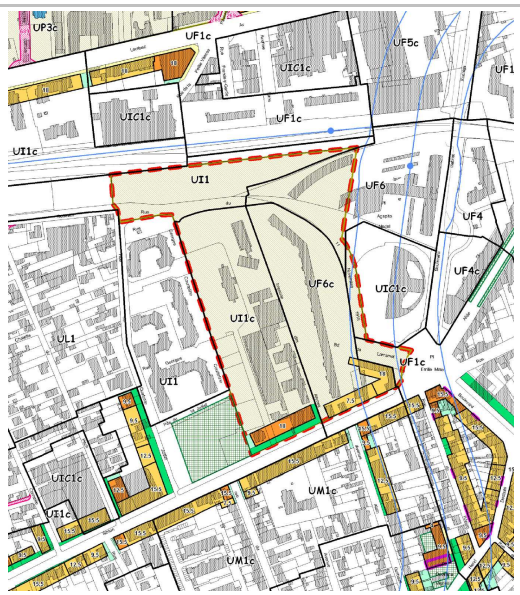
maximale à 30 m. Ceci traduit donc l'esprit du PADD (cf. chapitre : « Toulouse maîtrisée : pour un urbanisme concerté et de projet ») de « laisser une place à la créativité et à l'innovation qui naissent d'une dynamique reposant sur les compétences locales (techniques, politiques, citoyennes…) ».

- Les parcelles plus récemment construites – parties est et ouest du site - conservent un zonage respectant les caractéristiques des ensembles récemment constitués : une zone UI1 sur la partie ouest, dont les formes urbaines sont proches de la zone UB2 du PLU de 2006, et une zone UF1 correspondant à des formes urbaines proches de celles du faubourg (anciennement UA3). Le graphique de détail situé le long de l'avenue de Lombez a été supprimé.

OAP Impasse des Arènes



PLU 2006



PLU révisé

Formes urbaines recherchées :

- Sur la route de Saint-Simon, les fronts bâtis étant déjà constitués ou présentant de faibles possibilités de mutation, les graphiques de détail sont conservés. D'une façon globale sur l'ensemble de la ville, les aplats de « type A » (dérogatoires à la règle générale) ont été supprimés. Ils n'ont pas d'intérêt dans un périmètre d'OAP, à même de donner des principes d'aménagement sur un secteur donné. Les règles de l'ancienne zone UB2 (actuelle zone UI1) sont conservées. La vocation du site sera mixte (bureaux/logements/équipements), avec un habitat à dominante de collectifs, et une recherche de mixité sociale, éventuellement par l'implantation d'un Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD).

Evolution PLU 2006/PLU révisé :

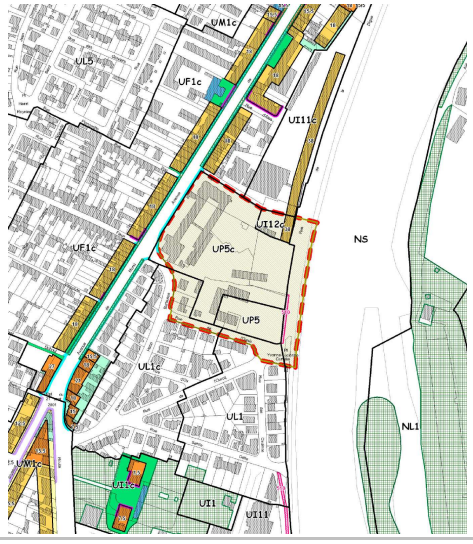
- Les graphiques de détail résultant du PLU de 2006 sont conservés, ainsi que les zonages précédemment déterminés ; cependant leur nomenclature évolue : la zone UB2 devient UI1 et la zone UA3 devient UF6. L'aplat « de type A » (29 mètres de haut, 100% d'emprise au sol) de l'ancienne zone UA3 - localisé au niveau de la station Arènes - est supprimé, néanmoins la constructibilité est maintenue sur cet espace par la création d'une zone UF6.

secteur 2

OAP Oasis



PLU 2006



PLU révisé

Formes urbaines recherchées :

- Le projet se veut garant d'une grande qualité architecturale, de formes urbaines opérant des coutures avec les différents types de tissus urbains environnants, et laissant une large part aux aménagements paysagers et aux perspectives visuelles, limitant ainsi fortement l'emprise constructible. Pour parvenir à ces objectifs et afin de respecter les directives du PPRNI, un zonage de projet a été inséré. La zone UP5, d'une hauteur maximale de 40 m, répond aux différents enjeux décrits précédemment. Les principes d'aménagement de l'OAP viennent néanmoins nuancer cette hauteur maximale, en introduisant des principes de variation de hauteur.
- La zone UL1 correspond à l'ancienne nomenclature UC1. La partie sud de l'OAP, au contact de la rue Henri Barbusse, préserve des formes urbaines de type habitat individuel.
- La zone naturelle au niveau de la rue de la Digue est conservée.

Maillage :

- L'ER n°510 (page 145 du document graphique du règlement), dont l'objet est de créer une piste cyclable et un cheminement piétonnier dans le quartier de Croix de Pierre, est conservé. Il assurera une liaison modes doux dans le cadre plus large du projet « Parc Garonne ».

Orientations paysagères :

- Afin de permettre un développement du commerce en rez-de-chaussée le long de l'avenue de Muret, et le développement de l'interface entre le futur bâtiment et l'espace public envisagé, l'Espace Boisé Classé (EBC), protégeant l'alignement d'arbres de l'avenue, n'est pas maintenu. Les aménagements préserveront autant que faire se peut l'alignement d'arbres. Par ailleurs, le projet prévoit un important renforcement de l'espace boisé naturel le long de la Garonne, sur une largeur d'environ 10 mètres. La suppression éventuelle des arbres de l'avenue de Muret sera ainsi fortement compensée.

secteur 2

Evolution PLU 2006/PLU révisé :

- Les graphiques de détail insérés au sein de la zone UB2 du PLU de 2006 correspondaient à un projet d'aménagement antérieur qui n'a pas été maintenu. Le projet d'OAP « Oasis » prend en considération les risques d'inondation liés à la Garonne et intègre par ailleurs les principes d'aménagement du projet « Parc Garonne ». Les graphiques de détail ont ainsi été supprimés. Un zonage de projet UP5 remplace la zone UB2 sur la quasi totalité du périmètre Oasis.
    - Au nord, compte tenu de la faible mutabilité de la copropriété Beaulieu et de son entité avec le reste de la résidence, le zonage UB2 comportant un aplat de « type A » est remplacé par un zonage UI12. Les aplats de « type A », dérogatoires à la règle, ont été supprimés sur l'ensemble de la ville. Toutefois, compte tenu du contexte d'OAP, le zonage UI12 conserve la constructibilité initiale permettant une hauteur de 22 mètres.
    - Au sud, les habitations de type individuel n'ont pas vocation à évoluer. Toutefois, en cas d'éventuelle mutation, les objectifs d'aménagement étant d'assurer une transition entre l'espace dédié au projet et les tissus des quartiers environnants, un zonage UL1 (remplaçant le zonage UC1) viendra garantir des formes urbaines douces correspondant au type d'habitat situé au sud de la rue de l'Oasis.
    - Le long de l'avenue de Muret, la hauteur minimale sous plafond de 3.20 m en rez-de-chaussée est supprimée afin de laisser une souplesse dans l'aménagement du futur espace piétonnier et des commerces à rez-de-chaussée qui pourraient s'y implanter.
    - La zone naturelle N change de nomenclature et devient zone NS.

secteur 3

secteur 3

Zonage

Les évolutions de zonage :

Augmentation de la constructibilité des zones urbaines mixtes

Quartier 3.1. – Secteur Boulevard Trentin – Modification de la zone UC1 en UL6 (p 51 et 52 des documents graphiques du règlement)

Dans le cadre de la logique urbanisme – transport, il est proposé d'augmenter la constructibilité du secteur situé sous influence TCSP du métro de part et d'autre des rues R Fonquerne, J Nicot, E Barrière, J Talien, A Rateau, E Brieux et A Marras avec un passage de la zone UC1 (R+1) en UL (R+2), entre les rues Gleyses, J Verne et Fenouillet.

Le zonage UL1 proposé au PLU arrêté sur un secteur de forme « triangulaire » situé rue de Fenouillet, rue Clausade, à 300m du métro, relève d'une erreur matérielle et est corrigée pour un reclassement en zone UL(R+2) ou UL5 comme décrit ci-dessus.

Quartier 3.4. – Secteur Rue Durand et Rue Olympe de Gouges – Modification de la zone UC1 en UL10 (p 24 et 33 des documents graphiques du règlement)

Augmentation du potentiel de constructibilité sur le tronçon sud de la rue Durand (actuellement UC1) dans le cadre de la logique urbanisme – transport, permettant une valorisation de l'habitat individuel existant, en favorisant notamment son intensification.

Diminution de la constructibilité des zones urbaines mixtes

Quartier 3.1. – Secteur Chemin Prat Long – Modification de la zone UB1 en UL6 - (p 51 et 63 des documents graphiques du règlement)

Dans le cadre de la logique urbanisme – transport, il est proposé de réduire la constructibilité sur un secteur situé à l'intersection entre l'avenue S Trentin et le ch Prat Long avec la transformation d'une zone UB1 (R+3) en UL6 (R+2).

Quartier 3.2. – Secteur Sept deniers – Modifcation des zones UB1 et UB2 en UL6 - (p 62, 74 et 86 des documents graphiques du règlement)

Dans le cadre de la valorisation du quartier des Sept Deniers, notamment avec l'instauration de l'O.A.P., Job – Cœur de Quartier, un ajustement des zonages est proposé en continuité de ce projet afin d'apporter une cohérence d'ensemble au devenir de ce quartier.

Ainsi, la zone classée en UL (R+2) dans l'OAP vient s'étendre aux abords de celle – ci traduisant ainsi la recherche d'un développement équilibré de l'urbanisation future.

Ce sont donc des zones anciennement classées en UB2 (R+4) et UB1 (R+3) qui désormais sont transformées pour limiter leur constructibilité et concentrer celles-ci autour de la future centralité initiée par cette OAP.

Ces nouvelles zones UL s'étendent ainsi à un secteur compris entre la route de Blagnac, la rue G Puccini, F Schubert, des Troenes, des sports et J Gayral. Il en est de même pour le secteur compris entre les rues Colibri, et J-B Lulli, de part et d'autre de l'impasse Duroc.

Quartier 3.3. – Secteur Lalande – Modification de la zone UB1 en UL6 - (p 23 et 32 des documents graphiques du règlement)

Afin de rééquilibrer l'urbanisation au regard de la desserte en TCSP et de la cohérence avec l'OAP des Izards-Trois Cocus, il est proposé de diminuer la constructibilité de la zone UB1 (R+3) située au sud du Chemin du Baron, entre l'av de Fronton et la route de Launaguet pour atteindre la voie ferrée. Le lotissement du mail du Baron classé autrefois en UB1 avec une hauteur absolue à 9.5m se voit attribuer la hauteur absolue des nouvelles zones UL en R+2 de 8.5m.

secteur 3

Quartier 3.3. – Secteur Avenue de Fronton et Route de Launaguet – Modification de la zone UB1 en UL6

Dans la continuité de la mise en œuvre d'outils de maîtrise de l'urbanisation dans les quartiers situés au nord, une limitation du potentiel de constructibilité est aussi proposée dans les secteurs suivants avec un passage de zones UB1 (R+3) en zone UL (R+2) :

- secteur situé au nord de la rocade, de part et d'autre de la partie basse de l'avenue de Fronton - (p 10 et 16 des documents graphiques du règlement)
- secteur situé en limite nord de la commune, entre la route de Fronton et le chemin Croix Bénite - (p 3 et 7 des documents graphiques du règlement)
- secteur situé au sud du Boulevard H Gaussen et à l'est de la rue Croix Bénite jusqu'à l'intersection avec la route de Launaguet (rond point L Boulanger) pour rejoindre le chemin des Izards, en limite de l'OAP Moulis Croix Bénite - (p 7 et 10 des documents graphiques du règlement)

Quartier 3.4. – Secteurs Route d'Albi – Modification de la zone UB1 en UL6

Plusieurs secteurs ont été identifiés, hors zones d'influence TCSP, où le potentiel de constructibilité pourrait, de ce fait, être réduit. Il s'agit des secteurs classés en UB1 (R+3) qui deviennent du UL (R+2) suivants :

- entre la voie ferrée depuis l'intersection avec la route d'Albi, de part et d'autre, du chemin Lapujade, jusqu'au chemin Raynal de Lanusse - (p 43, 44 et 54 des documents graphiques du règlement)
- entre le chemin de Nicol, la rue A Vasseur et P Estival - (p 44 des documents graphiques du règlement)
- de part et d'autre des impasses Luchet et Bertillon - (p 34, 35, 43 et 44 des documents graphiques du règlement)

Quartier 3.4. – Secteur Route d'Albi – Modification de la zone UB2 en UL8 - (p 34 et 35 des documents graphiques du règlement)

Afin d'accompagner l'urbanisation autour de la ZAC de Borderouge, l'objectif est, à court terme, de favoriser le développement de l'urbanisation une fois que cette opération sera suffisamment avancée afin de mettre en adéquation l'accueil de nouvelles populations et le niveau d'équipements. Il est ainsi proposé de diminuer la constructibilité de la zone UB2 (R+4) en UL (R+2) située à l'ouest de la route d'Albi, entre la rue Netwiller et l'impasse du Cimetière Croix Daurade alors même qu'elle se situe sous influence TCSP.

Quartier 3.4. – Secteur Rixens/Ausone – Modification de la zone UB1 en UL6 - (p 53 et 65 des documents graphiques du règlement)

Dans le cadre de la logique urbanisme – transport, il est proposé de réduire l'urbanisation de part et d'autre de la rue Aussone, impasse Fortunat et Rixens, jusqu'à la rue H Freynay, le ch Raynal, Lanusse et la voie ferrée au sud

Quartier 3.4. – Secteur Rue Loubiague et Rue Paul Valéry – Modification de la zone UB2 en UL8 et UB1 en UL6 - (p 42 des documents graphiques du règlement)

Dans le cadre de la logique urbanisme – transport, il est proposé de réduire le potentiel d'urbanisation de part et d'autre de la majeure partie de la rue Loubiague non desservie en TCSP.

Quartier 3.4. – Secteur Rue Edmond Rostand – Modification de la zone UB2 en UL10 (p 24 et 33 des documents graphiques du règlement)

Réduction du potentiel de constructibilité sur une partie de la rue Edmond Rostand (actuellement UB2) afin d'encadrer la mutabilité de la zone et de tenir compte de la typologie du bati existant (habitat individuel et petits collectifs), alors même qu'elle se situe sous influence TCSP.

Changement de vocation de zones

Secteur Paleficat – Modification de NL en AU0 (p.11-12-19 des documents graphiques du règlement)

Au regard du projet urbain de référence du Boulevard Urbain Nord sur le secteur de Paléficat, il est proposé de modifier la délimitation entre les zonages NL et AU0.

Situé entre le chemin de Virebent et les rives de l'Hers, à l'Est du chemin du Furet, l'espace considéré fait partie du « projet urbain de référence » du BUN, document cadre permettant de définir un développement urbain maîtrisé et

secteur 3

harmonieux autour d'un transport en commun en site propre, à l'horizon 2030. L'infrastructure du boulevard urbain a été présentée en concertation publique au 3ème trimestre 2011, préalablement à l'enquête publique de la déclaration d'utilité publique (pour l'infrastructure).

Cet espace est également intégré au périmètre d'intérêt communautaire « Paléficat Rives de l'Hers » délibéré au 19 décembre 2011. Le projet urbain de « Paléficat Rives de l'Hers » actuellement à l'étude, issu du projet urbain de référence du BUN, envisage notamment de « conserver et valoriser les espaces naturels et agricoles », tout particulièrement le long des rives de l'Hers.

C'est pourquoi, dans le cadre de la révision en cours, il est nécessaire de faire correspondre le zonage du PLU avec les surfaces dédiées au projet urbain. La zone NL permettra l'accueil des espaces agricoles et/ou paysagers associés au projet urbain. L'intégration d'une partie de cette zone NL à la zone AU0, située le long du cours de l'Hers, est nécessaire à la mise en œuvre future du projet urbain permettant de « maîtriser le développement urbain » et de « favoriser le maintien d'une activité agricole de proximité ». Cette mise en œuvre passera notamment par un traitement qualitatif des espaces urbains et paysagers des rives de l'Hers, en cohérence avec l'urbanisation existante et les espaces naturels et boisés, qui seront conservés et valorisés.

Stade Ernest Wallon – Modification de NL en UIC2 (p.62 des documents graphiques du règlement)

Le stade Ernest Wallon et ses alentours sont classés en UIC2 car il s'agit d'un équipement sportif de grande envergure dont la morphologie urbaine correspond davantage à la zone UIC indicé 2.

Lac de la Maourine – Modification de NL en NS (p.42-43 des documents graphiques du règlement)

Le lac de la Maourine est classé en zone NS afin de renforcer la protection de son caractère naturel. Il s'agit de préserver également sa grande biodiversité avec la présence sur ce site d'une forte diversité entomologique, de nombreux amphibiens, de roselières, d'oiseaux mais aussi de reptiles.

Jardins familiaux de Vitry, cheminement Marguerite Canal – Modification UE2 en NJ (p.42-43 des documents graphiques du règlement)

Les jardins familiaux de Vitry sont classés en NJ afin d'assurer la pérennité de ces jardins familiaux.

Secteur Ginestous – Modification de NL en NS, NJ et A (p.49-50-38-39-29-30-20-21-13-14 des documents graphiques du règlement)

Le zonage de Ginestous est entièrement recomposé afin de renforcer son caractère naturel et agricole mais aussi afin de préserver sa biodiversité. Ces modifications répondent également à la nécessité de conforter le rôle de protection de la population face au risque inondation en tant que zone tampon entre la Garonne et les secteurs urbanisés. Ainsi, une partie des terres agricoles cultivées par la régie municipale est classée en zone A afin de garantir la vocation agricole de ces terres.

La plaine de Ginestous et le nord du secteur qui présente une forte biodiversité au niveau floristique, entomologique et batrachologique sont classés en zone NS afin de préserver ces zones de toute urbanisation nouvelle, à l'exception des installations et constructions autorisées de façon très restreinte.

Toutes les constructions existantes à usage d'habitation dans ce secteur classé en NS sont classées en zone NH.

Les jardins familiaux de Ginestous sont quant à eux classés en zone NJ afin d'en assurer la pérennité.

Secteur Sarah Bernhardt – Modification de UC1 et UB1 en UIC3 (p.16 des documents graphiques du règlement)

Le L123-2a de Sarah Bernhardt a permis de déterminer le devenir souhaité pour ce périmètre et il est proposé la création d'une nouvelle zone UIC (Urbain d'intérêt général) autorisant tous les types de SPIC afin de répondre aux besoins de l'ensemble de ce quartier (cf partie sur les zones naturelles).

Il est aujourd'hui indispensable de penser un urbanisme cohérent répondant à l'accueil de populations, de mixités des fonctions urbaines, d'espaces verts et d'équipements.

Le potentiel foncier du site de Sarah Bernhardt représente l'opportunité de répondre aux besoins de la population présente et à venir. En effet, le déficit en équipements sportifs de Lalande Nord est avéré. L'objectif est donc de combler ce manque. La population augmente, des équipements scolaires et publics sans équipements sportifs sont projetés, et le développement de quartiers voisins, comme la ZAC de Borderouge, accentue les besoins de la population présente et à venir.

De nouvelles infrastructures permettront, entre autres :

- de mettre à disposition des équipements sportifs adaptés aux riverains, aux associations, aux écoles et aux quartiers voisins
- de répondre à la demande grandissante de la pratique de divers sports (basket, futsal, handball, rugby, …)
- d'avoir des terrains homologués (basket et handball de haut niveau, terrain de grands jeux notamment pour le club de rugby Toulouse Lalande Aucamville, …)
- de limiter la saturation des équipements actuels sur Borderouge et Fernand Sastre
- d'assurer une offre d'équipements sportifs de proximité en accès libre.

Les équipements actuels sont soit saturés, soit trop éloignés du secteur d'étude, ne permettant pas de répondre à la demande locale.

Des réflexions sont en cours, projetant différentes installations : gymnase, salle de sports multi fonctionnelle, plateau sportif, terrain de grands jeux rugby / foot, boulodrome, parcours de santé, aire de jeux, tennis, stationnements, …

Le site de Sarah Bernhardt se trouve à l'interface entre plusieurs quartiers en évolution (Borderouge, Moulis / Croix-Bénite, Alphand, …). En plus d'être accessible par des modes de déplacements doux, il est desservi en transports en commun Tisséo (lignes 60, 61 et 69) et en infrastructures de voiries (route de Launaguet, avenue de Fronton, rocade).

Le périmètre de cette zone UIC correspond à l'ancien périmètre du L123-2a. Aussi, une erreur matérielle a englobé les parcelles n°111 et 112, situées au 14 impasse de Fronton alors qu'elles n'étaient pas comprises dans ce périmètre de gel. Ces deux parcelles sont donc maintenues dans leur ancien classement et passent en zone UM1.

Quartier 3.1. – Secteur Barrière de Paris - Modification de la zone UE1 en UL1 - (p 51 des documents graphiques du règlement)

Suite au rapport de la commission d'enquête, la limite entre la zone économique et la zone pavillonnaire au 3 rue Délicieux est ajustée par un positionnement environ à mi-parcelle et jusqu'au chemin Prat Long. Ces terrains passent d'une zone à vocation économique à une zone d'habitat UL1 en raison de la présence de maisons d'habitation sur les parcelles concernées.

Quartier 3.2. – Secteur Sesquières - Modification de la zone NL en UE2 - (p 8 des documents graphiques du règlement)

Dans l'intérêt du développement économique, les parcelles 829BD2 et BD3, passent d'une zone NL en zone UE2 afin de répondre au besoin d'extension d'une entreprise. Les composantes paysagère du terrain concerné permet de classer les deux linéaires d'arbres existants situés dans leur partie sud en EBC symbole (Espace Boisé Classé) afin de les protéger et de maintenir un écran visuel depuis le lac de Sesquières.

secteur 3

Les évolutions des DGR

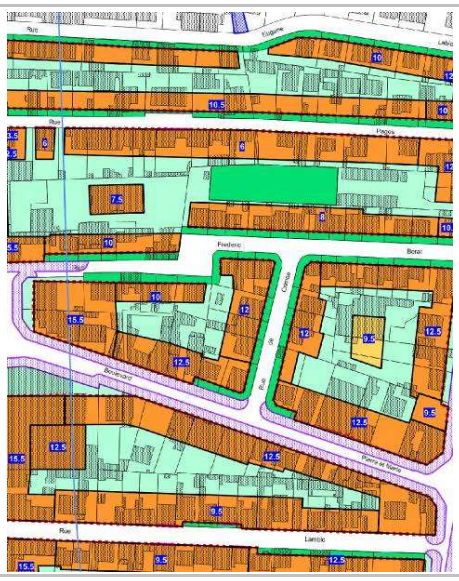
Quartier 3.1 – Secteur Bourbaki – DGR - Ajustement - (p 64 et 76 des documents graphiques du règlement)

Suite à la concertation et dans un souci de préservation du paysage urbain, il est proposé de déplacer la bande de constructibilité au droit de la rue du Général Bourbaki, entre les rues de la Sainte Famille et Domremy en créant un épannelage qui autorise une hauteur maximale de 9.5m le long de cette rue pour retrouver les 12.5 m au-delà.

	
Plu antérieur	*PLU révisé*

Quartier 3.1 – Secteur Barrière de Paris - DGR - Elargissement d'un espace constructible "B" - (p 52, 40 et 41 des documents graphiques du règlement)

Suite à la concertation, il est proposé d'étendre l'espace constructible de la rue Berat sur la profondeur du cœur d'îlot, afin de prendre en considération l'emprise occupée en front de rue par l'espace aménagé et d'être en cohérence avec la largeur des espaces constructibles « B » situés autour de cet îlot.

	
Plu antérieur	*PLU révisé*

Quartier 3.4. – Opération Place Nord/ZAC Borderouge - DGR - Modification - (p 33 et 34 des documents graphiques du règlement)

Pour les lots 6.1 / 9.2 / 9.3 / 10.1-10.2 / 11.1 / 11.2 / 12.1, les modifications suivantes sont proposées :

Sur tous ces lots :

- Recalage général des emprises - consiste en une mise à jour fine des périmètres en fonction du fichier cadastre de la ZAC (source Actigeo)

Lot 6.1 :

- ajustement mineur du contour de la rampe de parking, dans le but de faciliter le recours à des stationnements souterrains, avec maintien des aménagements en espaces verts.
- épaississement du corps de bâtiment sud dans les mêmes proportions que le corps de bâtiment nord (19m), dans le but de coordonner la réalisation des deux bâtiments, de supprimer les surplombs d'espaces publics et de faciliter la création de façades épaisses, pour une meilleure efficacité thermique.

Lot 9.2 :

- ajustement mineur du contour de la rampe de parking, dans le but de faciliter le recours à des stationnements souterrains, avec maintien des aménagements en espaces verts.

Lot 9.3 :

- Épaississement de la zone constructible du plot de bureau arrière jusqu'à la limite foncière nord-est
- Mise en cohérence de l'emprise du corps de bâtiment principal avec celles des lots 10.1 et 10.2 pour garantir une bonne continuité urbaine et une optimisation des dessertes du bâtiment par les coursives nord.

Lot 10.1-10.2 :

- Lot 10.1 : élargissement de la zone constructible de 7m vers le nord-est. Lot 10.2 : élargissement de la zone constructible de 1.20m vers le sud-ouest. Ces deux modifications sont introduites dans le but de faciliter l'implantation d'un programme de bureaux dans des proportions de bâtiments optimales pour l'aménagement intérieur.

Lot 11.1 :

- Épaississement de l'espace constructible vers le nord pour faciliter l'implantation d'un programme hôtelier dans des proportions optimales pour l'aménagement intérieur.
- Remplacement de la zone espace aménagé par une prolongation de l'espace constructible alloué à la rampe, dans le but de faciliter le recours à des stationnements souterrains, avec maintien des aménagements en espaces verts.
- Ajout d'un niveau constructible potentiel pour respecter les proportions du bâtiment et le mettre en cohérence avec les lots voisins 11.2 et 8.1. La hauteur de 28/R+6 indiquée au PLU arrêté au graphique de détail pour cet ilôt 11.1 est corrigée pour la transformer en 30/R+7 afin de traduire le projet urbain qui prévoit une déclivité des hauteurs de construction au fur et à mesure de l'éloignement de la place publique.

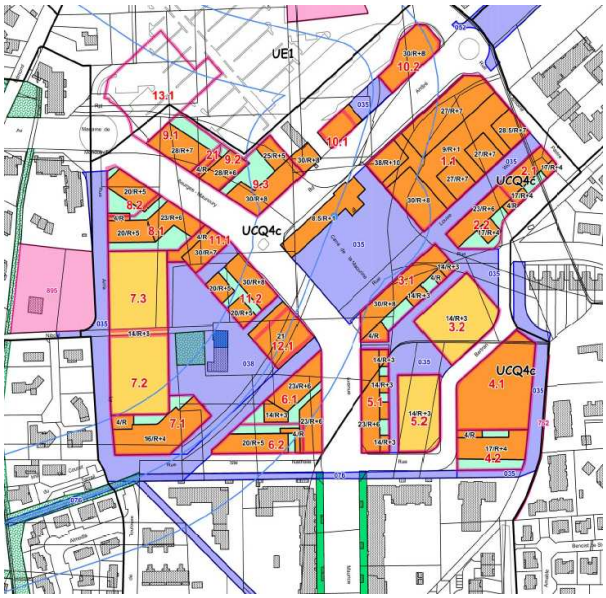
Lot 11.2 :

- Remplacement de la zone espace aménagé située entre les bâtiments de 11.2 et la parcelle 11.1, remplacé par une extension de l'ER – L123-2-C du square Niboul, plus adapté au caractère d'espace public affecté à la destination à terme de cet espace.

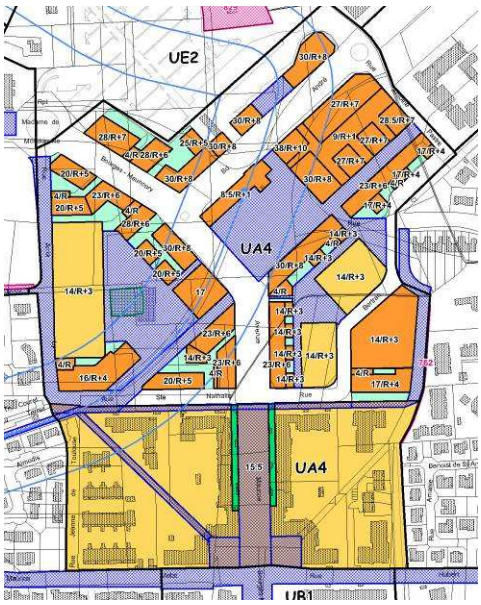
Lot 12.1 :

- Augmentation du gabarit constructible dans le but de faciliter l'installation d'un cinéma.

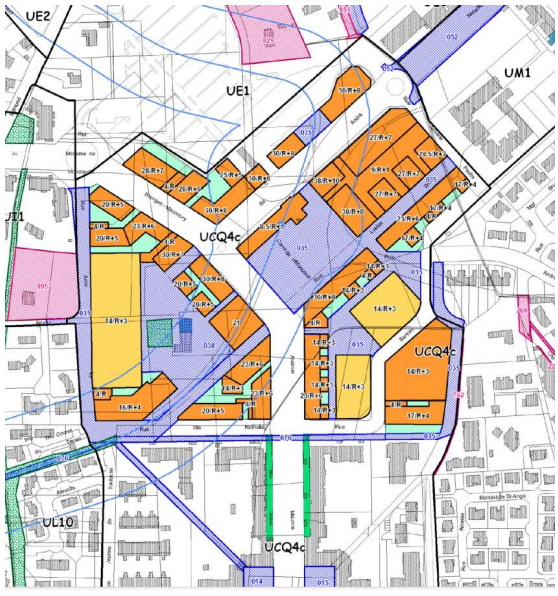
secteur 3



Carte des ilôts



Plu antérieur



PLU révisé

Les périmètres L.123-2-a :

Au nord de la rocade, des outils de maîtrise de l'urbanisation en vue de la définition d'un projet d'aménagement global (L123-2-a) ont déjà été mis en œuvre durant la dernière modification du P.L.U. de Toulouse de 2006. Ces périmètres L123-2-a dénommés Stocco, Alphand et Dortis Gaussens sont maintenus dans leurs échéances propres. Des études sont en cours pour définir leurs partis d'aménagement et viendront alimenter une prochaine procédure qui sera lancée à la suite de cette révision générale pour ouvrir ces sites à une urbanisation structurée.

secteur 3

Périmètre L123-2-a – "Rostand – Albi" :

Le projet urbain de Place Nord de la ZAC de Borderouge se concrétise ; les immeubles se construisent, et avec eux, la programmation urbaine variée et complémentaire, composée de commerces, activités, bureaux, équipements publics et culturels prend corps. Ce projet valorise au mieux le pôle d'attraction constitué par les équipements de transport public existants et à venir.

La forme urbaine de Place Nord, qui a démontré ses facultés d'adaptations à plusieurs reprises, est un système souple et dynamique de densification contrôlée du territoire capable de s'étendre de façon centrifuge, en continuité du noyau aujourd'hui constitué.

Mais le développement de ce système qualitatif peut être ralenti, voire stoppé si les territoires immédiatement voisins ne sont pas progressivement contrôlés par la Ville, au fur et à mesure du développement de ce quartier.

Le tissu urbain, hors ZAC située sur les franges de Place Nord, se caractérise assez fréquemment par des parcelles vastes et faiblement construites. Les bâtiments sont à usage de logement individuel ou de petite entreprise.

Ces typologies deviennent très instables quand une opération urbaine de l'envergure de Place Nord se réalise, et que le PLU autorise une constructibilité supérieure à l'existant.

Nous assistons depuis déjà plusieurs années à une mutation du tissu urbain existant par des opérations de constructions se développant sur les zones les moins densément bâties (démolition des bâtiments existants, regroupement de parcelles et construction de bâtiments plus denses et plus hauts, au maximum des capacités autorisées par le PLU).

Ces opérations immobilières sont situées à proximité de Place Nord pour profiter de sa dynamique et de son attractivité, mais en dehors du périmètre de contrôle de la ZAC.

Les opérations ainsi créées se caractérisent généralement par :

- Une programmation monotypique, excluant la plupart du temps les activités, commerces, et bien sûr les équipements publics associés.
- Un gabarit de bâtiment très régulier, au maximum autorisé par le PLU, sans variété.
- Une écriture architecturale souvent répétitive, due notamment à la rareté des concours de maître d'œuvre et à l'efficacité économique recherchée.
- Des performances environnementales souvent limitées à la stricte application de la réglementation en vigueur.

La poursuite de ce phénomène risque très vite de constituer autour de Place Nord une frange étanche à toute possibilité d'extension du tissu urbain et de la dynamique de Place Nord.

L'effort public réalisé en matière d'équipements, d'animation, et de programmation serait ainsi considérablement limité dans son effet.

Le territoire concerné par le périmètre L123.2.a « Rostand – Albi » est d'autant plus attractif qu'un deuxième projet urbain d'envergure va le jouxter, celui du Boulevard Urbain Nord (BUN).

Aujourd'hui, il semble évident que le projet de Place Nord va accroître l'attractivité déjà forte du secteur et accélérer la mutation des zones les moins denses.

Le processus de densification de la Ville est en soi vertueux car il économise le territoire et rationalise les infrastructures et les équipements publics. Mais il nécessite d'être accompagné par les pouvoirs publics pour que les infrastructures nécessaires à la densification soient réalisées en amont (réseaux et voiries convenablement dimensionnées) et que les équipements publics adaptés soient suffisants en nombre et anticipés dans leur financement et leur construction.

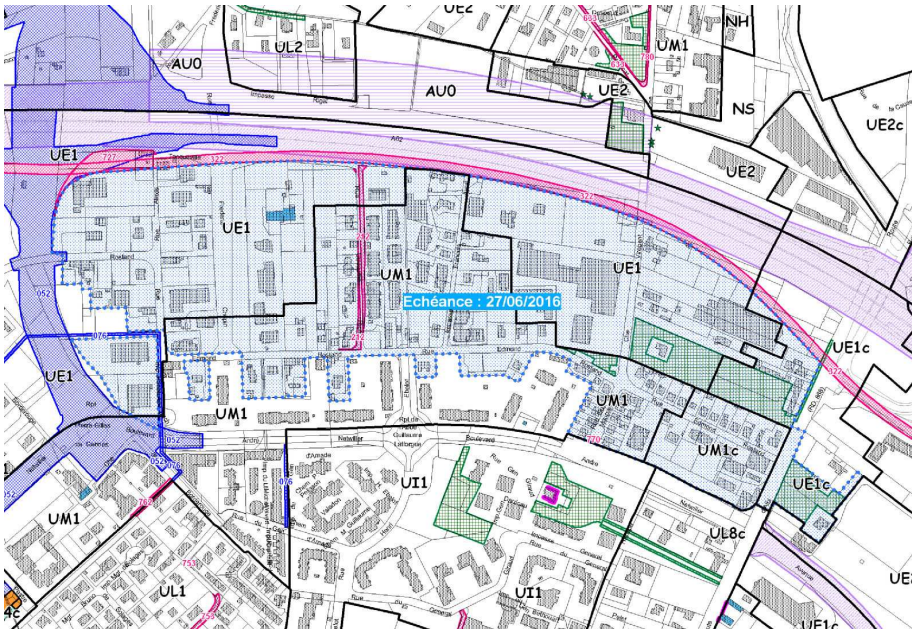
La Ville doit se doter de plans d'actions prospectifs sur les travaux, ouvrages et bâtiments à prévoir pour accompagner ce développement.

Ces plans d'actions devront définir la programmation et la forme urbaine la plus adaptée pour permettre un développement harmonieux et qualitatif des opérations immobilières, les organiser dans le temps et dans l'espace, et rendre les conséquences de leur réalisation financièrement supportable par la collectivité.

La Ville a donc décidé de mettre en place un périmètre d'attente de projet global (Article L.123-2-a du code de l'urbanisme), afin de limiter l'évolution des quartiers voisins de Place Nord, le temps que des études précises soient achevées pour définir les meilleures perspectives de développement de ces quartiers, sans risquer que des constructions nouvelles obèrent la réalisation d'ouvrages ou équipements publics nécessaires à la collectivité.

secteur 3

La durée proposée est de 3 ans nécessaires à la définition d'un parti d'aménagement pour ce secteur.



L123-2-a "Barrière de Paris"

Le carrefour « Barrière de Paris », situé sur le territoire Nord (pôle territorial opérationnel 3), constitue le point de rencontre stratégique des boulevards Pierre et Marie Curie, Silvio Trentin, et des avenues des Etats-Unis, de Fronton et des Minimes. Il s'agit d'une entrée de ville majeure et historique : la porte Nord du faubourg ancien.

Il s'agit également d'un nœud d'échange complexe et essentiel pour la gestion des trafics et des flux. L'arrivée de la ligne B du métro en fait également un lieu stratégique de l'intermodalité. D'un point de vue commercial, des services et commerces de proximité sont présents. Cependant, il apparaît aujourd'hui nécessaire de renforcer la centralité existante pour en assurer la viabilité économique.

Cette entrée de ville constitue un espace de transition, marqué par des tissus hétérogènes (industriels, de faubourg, de centre ville…), formant ainsi un paysage urbain très diversifié, caractéristique de l'identité du quartier.

Des opérations immobilières d'initiative privée ont récemment vu le jour le long des rues Rubens et de Fenouillet. Des permis de construire de logements ont été autorisés route de Launaguet et rue Clausade. Aujourd'hui, une emprise foncière importante située à l'angle du boulevard Silvio Trentin et de l'avenue des Etats-Unis, comportant plusieurs activités - dont un concessionnaire automobile (12 500 m²) et des entrepôts, est susceptible de se libérer à court terme. D'autres mutations sont également pressenties à plus ou moins long terme sur d'autres îlots bordant le carrefour, et notamment celui à l'angle du boulevard Pierre et Marie Curie et de l'avenue des Minimes.

Enfin, le projet d'éco quartier de La Salade est situé à moins de 300 m de la Barrière de Paris.

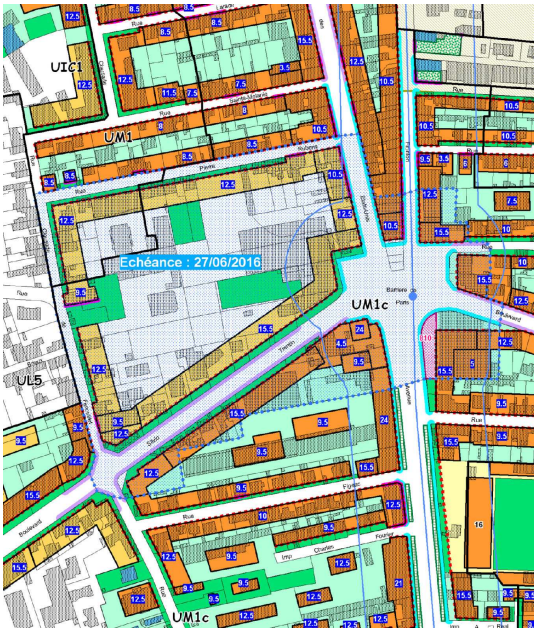
Le périmètre choisi pour instaurer une servitude L.123-2-a) permettant de lancer des études urbaines en vue de réaliser un projet d'aménagement global cohérent inclut donc :

- la place de la Barrière de Paris, ses espaces publics et les bâtiments qui l'encadrent, afin d'améliorer l'image de cette emblématique entrée de ville de Toulouse ;
- l'îlot nord-ouest compris entre les rues Pierre Rubens, Fenouillet et Clausade. Il se situe au pied de la station de métro Barrière de Paris et fait l'objet d'un enjeu important : celui de la cohérence « urbanisme/transports ». L'îlot témoigne aujourd'hui de la constitution du tissu de faubourg, qu'il convient de mettre en valeur ;
- l'avenue Silvio Trentin : la redéfinition de son image est importante et complète le besoin de requalification de la place et des boulevards qui y permettent l'accès. Le premier front bâti de cette voie est donc inséré dans le périmètre ;

secteur 3

- le carrefour Fenouillet/Silvio Trentin, dont le tissu urbain est peu structuré. Cet espace, marqué par le parc de stationnement de la résidence située rue Figeac, est peu qualitatif et pourrait être intégré à un projet de requalification global.

Ce périmètre est créé pour une durée de 3 ans.



Le commerce

Le commerce de détail

Zones d'accueil des surface supérieure à 500 m² SP actuelles et futures

Les zones d'accueil du commerce >500m² SP viennent conforter les axes commerçants existants, faubourgs et centres de quartier. Elles comprennent l'avenue des Minimes, l'avenue des Etats-Unis, les boulevards de Suisse et Silvio Trentin, la route de Blagnac, jusqu'au périmètre de l'OAP de Job, ainsi que la route d'Albi et l'avenue d'Atlanta. Les cœurs de quartier de Lalande, des Izards, de Borderouge Sud et Nord peuvent également accueillir des grandes surfaces. De même, une zone d'accueil est prévue à Moulis Croix-Bénite, dans le cadre de l'OAP correspondante, ainsi qu'en entrée de la ZAC Garonne.

Linéaires artisanaux et commerciaux protégés

L'activité commerçante est privilégiée en rez-de-chaussée principalement avenue des Minimes et Barrière de Paris, mais également à Lalande et Croix Daurade.

Linéaires artisanaux et commerciaux à protection renforcée

Les commerces de proximité sont privilégiés dans les cœurs commerçants des Minimes (de la rue Domremy à la rue Cl.Cazelles), ainsi qu'au cœur de Croix Daurade (route d'Albi du N° 100 à 116 côté pair).

secteur 3

EBC/EVP

Les évolutions concernant un projet public ou le domaine public

EBC

EBC - Chemin du Furet – Modification (p. 18-11 des documents graphiques du règlement).

Une partie de l'EBC surfacique du chemin du Furet est transformée en EVP, le classement en EVP étant plus approprié à la qualité végétale et paysagère de ces éléments végétaux. La protection est également adaptée pour des Chênes isolés qui sont reclassés en EBC symbole.

EVP - 5 et 15, Rue des Anges - Création – Jardin des Anges (p.64 des documents graphiques du règlement).

Le jardin des Anges est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP - Rue Cervantès – Création – Jardin Cervantès (p.40 des documents graphiques du règlement)

Le jardin Cervantès est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EBC – 6 rue Arria Ly – Modification – Place Nord de la ZAC de Borderouge (p. 33 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique de la ferme de Niboul est remplacé par un EVP afin de garantir la protection de cet espace vert tout en permettant sa reconversion en tant que square public, et la réalisation de petits aménagements destinés à améliorer sa qualité et son entretien.

EBC – Rue Edouard Pailleron – Modification – Parc de la Maourine (p. 42, 43 des documents graphiques du règlement)

L'emprise de l'EBC surfacique sur le plan d'eau est supprimée et seule l'emprise de l'EBC surfacique comprise sur les berges est maintenue afin de correspondre au périmètre exact des végétaux à protéger.

EVP

EVP – Avenue Collignon – Création – Jardin public Abadie (p. 77 des documents graphiques du règlement)

Le jardin public Abadie est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP - Continuum écologique entre les rues Durand, Olympe de Gouge et Rostand (p. 24-33 des documents graphiques du règlement),

le long du fossé existant, scindé en deux entités du fait de la traversée de la rue des Bouquetins, et qui constitue avec les sentes existantes, un couloir de biodiversité indispensable à la connexion des différents écosystèmes du quartier et offrant des conditions de refuge aux espèces présentes

Les évolutions concernant des particuliers

Les modifications suivantes sont triées par catégorie de justification.

Adapter la réglementation relative à la protection des espaces verts grâce aux nouveaux outils (EBC symbole et EVP)

EBC – 41 route d'Albi – Modification (p. 54 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est légèrement réduit dans sa surface et un EBC symbole est créé.

secteur 3

EBC – 39 chemin Virebent – Modification (p. 25 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est supprimé et des EBC symbole sont créés.

Protéger des espaces verts de qualité

EBC – 8 chemin du pont de Rupé – Création (p. 8 des documents graphiques du règlement)

Des EBC symboles sont crées afin de préserver deux linéaires d'arbres constituant un écran visuel depuis le lac de Sesquières.

Supprimer ou réduire la protection des espaces verts lorsque ces derniers ne sont pas/plus de qualité et qu'il n'apparaît pas d'intérêt général d'obliger à la création d'un espace vert remarquable

EBC – 34 chemin Virebent – Modification (p. 25, 26 des documents graphiques du règlement)

Du fait de l'absence de végétaux de grande qualité sur le tarrain concerné, l'ensemble des EBC surfaciques est entièrement supprimé et seuls trois arbres d'intérêt sont classés en EBC symboles afin d'assurer leur pérennité.

EBC – 30 chemin de Fenouillet – Modification (p. 21, 22, 30 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est partiellement réduit au niveau de l'emprise de la prairie existant au Sud-Est de la parcelle, et ce, en raison de l'absence de plantations à cet endroit.

EBC – 308 avenue des Etats-Unis – Suppression (p. 15 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est totalement supprimé sur la pacelle en raison du caractère entièrement minéralisé et imperméabilisé de ce secteur où la présence végétale est inexistante.

Apporter des adaptations mineures n'allant pas à l'encontre de l'intérêt général.

EBC – 1, Impasse du Docteur Bignères – Modification - (p.35 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est légèrement réduit dans sa surface.

EBC – 29, Chemin Lanusse – Modification - (p.43 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est légèrement réduit dans sa surface.

EBC – 440 avenue de Fronton – Modification (p. 7 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est légèrement réduit dans sa surface.

Les EBP

Les créations concernant la Démarche Expérimentale du Quartier de Croix Daurade

EBP – 1 impasse Louis Bertillon – IA31129298 - Création – Maison de la Cité Jardin de Croix Daurade (p. 34, 35, 43, 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que sa clôture d'origine en béton armé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 2 impasse Louis Bertillon – IA31129298 - Création – Maison de la Cité Jardin de Croix Daurade (p. 34, 35, 43, 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que sa clôture d'origine en béton armé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 3 impasse Louis Bertillon – IA31129298 - Création – Maison de la Cité Jardin de Croix Daurade (p. 34, 35, 43, 44 des documents graphiques du règlement)

secteur 3

La composition d'ensemble de la maison ainsi que sa clôture d'origine en béton armé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 4 impasse Louis Bertillon – IA31129298 - Création – Maison de la Cité Jardin de Croix Daurade (p. 34, 35, 43, 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que sa clôture d'origine en béton armé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 5 impasse Louis Bertillon – IA31129298 - Création – Maison de la Cité Jardin de Croix Daurade (p. 34, 35, 43, 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que sa clôture d'origine en béton armé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 6 impasse Louis Bertillon – IA31129298 - Création – Maison de la Cité Jardin de Croix Daurade (p. 34, 35, 43, 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que sa clôture d'origine en béton armé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 7 impasse Louis Bertillon – IA31129298 - Création – Maison de la Cité Jardin de Croix Daurade (p. 34, 35, 43, 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que sa clôture d'origine en béton armé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 8 impasse Louis Bertillon – IA31129298 - Création – Maison de la Cité Jardin de Croix Daurade (p. 34, 35, 43, 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que sa clôture d'origine en béton armé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 9 impasse Louis Bertillon – IA31129298 - Création – Maison de la Cité Jardin de Croix Daurade (p. 34, 35, 43, 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que sa clôture d'origine en béton armé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 10 impasse Louis Bertillon – IA31129298 - Création – Maison de la Cité Jardin de Croix Daurade (p. 34, 35, 43, 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que sa clôture d'origine en béton armé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 11 impasse Louis Bertillon – IA31129298 - Création – Maison de la Cité Jardin de Croix Daurade (p. 34, 35, 43, 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que sa clôture d'origine en béton armé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 12 impasse Louis Bertillon – IA31129298 - Création – Maison de la Cité Jardin de Croix Daurade (p. 34, 35, 43, 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que sa clôture d'origine en béton armé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 13 impasse Louis Bertillon – IA31129298 - Création – Maison de la Cité Jardin de Croix Daurade (p. 34, 35, 43, 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que sa clôture d'origine en béton armé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

secteur 3

EBP – 14 impasse Louis Bertillon – IA31129298 - Création – Maison de la Cité Jardin de Croix Daurade (p. 34, 35, 43, 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que sa clôture d'origine en béton armé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 15 impasse Louis Bertillon – IA31129298 - Création – Maison de la Cité Jardin de Croix Daurade (p. 34, 35, 43, 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que sa clôture d'origine en béton armé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 16 impasse Louis Bertillon – IA31129298 - Création – Maison de la Cité Jardin de Croix Daurade (p. 34, 35, 43, 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que sa clôture d'origine en béton armé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 17 impasse Louis Bertillon – IA31129298 - Création – Maison de la Cité Jardin de Croix Daurade (p. 34, 35, 43, 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que sa clôture d'origine en béton armé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 18 impasse Louis Bertillon – IA31129298 - Création – Maison de la Cité Jardin de Croix Daurade (p. 34, 35, 43, 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que sa clôture d'origine en béton armé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 18 rue Luchet – IA31129298 - Création – Maison de la Cité Jardin de Croix Daurade (p. 34, 35, 43, 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que sa clôture d'origine en béton armé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 20 rue Luchet – IA31129298 - Création – Maison de la Cité Jardin de Croix Daurade (p. 34, 35, 43, 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que sa clôture d'origine en béton armé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – rue des Félibres, chemin Virebent – IA31133178 - Création – Croix de chemin (p. 18 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la croix est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 138 route d'Albi – IA31103813 - Création – Presbytère (p. 34, 43 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble du presbytère, ainsi que le mur de clôture et les piliers du portail sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 25 chemin de Jaffary – IA31103912 - Création – Maison (p. 54 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison (extension latérale non incluse) est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

secteur 3

EBP – 28 rue Loubiague – IA31104035 - Création – Ferme (p. 42 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison, de même que la remise agricole indépendante et la noria (qui possède encore tous ses éléments constitutifs) sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 81 chemin Raynal – IA31133175 - Création – Maison (p. 43 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 160 chemin Virebent – IA31133176 - Création – Ferme (p. 11 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la ferme est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 97 chemin Raynal – IA31104104 - Création – Maison (p. 43 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison, de même que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 99 chemin Raynal – IA31104103 - Création – Maison (p. 43 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison, de même que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 101 chemin Raynal – IA31104102 - Création – Maison (p. 43 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison, de même que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 103 chemin Raynal – IA31104101 - Création – Maison (p. 43 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison, de même que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 104 route d'Albi – IA31133185 - Création – Immeuble (p. 43 des documents graphiques du règlement)

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 106 route d'Albi – IA3103824 - Création – Immeuble (p. 43 des documents graphiques du règlement)

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 108 route d'Albi – IA3103821 - Création – Immeuble (p. 43 des documents graphiques du règlement)

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

secteur 3

EBP – 110 route d'Albi – IA3103820 -Création – Immeuble (p. 43 des documents graphiques du règlement)

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 112 route d'Albi – IA3103819 - Création – Immeuble (p. 43 des documents graphiques du règlement)

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 114 route d'Albi – IA3103818 - Création – Immeuble (p. 43 des documents graphiques du règlement)

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 116 route d'Albi – IA3103817 - Création – Immeuble (p. 43 des documents graphiques du règlement)

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 127 route d'Albi – IA3103823 - Création – Immeuble (p. 43 des documents graphiques du règlement)

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 1 impasse du Général Darricau – IA31129502 - Création – « Château Comigères » (p.34, 25 des documents graphiques du règlement)

La composition des façades Nord, Sud et Est du château, ainsi que le pigeonnier sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 37 route d'Albi – IA31103744 - Création – Villa (p.54 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la villa, le portail et ses piliers, la grille en fer forgé ainsi que le mur de clôture sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 146 route d'Albi – IA31103809 - Création – « Villa Belza » (p.34 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la villa, la fontaine (qui concourt à l'harmonie paysagère du site), ainsi que le mur de clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 159 chemin Lapujade – IA31103845 - Création – Maison (p.54 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que les éléments de clôture (piliers, murets et grilles) sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 77 chemin Raynal – IA31129430 - Création – Maison (p. 42, 43, 54 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que les éléments de clôture (piliers, murets et grilles) sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

secteur 3

EBP – 77bis chemin Raynal – IA31129431 - Création – Maison (p. 42, 43, 54 des documents graphiques du règlement)

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 1 rue Henri Moissan – IA31129404 - Création – Maison (p. 54 des documents graphiques du règlement)

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 3 rue Henri Moissan – IA31129402 - Création – Maison (p. 54 des documents graphiques du règlement)

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 5 rue Henri Moissan – IA31129403 - Création – Maison (p. 54 des documents graphiques du règlement)

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 70 rue Edmond Rostand – IA31129519 - Création – Ferme (p. 25 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la ferme est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 137, 141 chemin de Nicol – IA31133174 - Création – Ecole Primaire de Croix Daurade, actuellement Maison des Jeunes et de la Culture (p. 43 et 44 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de l'ancienne école primaire, de même que le mur de clôture percé de deux portes (partie intégrante de l'ancienne école) sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 42 chemin de Niboul – IA31104052 - Création – Ferme (p. 33 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la ferme (corps de bâtiment haut à deux travées et une partie du corps de bâtiment long) est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 46 chemin de Lanusse – IA31103923 - Création – Maison (p. 43 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison, de même que le mur de clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 29 chemin de Jaffary – IA31103902 - Création – Maison (p. 54 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison, de même que le mur de clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 124 route d'Albi – IA31133177 - Création – Croix monumentale (p. 43 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la croix est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

secteur 3

EBP – 129 chemin Lapujade – IA31103835 - Création – Château Lapujade (p. 54 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble du château, les communs, les portails en fer forgé, ainsi que le mur de clôture sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 24 rue Bourdon – IA31129380 - Création – Maison (p. 54 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison, ainsi que le mur de clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 40 chemin de Boudou – IA31104082 - Création – Ferme (p. 17 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la ferme, ainsi que les deux portails, le mur de clôture et la grille qui le surmonte sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 25 rue d'Avranches – IA31103943 - Création – Maison (p. 43 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison, de même que le mur de clôture et les piliers du portail sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 135 route d'Albi – IA31104311 - Création – Groupe Scolaire de Croix Daurade, actuellement Ecole Primaire Cuvier (p. 34, 43 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble du groupe scolaire, de même que les portails en fer forgé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 53 route d'Albi – IA31103756 - Création – Maison dite « Villa Bagatelle » (p. 54 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la villa, de même que le mur de clôture, le portail et la grille en fer forgé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 43 route d'Albi – IA31103749 - Création – Maison dite « Villa Le Bocage » (p. 54 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la villa, de même que le mur de clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 7 route d'Albi – IA31103733 - Création – Immeuble (p. 54 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de l'immeuble est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 23 rue Théodore de Banville – IA31129313 - Création – Maison (p. 35 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison, de même que le mur de clôture sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 18 rue Théodore de Banville – IA31129315 - Création – Maison (p. 35 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison, de même que le mur de clôture sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

secteur 3

EBP – 1 impasse Petit-Jacques - 6 rue Théodore de Banville – IA31129323 - Création – Maison (p. 35 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison, de même que le mur de clôture sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 178 route d'Albi – IA31103794 - Création – Maison (p. 35 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison, les communs, de même que le mur de clôture, les piliers et les portails en fer forgé sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 124 route d'Albi – IA31104310 - Création – Eglise paroissiale (p. 43 des documents graphiques du règlement)

La composition du porche d'entrée (ouvert par trois arcades en plein cintre), et la façade (composée d'un clocher mur à trois baies campanaires et fronton courbe) de l'église paroissiale sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 22 chemin de Jaffary – IA31103913 - Création – Maison (p. 54 des documents graphiques du règlement)

La composition de la façade située chemin de Jaffary et la clôture dans son intégralité sont classées en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 26 chemin Borderouge – IA31129505 - Création – Maison (p. 25, 34 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la ferme (corps de bâtiment du 19° siècle) est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

ER/SEP

Voies et Ouvrages Publics

Les Emplacements Réservés

ER 210 – Suppression –Voirie routière – Prolongement et élargissement de la Rue Paul Valéry - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.42 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les acquisitions foncières et les travaux pour le recalibrage de la rue Paul Estival ont été réalisés.

ER 606 – Suppression – Voirie routière – Liaison voie artérielle Nord Launaguet au diffuseur du Raisin et aménagement des abords - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.18.25 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est supprimé car des études complémentaires sur le Boulevard Urbain Nord ont soulevé des incompatibilités concernant la préservation du parc du Château Paleficat, la préservation d'éléments à caractère paysager ou écologique, le gabarit du tracé et la préservation des percées visuelles vers l'Union.

ER 816 – Suppression - Transports en Commun en Site Propre – Ligne B : réalisation du garage atelier de Borderouge - Au bénéfice du SMTC (p.24 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les acquisitions foncières pour la création du garage atelier de Borderouge ont été réalisées.

secteur 3

ER 201 – Modification – Voirie routiere – Autoroute A61 et Rocade Est, Rocade Nord - Au bénéfice de l'ETAT (p.9.10 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est modifié dans son périmètre sur la partie Nord car les acquisitions foncières et les travaux pour l'aménagement de la gare de péage de Lalande ont été réalisés.

ER 810 – Modification - Transports en Commun en Site Propre - Aménagement et extension du pôle d'échanges Barrière de Paris coté Sud - Au bénéfice du SMTC (p.52 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est modifié dans son périmètre et sa destination. Les acquisitions foncières et les travaux de la partie Nord ont été réalisés. La destination de la partie Sud est modifiée pour l'aménagement et l'extension du pôle d'échanges.

ER 844 – Modification - Voirie routière – Aménagement rue Rostand au bénéfice de Toulouse métropole (p.33 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est modifié dans son périmètre afin de prendre en compte la préservation de l'Elément Bâti Protégé au n°164 rue Rostand jusqu'alors impacté par le projet d'ER.

ER 894 – Création - Voirie routière – Elargissement du Chemin de Linière - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.63 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est créé pour permettre la réalisation de trottoirs conformes aux normes d'accessibilité.

ER 895 – Création - Education Formation Sport - Equipement éducatif complémentaire au groupe scolaire de Borderouge - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.33 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est crée car les terrains constituent une opportunité de dévellopement pour un équipement public en lien avec le groupe scolaire de la ZAC Borderouge.

ER 896 – Création – Voirie routière – Aménagement du Chemin des Izards - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.7.10.17.24 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est créé pour permettre l'aménagement de trottoirs, d'une bande cyclable permettant d'assurer des cheminements piétons/cycles sécurisés et d'organiser le stationnement. Cet aménagement permettra d'accompagner les évolutions urbaines de ce secteur.

ER 897 – Création - Pistes cyclables et chemins piétons – Liaison piéton-cycle Rue Jean Séguy et Boulevard d'Atlanta - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.44 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est créé pour permettre un maillage piéton/cycle entre la rue Jean Seguy et le Boulevard d'Atlanta.

En effet, le Boulevard d'Atlanta est un axe cyclable structurant (piste cyclable aménagée) permettant notamment de relier les stations de la ligne de métro A et B et les équipements des quartiers environnants (place Nord de Borderouge, Argoulets).

De plus, cet axe est desservi par une offre de transport en commun conséquente (5 lignes de bus en connexion avec les lignes de métro A et B) vers lequel les accès piétons sont à favoriser.

La création de ce maillage permettrait ainsi une meilleure perméabilité pour les piétons et les cycles en favorisant le report modal.

ER 908 – Création - Transports en Commun en Site Propre – Ligne B - Extension du garage atelier de Borderouge - Au bénéfice du SMTC (p.24 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est créé pour permettre l'extension du garage atelier de Borderouge.

secteur 3

ER 909 – Création - Voirie routière – Dévoiement du Boulevard de Suisse - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.63 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est créé pour simplifier la gestion du carrefour Embouchure/Suisse, en dévoyant le boulevard de Suisse dans la continuité du pont Sanières. Cela permettra une meilleure gestion des trafics tous modes à ce carrefour. Le croisement de faisceau du futur tramway « canal » inscrit dans le projet de révision du Plan de Déplacement Urbain sera également optimisé et sécurisé.

Enfin, cet Emplacement Réservé permettra d'assurer une meilleure desserte des périmètres urbanisables dans ce secteur de part et d'autre du Boulevard de Suisse ainsi dévoyé, alors que le maintien des raccordements existants parait difficilement compatible avec le développement du secteur des Ponts Jumeaux.

ER 910 – Création - Transports en Commun en Site Propre – Extension du parking relais de la vache - Au bénéfice du SMTC (p.32.41 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est créé pour permettre l'extension du parking relais de la Vache.

Voies et Ouvrages Publics

Les Servitudes d'Equipement Public

L123-2-c n°52 – Modification –Voirie routière – Liaison voie artérielle Nord Launaguet au diffuseur du Raisin et aménagement des abords – Au bénéfice de Toulouse métropole (p.42 des documents graphiques du règlement).

Cette servitude est modifiée dans son périmètre pour permettre un schéma de développement urbain optimisé, un vis à vis avec l'Union valorisé, la préservation du parc du château de Paléficat et la préservation des espaces agricoles. De plus, ce nouveau tracé permet de prendre en compte les remarques des riverains liées à la concertation de la procédure du Déclaration d'Utilité Publique du Boulevard Urbain Nord.

L123-2-c n°81 – Création –Voirie routière – Création de la desserte du Site Sarah Bernard – Au bénéfice de Toulouse métropole (p.16 des documents graphiques du règlement).

Cette servitude est créée pour accompagner la future zone de loisirs de Sarah Bernard, le maillage doit être travaillé à l'échelle du quartier (lien entre le secteur Moulis et Lalande Nord). Des marquages territoriaux comme la délimitation des parcelles, les alignements d'arbres sont à prendre en compte dans la composition paysagère du secteur Sarah Bernard. Le parcellaire existant donne la possibilité de créer des traversées Nord/Sud et Est/Ouest qu'il convient de valoriser (fossés, haies, boisements, alignements...). Les piquages sur la route de Fronton seront une opportunité de pacifier la circulation sur un tronçon permettant l'accès aux équipements. Ceux sur la route de Launaguet permettront un lien avec tout le nord du secteur et notamment le futur coeur de quartier de Moulis/Croix-Bénité (équipements, commerces, centralité). Les accès du public ou les accès techniques assureront l'irrigation du site de loisirs, en lien avec les voiries structurantes existantes et longeant l'espace vert à valoriser. L'ensemble des habitants pourra donc avoir un accès pacifié et simplifié à ces nouveaux équipements d'échelle inter quartiers. L'objectif est de ne pas venir perturber le tissu bâti existant et de profiter des porosités présentes tout en donnant une bonne lisibilité aux équipements futurs.

Les grands projets

ZAC Garonne

Zones d'accueil des surface supérieure à 500 m² SP actuelles et futures

Les zones d'accueil du commerce >500m² SP viennent conforter les axes commerçants existants, faubourgs et centres de quartier. En entrée de la « ZAC Garonne », à proximité du périphérique, rue Louis Bonin, il est envisagé l'implantation d'un hôtel, de restaurants et de surfaces commerciales, en articulation avec le Grand Parc Garonne.

secteur 3

Projet Grand Parc Garonne

Voies et Ouvrages Publics

Les Emplacements Réservés

ER 905 – Création - Pistes cyclables et chemins piétons – Liaison mode doux entre la base de loisirs de Sesquières et les berges de Garonne - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.14.21 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est créé pour permettre d'aménager une liaison mode doux entre la base de loisirs de Sesquières et les berges de Garonne.

Cet aménagement s'inscrit dans le cadre du projet Grand Parc Garonne pour lequel Toulouse métropole s'est engagé à développer des continuités piétonnes et cyclables en bord de Garonne, adossées à un maillage transversal permettant d'offrir de nouveaux itinéraires de promenade et de détente aux habitants.

Au titre des actions prioritaires sur l'Axe Garonne, la Communauté Urbaine souhaite en particulier améliorer et étendre les itinéraires piétons-cycles en rive droite.

ER 898 – Création - Pistes cyclables et chemins piétons – Bac Franchissement de la Garonne - Au bénéfice du Toulouse métropole (p.14 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est créée pour permettre d'aménager une liaison mode doux entre la rive gauche et la rive droite, de la Garonne de la Commune de Blagnac à la Commune de Toulouse.

Dans le cadre du projet Grand Parc Garonne, Toulouse métropole s'est engagé à développer des continuités piétonnes et cyclables en bord de Garonne, adossées à un maillage transversal permettant d'offrir de nouveaux itinéraires de promenade et de détente aux habitants.

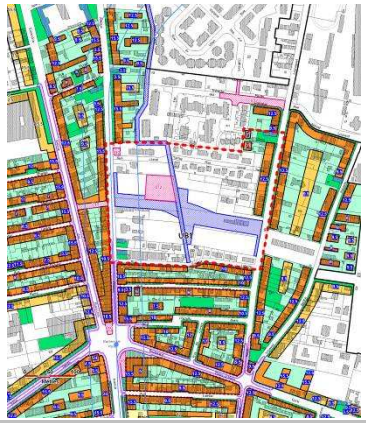
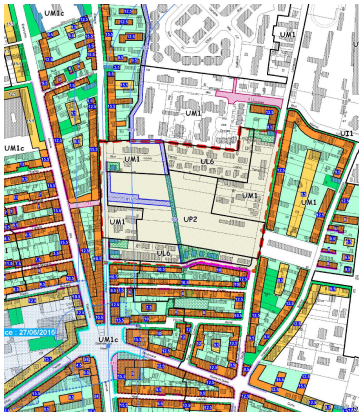
Au titre des actions prioritaires sur l'Axe Garonne, la Communauté Urbaine souhaite en particulier mettre en place un bac saisonnier permettant le franchissement de la Garonne entre Toulouse et Blagnac (lien entre les bases de loisirs de Sesquières et des Quinze Sols) exclusivement pour les piétons et cycles.

Les OAP

OAP La Salade

p.52 des Documents Graphiques du Règlement

En termes règlementaires, les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies ainsi que les demandes du SMTC déterminent, à ce jour, les modifications suivantes :

	
PLU 2006	*PLU révisé*

secteur 3

Suppression des espaces constructibles et des espaces accompagnant le bâti, incompatibles avec l'OAP

Modification du zonage UB1 en UL6, UM1 et UP2

- **UL6** permettant une valorisation de l'habitat individuel existant, en favorisant notamment son intensification ;
- **UM1** permettant de maîtriser une urbanisation modérée de transition et d'assurer la maîtrise sur des terrains appartenant à des particuliers ;
- **UP2** permettant davantage de souplesse pour garantir une diversité de formes sur le cœur d'îlot intense, sur des terrains entièrement maîtrisés par la collectivité, dans la limite de 25 m ; les principes de l'OAP assurant le respect des variations de formes exposées.

Suppression de 2 emplacements réservés (ER) -

Voies et Ouvrages Publics, les acquisitions nécessaires étant faites.

- **n° 812** – Ligne B - Réalisation de deux accès techniques et pompiers aux tunnels Barrière de Paris/La Vache et La Vache/Les Izards au bénéfice du SMTC (p.52)
- **n° 872** – implantation du futur groupe scolaire Lucie Aubrac au bénéfice de Toulouse métropole (p.52)

Modification de l'emprise de 2 servitudes de localisation (SEP) –

Voies et Ouvrages Publics au bénéfice de Toulouse métropole, réduites aux parties restant à acquérir

- **n° 57** – création des accès au groupe scolaire Lucie Aubrac (p.52)
- **n° 74** – création d'une liaison piétons-cycles aux abords du fossé-mère entre la rue Charles Nuitter et la rue Eugène Labiche (p.41 et 52)

Création de 6 éléments bâtis protégés (EBP)

- **42 avenue de Fronton** – IA 31109941– d'intérêt architectural
- **Ensemble de 5 maisons du 17 au 25 rue Eugène Labiche** – IA 31133201 – d'intérêt architectural

Création de 6 espaces verts protégés (EVP)

- **fossé-mère de la Vache à la Barrière de Paris,** afin de souligner la qualité paysagère et l'intérêt environnemental de cette continuité
- **24 et 26 avenue de Fronton**
- **42 avenue de Fronton**
- **ensemble du 17 au 25 rue Eugène Labiche**
- **55 route de Launaguet**

  afin de préserver les espaces naturels constitués aux abords des EBP et garants d'une cohérence d'ensemble ; en remplacement des espaces de pleine terre accompagnant les EBP existants 24 et 26 avenue de Fronton et 55 route de Launaguet

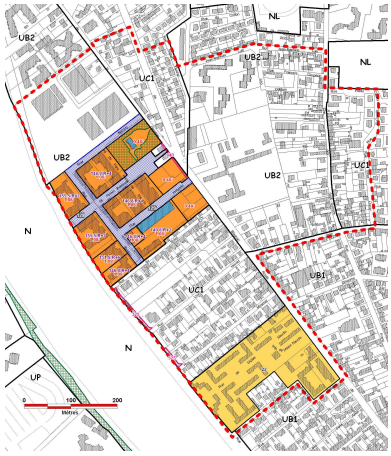
A noter, par ailleurs, le maintien de 3 éléments bâtis protégés (EBP) d'intérêt architectural et culturel avec mise à jour de la fiche : **24** ***avenue de Fronton*** – IA 31109050, ***26 avenue de Fronton*** – IA 31109944, ***55 route de Launaguet*** – IA 31111853 et la protection du fossé-mère entre La Vache et Barrière de Paris, dans son ensemble, y compris hors OAP (p.41 et 52)

secteur 3

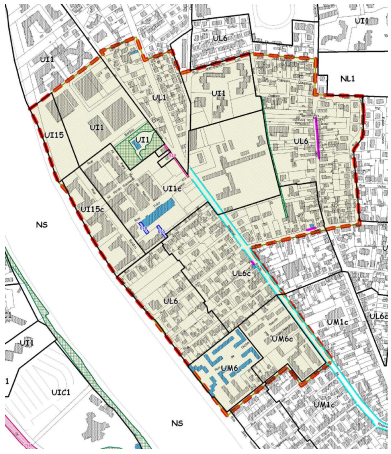
OAP JOB Coeur de quartier

p. 61, 62, 73,74 et 86 des Documents Graphiques du Règlement

En termes règlementaires, les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies déterminent, à ce jour, les modifications suivantes :



PLU 2006



PLU révisé

Suppression des espaces constructibles,

du fait de la mise en cohérence du zonage (p.73, 74 et 86).

Modification du zonage :

- ***UC1 en UL6,***
- ***UB2 en UL6, UI1, UI15***
- ***UB1 dont un espace constructible A à 22 m en UM6***

UL6 permettant la valorisation de l'habitat individuel existant, justifiée par la mise en cohérence des zones UC1 et UB2, sur un ensemble homogène, de part et d'autre du chemin des Sept-Deniers et sur l'ensemble des zones pavillonnaires du secteur ;

UI1 conformément aux modifications générales du zonage, UB2 en l'occurrence

UI15 permettant, sur le premier front bâti le long de la digue et sur le périmètre de l'OAP, la mise en compatibilité du zonage –UB2 complété d'espaces constructibles dérogatoires – avec le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation ; un front bâti de type collectif devant participer, comme sur le lotissement JOB, au renforcement de la digue. Au vu des dénivelés, une hauteur de 18,5 mètres est fixée au règlement permettant de garantir le principe des 14,5 mètres, souhaitée dans l'OAP ;

UM6 conformément aux modifications générales du zonage, UB1 complété par un espace constructible A à 22 m en l'occurrence, sur un îlot rendu plus cohérent par rapport à la rue Auguste Bartholdi.

Suppression de la servitude de localisation (SEP) –

Voies et Ouvrages Publics, les acquisitions étant faites, desserte de l'opération JOB au bénéfice de Toulouse métropole (p.73 et 74)

Suppression de l'emplacement réservé (ER) :

- **n° 325 :** Désenclavement des rues en impasse : Soleil d'Or, Hérold, Miramar - Liaison des Rues : Bartholdi, Artistes, Bons Amis, de la Fourmi – Désenclavement de la Rue E. Guyaux

secteur 3

Création de 2 servitudes de localisation (SEP) –

Voies et Ouvrages Publics au bénéfice de Toulouse métropole,

- **n° 55** – création d'une liaison piétons-cycles entre le bâtiment Amiral et la rue du Soleil d'Or (p.74)
- **n° 78** – réalisation d'un accès au parking par la rue Ticky Holgado (p.74)

Création de 5 éléments bâtis protégés (EBP)

- **61 route de Blagnac - ensemble de la Cité Madrid**– IA 31119129 – d'intérêt architectural, historique et culturel (p.74 et 86)
- **77 route de Blagnac** – IA 31119681 – d'intérêt architectural (p.74)
- **127 route de Blagnac** – IA 31120230 – d'intérêt culturel (p.62)
- **23 rue Jean-Gayral** – IA 31120240 – d'intérêt architectural (p.74)
- **alignement du n°26 au 48 chemin des Sept-Deniers** – IA 31120250, 31120251, 31133181, 31111669, 31133182, 31133183, 31111670, 31111671, 31111672, 31133184, 31111673, 31111674 – d'intérêt architectural et historique (p.74)

Création de l'espace vert protégé (EVP) fossé des Sept-Deniers,

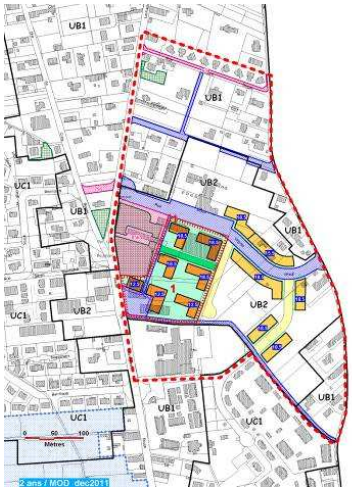
afin de souligner la qualité et l'intérêt environnemental de cette continuité (p.74)

A noter, par ailleurs le maintien de 2 éléments bâtis protégés (EBP) avec mise à jour des fiches : 105 route de Blagnac (Bâtiment Amiral) – IA31130713 d'intérêt architectural, historique et culturel et 7 chemin Garonne – IA31120218 d'intérêt architectural, de l'espace boisé classé (EBC) 7 chemin Garonne et des emplacements réservés n°325 et 840 (p.74).

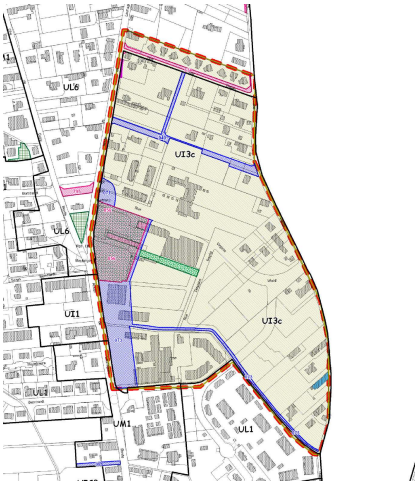
OAP Moulis Croix-Bénite

p. 10,16 et 17 des Documents Graphiques du Règlement

En termes règlementaires, les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies déterminent, à ce jour, les modifications suivantes :



PLU 2006



PLU révisé

secteur 3

Suppression du COS et des espaces constructibles et accompagnant le bâti,

du fait de la mise en cohérence du zonage (p.10, 16 et 17).

Modification du zonage :

- ***UB1 en UI3***
- ***UB2 avec et sans espaces constructibles et accompagnant le bâti en UL6 et UI3***

UL6 conformément aux modifications générales du zonage, UB1 hors zone d'influence de TCSP en l'occurrence, ici confirmé au Nord de la rue Edgard Degas; sur un ensemble bâti constitué dont les caractéristiques sont davantage celles du tissu environnant existant et projeté hors OAP que celles marquant la centralité ;

UI3 permettant les formes de l'urbanisation définie la plus intense à l'échelle de l'OAP ; les principes de l'OAP assurant le respect des variations de formes exposées.

Suppression d'un Espace Boisé Classé (EBC)

308 route de Launaguet – pour permettre au particulier de mieux valoriser son espace de vie extérieur

Modification de l'emprise de 2 servitudes de localisation (SEP) –

Voies et Ouvrages Publics au bénéfice de Toulouse métropole,

n° 71 – création d'une liaison entre la route de Launaguet et le chemin des Izards (p.10, 16 et 17), réduite aux parties restant à acquérir

n° 73 – création d'une place route de Launaguet et de sa liaison au chemin des Izards et à la rue Virginia Woolf (p.16 et 17),

au vu de la redéfinition du projet de la place

Création de 2 éléments bâtis protégés (EBP)

308 route de Launaguet – IA 31120562 – clôture et double portail d'intérêt architectural (p.10)

157 chemin des Izards – IA 31120622 – d'intérêt architectural et culturel (p.17)

Concernant le 282 route de Launaguet, le bâtiment est répertorié comme étant d'intérêt patrimonial dans l'OAP mais ne fait pas l'objet d'une protection au règlement. Cet édifice sera, pour tout ou partie, le support d'un équipement ou d'un aménagement public, mettant en valeur l'architecture historique de cette toulousaine. Ainsi, une attention particulière sera portée à sa conservation, sa restauration et sa valorisation, sans pour autant en réglementer les modalités. Le champ des possibilités pour intégrer cet élément emblématique du quartier à un aménagement urbain global, notamment en lien avec la future centralité, reste ouvert.

Modification de 1 espace boisé classé (EBC) en espace vert protégé (EVP),

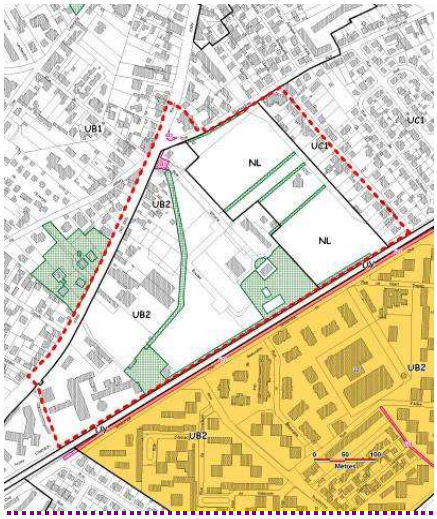
afin de garantir une meilleure cohérence vis-à-vis de la préservation de ces espaces

ensemble du 282 route de Launaguet, constitué non seulement du parc mais aussi, de la continuité boisée jusqu'alors définie, au règlement, par de l'espace de pleine terre (p.10 et 16)

A noter, par ailleurs le maintien des emplacements réservés n°634 (p.10) et 856 (p.10 et 16) et de la servitude de localisation n° 40 (p.10).

secteur 3

OAP Avranches



PLU 2006



PLU révisé

Formes urbaines recherchées :

- Une transition douce est recherchée entre les stades de Cazal-Lapujade et le quartier pavillonnaire situé au-delà de la rue Moto-Vidal, c'est pourquoi la bande pavillonnaire déjà constituée conserve un zonage permettant l'implantation d'un tissu d'habitat individuel.

Maillage :

- **l'ER n°841 (cf. page 43 du document graphique du règlement)** est conservé afin de permettre la finalisation de l'aménagement d'un giratoire au niveau du chemin de Jaffary et de la rue d'Avranches.
- **La servitude L.123-2-c n°59 (cf. page 54 du document graphique du règlement)** est créée afin d'assurer la liaison – importante dans le désenclavement du site – entre la route d'Albi et la rue Simone Boudet. Cette servitude est au bénéfice de Toulouse métropole.

Protection du patrimoine et orientations paysagères :

- 4 éléments de patrimoine ont été classés en EBP pour leur intérêt architectural et/ou culturel :
  - 40, route d'Albi (cf. page 54 du document graphique du règlement) : cette maison, datant sans doute de la 1ère moitié du 19ème siècle, est visible sur le cadastre napoléonien. Elle a été remaniée dans la 2nde moitié du 19ème siècle. Placée perpendiculairement à la route d'Albi, cette maison se distingue par la qualité de son architecture, ainsi que celle du portail et des grilles qui la séparent de la rue. Elle dispose également d'un grand jardin arboré (fiche IA31103746).
  - 56, route d'Albi (cf. page 43 du document graphique du règlement) : cette maison, dite « Villa Goubeyre », construite dans la 2nde moitié du 19 siècle, présente une architecture soignée et participe à l'homogénéité de la rue. Elle est placée perpendiculairement à la route d'Albi et ouvre sur un jardin arboré et fermé par un mur de clôture percé d'un portail (fiche IA31103761).
  - 64 route d'Albi (cf. page 43 du document graphique du règlement) : cet édifice a été construit à la fin du 19ème siècle ou au début du 20ème siècle. Son architecture évoquant un « castel » s'inspire des villas de villégiature en vogue à cette époque. Avec d'autres villas de la route d'Albi, cette maison est un témoin du temps où le quartier de Croix-Daurade accueillait les maisons de campagne des riches toulousains (fiche IA31103762).
  - 68, route d'Albi (cf. page 54 du document graphique du règlement) : cette demeure bâtie entre 1801 et 1829 est remarquable par son style néo-classique. D'autre part, il s'agit de l'une des constructions les plus

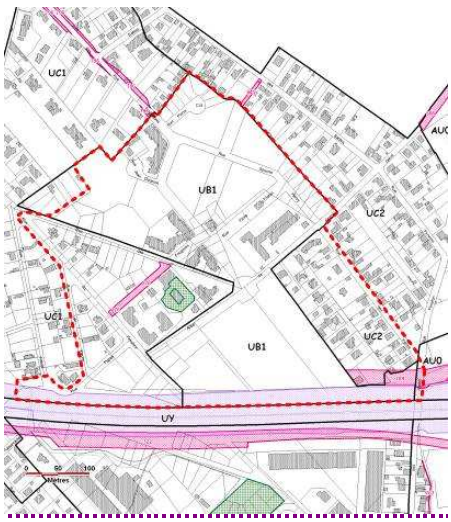
anciennes du quartier, vestige des grandes exploitations agricoles présentes sur le territoire de Croix-Daurade (fiche IA31103764).

- 3 jardins privés ont été classés en EVP aux n°40 (cf. page 54 du document graphique du règlement), 54 (cf. page 54 du document graphique du règlement) et 56 (cf. page 43 du document graphique du règlement) de la route d'Albi au titre de leur intérêt paysager et culturel et formant un ensemble remarquable avec le bâti, lui-même protégé en EBP ou repéré en tant qu'élément bâti d'intérêt patrimonial par l'OAP.
- les trois haies classées en EBC et situées en zone NL1 situées entre les deux stades n'existent plus (cf. pages 43 et 54 du document graphique du règlement). Un ajustement au niveau du document graphique a été réalisé : seuls les arbres existant conservent leur classement en EBC « symbole ». Neuf arbres ont ainsi été repérés.
- Les deux haies localisées le long de la rue d'Avranches et le long de la voie ferrée conservent leur statut EBC sous forme d'alignement (cf. page 54 du document graphique du règlement).
- Le parc de la demeure de maître située au 68 route d'Albi conserve son classement en EBC (cf. page 54 du document graphique du règlement).
- L'espace boisé localisé à proximité de la voie ferrée et du groupe scolaire Lapujade, classé en EBC au PLU de 2006, est reclassé en EVP afin de permettre un aménagement léger permettant des activités de loisirs. Cet aménagement devra respecter son caractère boisé et sa vocation paysagère (cf. page 54 du document graphique du règlement).
- L'alignement d'arbres traversant le site en sens nord-est/sud-ouest, classé en EBC au PLU de 2006, est reclassé en EVP afin de permettre un aménagement en modes doux le long de cet axe (cf. pages 43 et 54 du document graphique du règlement).

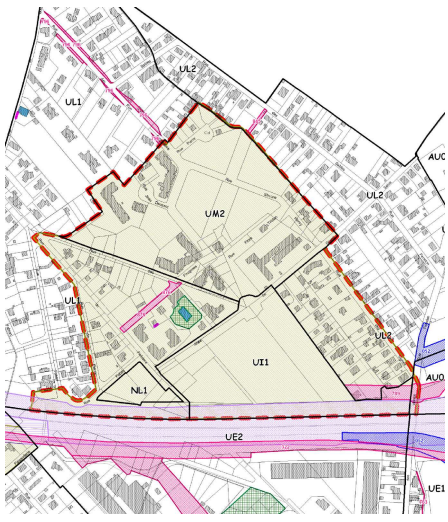
Evolution PLU de 2006/PLU révisé :

- Le PLU de 2006 comportait trois types de zonage :
  - une zone à dominante d'habitat individuel UC1 située entre la rue Moto-Vidal et le pôle sportif Cazal-Lapujade,
  - le pôle sportif Cazal-Lapujade classé en NL,
  - l'espace compris entre la route d'Albi et la voie ferrée (et comportant le groupe scolaire Lapujade) classé en UB2.
- Compte tenu des formes urbaines recherchées, le zonage opposable convient au projet d'OAP. Seules les nomenclatures des zones ont évolué. La zone UC1 devient zone « UL1 », la zone NL devient zone « NL1 », et la zone UB2 devient zone « UI1 ».

OAP Grand Selve



PLU 2006



PLU révisé

secteur 3

Formes urbaines recherchées :

- un tissu d'habitat individuel traditionnel, et peu dense, à l'ouest du périmètre, sera privilégié. Il s'agira de la zone UL1.
- Un tissu permettant des formes urbaines intermédiaires à l'Est du projet et du futur cœur de quartier, entre la voie projetée et la rue de Fleury.
- La partie centrale du projet proposera, au nord comme au sud, des formes d'habitat collectif, la présence d'équipements, de commerces en pied d'immeubles et de services.

Maillage :

- **l'ER n°876** Pistes cyclables et chemins piétons – Liaison piétonne et cyclable entre la rue du Finistère et le groupe scolaire du Grand Selve - au bénéfice de Toulouse métropole (p.17 des documents graphiques du règlement) est modifié dans son périmètre afin que celui-ci prenne en compte la portion d'emprise permettant le raccordement à la voirie publique.
- **L'ER n°789** est maintenu (cf. page 24 du document graphique du règlement).

Ils permettent respectivement la continuité des liaisons existantes et la connexion au reste de Grand Selve, vers Paleficat.

Protection du patrimoine et orientations paysagères :

- 2 éléments de patrimoine ont été classés en EBP (fiche IA31129530) au 37 allée de Grand-Selve : le château de Grand Selve (cf. pages 17 et 24 du document graphique du règlement) et la façade de la chapelle (cf. page 24 du document graphique du règlement). Ce château, datant du milieu du 18ème siècle, a connu des aménagements au cours du 19ème siècle, notamment la construction des tours. La chapelle a été sûrement bâtie à ce moment-là.
  - le château : de plan rectangulaire, la bâtisse est cantonnée de deux tours carrées sur la façade principale. Ces dernières, plus hautes d'un étage, sont coiffées d'un toit en pavillon d'ardoise. D'un aspect modeste, cet édifice possède toutefois une architecture soignée.
  - la chapelle : la chapelle est aujourd'hui en ruine (sans couverture). Malgré la dégradation d'une partie du portail lors de sa transformation en remise agricole (agrandissement de l'ouverture avec mise en place d'un linteau en béton et disparition de deux colonnes), la façade, de par son décor en terre cuite d'une grande finesse lié aux productions toulousaines, reste un élément important du patrimoine toulousain.
- Le parc du château de Grand Selve conserve son classement en EBC (cf. page 17 du document graphique du règlement).

Evolution PLU de 2006/ PLU révisé :

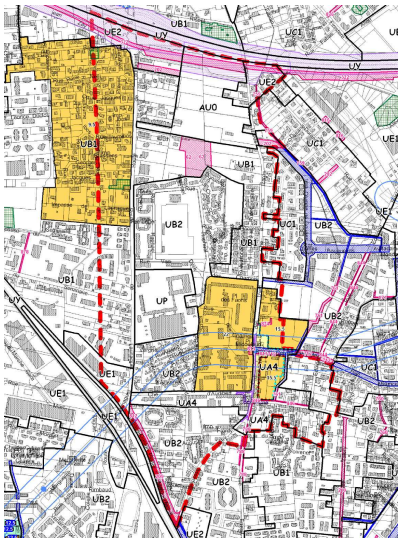
- Le PLU de 2006 comportait trois types de zonage :
  - une zone à dominante d'habitat individuel UC1,
  - une zone à dominante d'habitat collectif UC2,
  - une zone d'habitat collectif UB1.
- Le PLU révisé propose de conserver le zonage UC1 à l'ouest du site. Seule sa nomenclature change : il s'agit d'une zone UL1.
- Les formes urbaines de la partie centrale sont classées en UM2 et UI1 et permettent la réalisation d'habitat collectif avec des hauteurs et des implantations différenciées.
- La bande de transition, classée en UC2, permettra un habitat d'habitat individuel grâce à son classement en UL2.
- L'espace situé entre la rue Fabas et la rue du Finistère, destiné à devenir un espace de loisirs ou de sport, est classé en NL1.

secteur 3

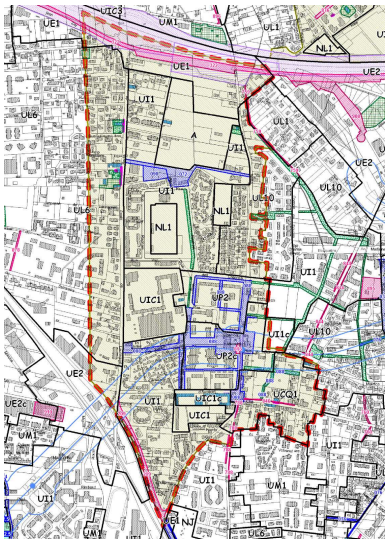
OAP Izards – Trois Cocus

p. 23, 24, 32, 33, 41 et 42 des Documents Graphiques du Règlement

En termes règlementaires, les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies déterminent, à ce jour, les modifications suivantes :



PLU 2006



PLU révisé

Suppression des espaces constructibles et accompagnant le bâti,

du fait de la mise en cohérence du zonage (p.23 32 et 33)

Modification du zonage :

- ***AU0 en A, UE1 et UI1***
- ***UC1 en, UL10 et UI1***
- ***UA4 avec et sans espaces constructibles et accompagnant le bâti en UIC1, UCQ1, UI1 et UP2***
- ***UB1 avec et sans espaces constructibles en A, UL6, UL10 et UI1***
- ***UB2 avec et sans espaces constructibles en NL1, UIC1, UCQ1, UL10, UI1 et UP2***
- ***UE2 en UE1 et UL1***

UIC1 conformément aux modifications générales du zonage, UP en l'occurrence, conforté sur le lycée Bayard et par ailleurs justifié sur l'îlot des équipements Ernest Renan

A conformément aux modifications générales du zonage et, plus précisément à la création d'une zone A – agricole pour la préservation et la mise en valeur de l'activité maraîchère existante et à développer, en cohérence avec les enjeux du Plan Climat sur l'agriculture périurbaine

NL1 conformément aux modifications générales du zonage, NL en l'occurrence, sur les terrains de sport structurants

UL6 conformément aux modifications générales du zonage, UB1 hors zone d'influence de TCSP en l'occurrence et, sur ce secteur Ouest de la route de Launaguet, à la mise en cohérence avec un espace constructible A établi à 9,5 mètres

UL10 conformément aux modifications générales du zonage, UC1 en zone d'influence de TCSP en l'occurrence, de part et d'autre de la voie et chemin des Izards afin de garantir la forme urbaine de transition souhaitée

secteur 3

UCQ1 conformément aux modifications générales du zonage, UA4 en l'occurrence, par ailleurs précisé sur une partie d'UB2 actuelle, rue Edmond Rostand afin de constituer un îlot plus cohérent jusqu'à la rue du Colonel Paul Paillole

UI1 conformément aux modifications générales du zonage, UB2 en zone d'influence de TCSP en l'occurrence, afin de retranscrire le nouveau parti pris d'aménagement en un ensemble cohérent à l'angle Sud-Est de la zone A créée, avec l'intégration de parties jusqu'alors en UC1 et UB1 ; du 79 chemin des Izards au Nord au lotissement rue des Cerisiers au Sud

UP2 permettant davantage de souplesse pour garantir une diversité de formes sur le cœur d'îlot intense, sur des terrains maîtrisés ou à maîtriser par la collectivité et dans la limite de 25 mètres

UE1 conformément aux modifications générales du zonage, UE2 en l'occurrence, défini, en cohérence avec l'OAP, tout le long du périphérique, y compris sur la zone anciennement AU0, pour garantir une continuité avec l'UE2 existant de part et d'autre de l'OAP

Suppression de 5 emplacements réservés (ER)

Espaces verts (1)

n° 62 – espace vert quartier Raphaël au bénéfice de la commune de Toulouse,

en inadéquation avec le nouveau parti pris d'aménagement (p.23 et 24)

Voies et Ouvrages Publics (4)

n° 202 – aménagements complémentaires au boulevard de Structure Nord au bénéfice de la commune de Toulouse,

en inadéquation avec le nouveau parti pris d'aménagement (p. 23 et 24)

n° 712 – voie de liaison Chemin des Izards – ZAC de Borderouge – chemin de Pujibet au bénéfice de Toulouse métropole,

correspondant aux rues Paillole et Mélat réalisées (p. 33)

n° 761 – Voies et Ouvrages Publics – liaison entre le boulevard André Netwiller et le chemin de Lanusse au bénéfice de Toulouse métropole,

correspondant à l'aménagement des sentes de la ZAC de Borderouge en cours de réalisation (p.33)

n° 874 – Voies et Ouvrages Publics – aménagement sente piétonne chemin des Izards au bénéfice de Toulouse métropole (p.33) ,

en inadéquation avec le nouveau parti pris d'aménagement

Modification de l'emprise de l'emplacement réservé (ER)

n° 813 – Ligne B – Transport en Commun en site propre, aménagement et extension du pôle d'échanges côté Ouest place Micoulad, au bénéfice du SMTC (p.33).

Cet emplacement réservé est modifié dans son périmètre et sa destination. Les acquisitions foncières et les travaux de la partie Est ont été réalisés. La destination de la partie ouest est modifiée pour l'aménagement et l'extension du pôle d'échanges Place Micoulaud.

Modification de la servitude de localisation (SEP)

n° 76 – Voies et Ouvrages Publics de la ZAC de Borderouge, au bénéfice de Toulouse métropole (p.24 et 33)

visant à supprimer les parties du réseau des sentes de la ZAC de Borderouge intégrées à l'OAP Izards – Trois-Cocus dans la mesure où les acquisitions sont faites et la majorité des liaisons réalisées

Création de 3 servitudes de localisation (SEP) au bénéfice de Toulouse métropole,

n° 72 – Voies et Ouvrages Publics – création d'une liaison entre la route de Launaguet et le chemin des Izards (p. 23 et 24)

afin de désenclaver la partie Nord du site Izards – Trois Cocus et permettre les déplacements d'Ouest en Est mais aussi Nord-Sud, conformément au projet de l'ossature verte.

n° 88 – Voies et Ouvrages Publics – aménagement des espaces publics de la centralité Izards Trois-Cocus (p.33 et 34)

correspondant plus précisément, à l'aménagement des places Micoulaud et des Trois Cocus, d'un mail sur le chemin des Izards, d'une liaison Ouest-Est, transversale entre la route de Launaguet et le chemin des Izards, d'un tronçon de la colonne vertébrale Nord-Sud, de sentes transversales, le désenclavement de la Cité des Izards…

n° 90 – Installations d'Intérêt Général – création d'un équipement socio-éducatif (p. 23 et 24)

Création de 12 éléments bâtis protégés (EBP)

15 rue des Chamois – IA 31129563 – d'intérêt architectural et historique (p.32)

3, 5 chemin d'Audibert – IA 31124687 – d'intérêt architectural, historique et culturel (p. 32, 33 et 42)

192 route de Launaguet – IA 311210090 – d'intérêt culturel et architectural (p.23)

195 route de Launaguet – IA 31111840 – d'intérêt architectural (p.23)

199 route de Launaguet – IA 31120462 – d'intérêt architectural et culturel (p.23)

201 route de Launaguet – IA 31111841 – d'intérêt architectural et historique (p.23)

206 route de Launaguet – IA 31120465 – d'intérêt architectural et culturel (p.23)

217 route de Launaguet – IA 31111842 – d'intérêt architectural (p. 23)

79 chemin des Izards – IA 31120619 – d'intérêt architectural et culturel (p. 24)

177 rue Edmond Rostand – IA 31104061 – d'intérêt historique et culturel (p.33)

164 chemin de Lanusse – IA 31104066 – d'intérêt architectural et culturel (p.33)

alignement du 165 à 171 chemin de Lanusse – IA 31104069 – d'intérêt architectural et historique (p.42)

Création de 5 espaces verts protégés (EVP)

pénétrante Nord-Sud Izards – Trois-Cocus, sur le tronçon existant rue Raphaël jusqu'à l'église, constituée de deux entités du fait de la césure au niveau de la rue Van Dyck (p.24 et 33)

prolongements des sentes et jardins de Borderouge jusqu'au cœur du quartier Izards-Trois Cocus, de part et d'autre de la rue Edmond Rostand, entre la rue des Bouquetins et le chemin de Lanusse, pour renforcer le rôle paysager et écologique du maillage doux entre les deux quartiers (p.24 et 33)

199 route de Launaguet (p. 23)

217 route de Launaguet (p. 23)

79 chemin des Izards (p. 24)

afin de préserver les espaces naturels constitués aux abords des EBP, correspondant notamment aux jardins d'anciennes fermes maraîchères et garants de la cohérence d'ensemble du projet d'aménagement et de la mise en valeur de l'identité patrimoniale du quartier.

A noter, par ailleurs le maintien de l'EBC 195 route de Launaguet et des emplacements réservés n°209 (p.41), n°322 (p.16 et 24 concernant l'OAP), n°759 (p.24), n°788, n°812 (p.41) et n°846 et 873 (p.33).

secteur 4

secteur 4

Zonage

Les évolutions de zonage :

Augmentation de la constructibilité des zones urbaines mixtes

Certains quartiers ont été identifiés comme s'inscrivant en continuité des formes urbaines de faubourg existantes avec, notamment, une implantation du bâti à l'alignement. Ils sont au nombre de 3 et se situent le long du canal. Ils passent d'une zone UB1 (R+3) à une zone UA3 (R+4) :

Quartier 4.1. – Secteur Marengo – Modification de la zone UB1 en UF1 – (p 90 des documents graphiques du règlement)

le secteur situé entre les rues Reille, F Lavit, Leverrier, Kepler et les avenues Flammarion et de la Colonne.

Quartier 4.2 – Secteur Guilheméry – Modification de la zone UB1 en UF1– (p 102 et 113 des documents graphiques du règlement)

le secteur situé au droit de la voie ferrée et entre les rues de la Providence, Ringaud, J Micoud et des Roses et s'inscrit entre deux zones de faubourg déjà existantes au nord et au sud de celui-ci.

Quartier 4.3. – Secteur Côte Pavée – Modification de la zone UB1 en UF1– (p 125 des documents graphiques du règlement)

le secteur entre la voie ferrée, la rue Raspail, Pradal et Brossolette qui s'inscrit en continuité d'une zone de faubourg située au nord de celui-ci.

Diminution de la constructibilité des zones urbaines mixtes

Quartier 4.1 – Secteur Boulevard Atlanta – Modification de la zone UB1 en UL6 - (p 44 des documents graphiques du règlement)

Afin de rééquilibrer l'urbanisation au regard de la desserte en TCSP, un secteur a été identifié pour transformer une zone UB1 (R+3) en zone UL (R+2) au sud de la voie ferrée à l'angle du faubourg Bonnefoy et du Ch Amouroux.

Quartier 4.1 – Secteur Boulevard Atlanta – Modification de la zone UB1 en UL6 - (p 44 et 55 des documents graphiques du règlement)

Afin de rééquilibrer l'urbanisation au regard de la desserte en TCSP, un secteur a été identifié pour transformer une zone UB1 (R+3) en zone UL (R+2) situé de part et d'autre de l'impasse de Gramont.

Quartier 4.1 – Secteur route d'Agde – Modification de la zone UB1 en UL6 - (p 67 et 55 des documents graphiques du règlement)

Dans le cadre de la logique urbanisme – transport, deux secteurs situés au nord de la route d'Agde, bénéficient d'une réduction de leur potentiel d'urbanisation en raison, notamment, des problèmes de desserte de ce secteur : l'un à l'intersection avec la rue T Lenôtre, de part et d'autre de l'impasse et l'autre, à l'intersection du chemin de Nicol et, de part et d'autre, de la rue Pavots.

Quartier 4.2 – Secteur Bonhoure – Modification de la zone UB1 en UL6 – (p 102, 103 et 114 des documents graphiques du règlement)

Il est proposé de diminuer les capacités d'urbanisation d'une zone classée en UB1 (R+3) en UL (R+2), sur un secteur étendu, situé au sud de l'avenue de la Gloire, de part et d'autre des rues Sainte Geneviève, Dubleyras, Lagrenee, J Bouyssou, Poisson, Clement, Audiguier, Injalbert, François, Saint Martin, Mas des Augustins, G Bizet, C Auge avec pour limites les rues Lozes, Coquille, Courthieu, Assalit, Aboukir et de la Providence.

Quartier 4.2 – Secteur Bonhoure – Modification de la zone UB2 en UL8 – (p 92 et 104 des documents graphiques du règlement)

Pour des raisons de déficit en équipements, il est envisagé de réduire l'urbanisation par une transformation de la zone UB2 (R+4) en UL (R+2) dans un secteur situé au nord de l'avenue J Chaubet en partie est de l'avenue Plana.

Quartier 4.3 – Côte Pavée – Modification de la zone UB1 en UL6 – (p 113, 114 et 125 des documents graphiques du règlement)

La réduction de la constructibilité de part et d'autre des rues Coin de la Moure, N Grandmaison, J Andrieu, Blanche, C Pelletan, Lille, G Verdi, Sergent Igne, Travot, A Cavagnol, Marancin, Marronniers, P Bonamy, entre l'av R Naves et la rue Debussy, anciennement classé en zone UB1 (R+3) est proposée par un classement en zone UL (R+2).

Quartier 4.3 – Côte Pavée – Modification de la zone UB2 en UL8 – (p 125 et 126 des documents graphiques du règlement)

Dans la recherche de cohérence Urbanisme/Transport, il est proposé de réduire la constructibilité de part et d'autre de la rue Dieudonné Costes, entre les rues de Limayrac et Rieux, secteur anciennement classé en zone UB2 (R+3), qui est transformé en zone UL (R+2).

Quartier 4.3 – Limayrac – Modification de la zone UB1 en UL6 - (p 138 des documents graphiques du règlement)

Hors des périmètres d'influence des TCSP, il est proposé de diminuer le potentiel de constructibilité du secteur situé entre le chemin de Firmis et la rue de Limayrac en transformant la zone UB1 (R+3) en UL6 (R+2).

Changement de vocation de zones

Cité de l'Espace – Modification de UE2 et NL en UIC3 (p.139-138 des documents graphiques du règlement)

La Cité de l'Espace et ses abords sont classés en UIC3 car il s'agit d'un équipement de loisir de grande envergure dont la morphologie urbaine correspond davantage à la zone UIC indicé 3.

Bois de Limayrac – Modification de NL et UB2 en NS et NH (p.127-138 des documents graphiques du règlement)

Le Bois de Limayrac est classé en zone NS afin de garantir une protection plus ferme du caractère naturel de ce bois. Les constructions déjà existantes à l'intérieur du bois sont classées en NH.

Gabardie – Modification de NL en NS et A (p.36-27-28 des documents graphiques du règlement)

Les terres agricoles cultivées en bordure de la Sausse sont classées en zone NS à l'est et en zone A à l'ouest. Pour la zone à l'est classée en NS, il s'agit de garantir une protection plus ferme du caractère naturel de cette zone en partie boisée et de maintenir la biodiversité très présente au niveau de la flore et de la batrachofaune. La vocation agricole pour la zone est n'étant pas certaine, le classement en zone A n'a pas été retenu. En revanche, concernant la partie ouest classée en A, la vocation agricole de cette zone est confirmée et pérennisée, en lien avec les préconisations du SCOT.

Jardins familiaux des Argoulets – Modification de NL en NJ (p.92 des documents graphiques du règlement)

Les jardins familiaux des Argoulets sont classés en zone NJ afin d'en assurer la pérennité.

Les évolutions des DGR

Quartier 4.3. – Secteur côte Pavée - DGR – Modification – (p 126 et 137 des documents graphiques du règlement)

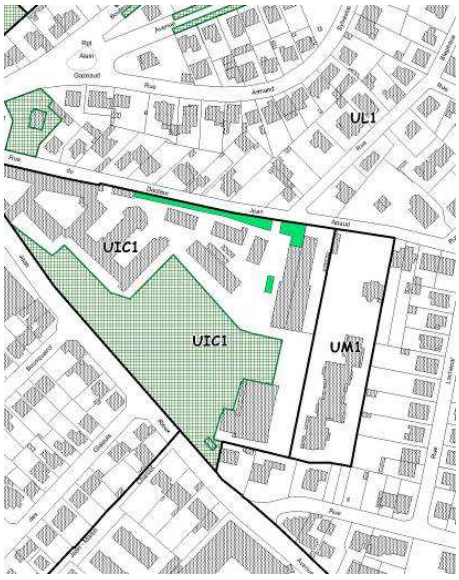
Le Lycée Sainte-Marie des Champs, situé dans une zone à vocation de service public et d'intérêt collectif, possède une unité foncière dont une part importante est protégée par un espace boisé classé. Les constructions sont donc

secteur 4

concentrées le long de la rue du Dr J Arlaud où il reste peu d'espace résiduel pour entrevoir des extensions des bâtiments existants ou des constructions nouvelles. Le Lycée a, pour projet, la construction d'un internat. La faisabilité de ce projet est conditionnée à une reconsidération des emprises des espaces de pleine terre existants, qui viennent compléter, dans une moindre mesure, le dispositif existant des espaces boisés classés. Etant donné qu'un des espaces de pleine terre situé au sein de ce Lycée ne comprend pas d'arbres d'essence de qualité, il est proposé pour permettre la pérennité des activités du Lycée de supprimer le plus étendu des espaces de pleine terre central. Par contre, les espaces de pleine terre situés le long de la rue Dr Arlaud sont maintenus et étendus en raison de la qualité sanitaire des arbres et leur intérêt paysager pour le quartier pour atteindre une superficie équivalente.



PLU 2006



PLU révisé

Le commerce

Le commerce de détail

Zones d'accueil des surface superieur à 500 m² SP actuelles et futures

Les zones d'accueil du commerce >500m² SP viennent conforter les axes commerçants existants, faubourgs et coeur de quartier. Elles comprennent le secteur de Matabiau, l'avenue de Lyon et la rue du faubourg Bonnefoy, l'avenue Yves Brunaud et la rue Louis Plana, dans le périmètre de l'OAP correspondante, le boulevard d'Atlanta et la zone d'aménagement commerciale du pôle commercial majeur de Gramont, définie par le SCoT. Plus au sud, l'avenue Camille Pujol et l'avenue de Castres, ainsi que l'avenue Jean Rieux, peuvent également accueillir des grandes surfaces commerciales.

Linéaires artisanaux et commerciaux protégés

L'activité commerçante est privilégiée en rez-de-chaussée au cœur du faubourg Bonnefoy, de l'avenue Camille Pujol et Jean Rieux.

Linéaires artisanaux et commerciaux à protection renforcée

Les commerces de proximité sont privilégiés dans les cœurs commerçants du faubourg Bonnefoy (du N° 1 à 53 côté impair) et de l'avenue Jean Rieux (du N° 67 à 109 côté impair).

secteur 4

EBC/EVP

Les évolutions concernant un projet public ou le domaine public

EVP - Avenue Jean Gonord - Création – Parc de la Grande Plaine (p.128-139 des documents graphiques du règlement).

Le parc de la Grande Plaine est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EBC – 4, Chemin Cassaing – Modification – Collège de Jolimont (p. 79 des documents graphiques du règlement).

Une partie de l'EBC surfacique est déclassée et réajustée en fonction des plantations à protéger et afin de permettre les éventuels petits aménagements de la cour du collège. Des EBC symboles sont créés pour protéger les arbres isolés.

Les modifications concernant des particuliers

Les modifications suivantes sont triées par catégorie de justification.

Adapter la réglementation relative à la protection des espaces verts grâce aux nouveaux outils (EBC symbole et EVP)

EBC – 7 rue du Soleil Levant – Modification (p. 126 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est supprimé et un EBC symbole est créé.

EBC – 7 Rue de Passy - Résidence "Les Violettes" (parcelle n°310834AO0027) – Modification (p. 91 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est supprimé et des EBC symbole sont créés.

Protéger des espaces verts de qualité

EBC – 71, Chemin de Lafilaire - Création - (p.126 des documents graphiques du règlement)

Deux EBC symboles sont créés.

Supprimer ou réduire la protection des espaces verts lorsque ces derniers ne sont pas/plus de qualité et qu'il n'apparaît pas d'intérêt général d'obliger à la création d'un espace vert remarquable

EBC – 28 rue du Pont Guilheméry – Modification (p.113 des documents graphiques du règlement)

L'emprise de l'EBC surfacique est partiellement réduite du fait de l'aspect peu remarquable de la parcelle et de l'absence de végétaux de grande qualité.

EBC – 2 rue Mascard – Suppression (p.114 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est entièrement déclassé du fait du caractère peu remarquable du terrain concerné.

Apporter des adaptations mineures n'allant pas à l'encontre de l'intérêt général.

EBC – 26, Boulevard Deltour, 19 avenue Balansa – Modification - (p.126 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est légèrement réduit dans sa surface.

secteur 4

ER/SEP

Voies et Ouvrages Publics

Les Emplacements Réservés

ER 627 – Suppression – Transport en Communs en Site Propre - Doublement ligne SNCF Toulouse Saint-Sulpice - Au bénéfice de RFF (p. 54.55.44.36.37.28 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les travaux pour le doublement de la ligne SNCF Toulouse-Saint-Sulpice sur la commune de Toulouse ont été réalisés.

Les grands projets

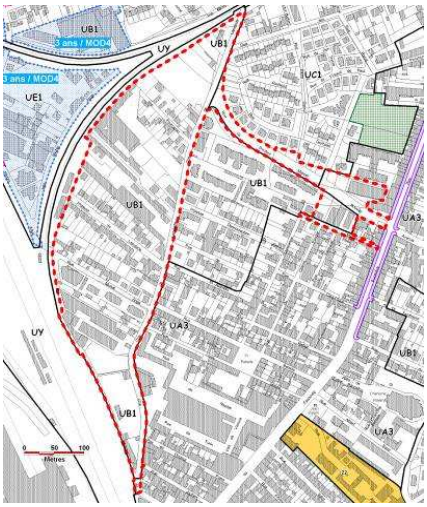
Non concerné

Les OAP

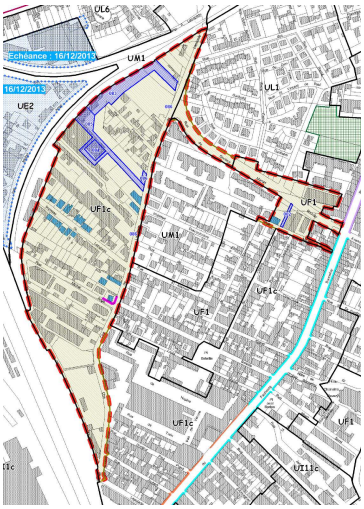
OAP Lapujade

p. 65, 66 et 77 des Documents Graphiques du Règlement

En termes règlementaires, les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies déterminent, à ce jour, les modifications suivantes :



PLU 2006



PLU révisé

Modification du zonage :

- ***UB1 en UF1***

UF1 permettant une forme urbaine cohérente avec celle du faubourg Bonnefoy, désormais en UF1 conformément aux modifications générales du zonage : UA3 en l'occurrence.

secteur 4

Création de 5 servitudes de localisation (SEP) au bénéfice de Toulouse métropole,

Voies et Ouvrages Publics (3)

n° 82 – aménagement d'une liaison piétons-cycles entre la rue Bouvier et la rue Mazas (p.66)

n° 85 – création d'une voie de desserte et d'une aire de stationnement en cœur d'îlot chemin Lapujade (p.65)

n° 86 – aménagement d'une bande active paysagère le long du chemin de Lapujade (p.65 et 66)

Espaces verts (2)

n° 83 – création d'un espace vert de proximité au Nord de l'îlot Lapujade (p.65 et 66)

n° 84 – création d'un espace vert de type square au cœur de l'îlot Lapujade (p.65)

Création de 6 éléments bâtis protégés (EBP)

ensemble des 12 à 18, 22 à 28 et 17 à 25 impasse Lapujade – IA 31133187, 31133188, 31133189, 31133190, 31133191, 31133192, 31133193, 31133194, 31133195, 31133196, 31133197, 31133198, 31133199, 31133200 – d'intérêt architectural et culturel (p.65)

49 chemin de Lapujade – IA 31113032 – d'intérêt architectural et culturel (p.65)

51 chemin de Lapujade – IA 31100712 – d'intérêt architectural et culturel (p.65)

65 chemin de Lapujade – IA31100698 - d'intérêt architectural et culturel (p.65)

67 chemin de Lapujade – IA31121598 - d'intérêt architectural et culturel (p.65)

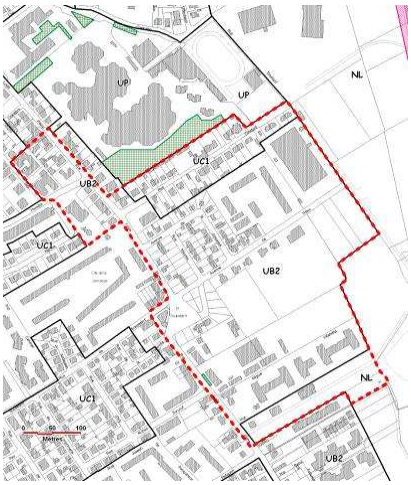
14 rue Mazas – IA 31121353 – d'intérêt architectural et culturel (p.66)

A noter, par ailleurs, qu'aux franges de l'OAP, entre le chemin Lapujade et les rues Bouvier et Al-Alamein, le zonage UB1 est modifié en UM1, conformément aux modifications générales du zonage.

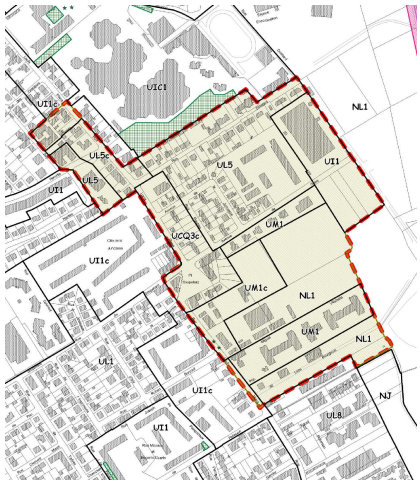
OAP Plana

p. 65, 66 et 77 des Documents Graphiques du Règlement

En termes règlementaires, les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies déterminent, à ce jour, les modifications suivantes :



PLU 2006



PLU révisé

secteur 4

Modification du zonage :

- ***NL en NL1***
- ***UC1 en UL5***
- ***UB2 en NL1, UL5, UM1, UCQ3 et UI1***

NL1 conformément aux modifications générales du zonage, N en l'occurrence en zone naturelle de loisirs permettant le maintien et l'éventuel développement des espaces de loisirs existants

UL5 conformément aux modifications générales du zonage, UC1 en l'occurrence dans le but de permettre la valorisation de l'habitat individuel existant jusqu'à 8,5 mètres sur un périmètre élargi à une zone UB2 jusqu'à l'avenue de l'Hers

UM1 permettant une modération de la hauteur par rapport à l'UB2 et des formes urbaines cohérentes avec la centralité développée rue Louis Plana, aux abords de la place Soupetard

UCQ3 permettant des formes urbaines de type centralité, dans la limite de 12,5 mètres

UI1 conformément aux modifications générales du zonage, UB2 en l'occurrence correspondant aux formes urbaines des projets en cours de réalisation

Modification de l'espace boisé classé (EBC) en EBC symboles

48 rue Louis Plana, afin de garantir la préservation des arbres tout en permettant d'éventuels aménagements légers au sol (p. 91)

secteur 5

Zonage

Les évolutions de zonage :

Augmentation de la constructibilité des zones urbaines mixtes

Quartier 5.1 – Secteur Pont des Demoiselles – Modification de la zone UC1 en UL5

Dans le cadre de la logique urbanisme-transport, des secteurs ont été identifiés pour accueillir davantage de constructibilité le long de l'avenue de St Exupéry qui fait l'objet d'un projet en TCSP et se situe en zone d'influence.

Ainsi, il est aussi proposé de faire évoluer les secteurs suivants qui passeraient de la zone UC (R+1) en UL (R+2) :

- le secteur situé de part et d'autre des rues Fauriel, Jasmin, Breffel, Fontainebleau, Littre, Chardons, Strauss, Chemin de la Butte et la voie ferrée, entre l'avenue Lespinet, le chemin Fages, les rues Villautric, Barry et l'avenue du Petit Prince – (p 148 et 149 des documents graphiques du règlement)
- le secteur situé entre la rue A Thomas et la rue Rozanoff, de part et d'autre du ch de la Butte (p 149 des documents graphiques du règlement)
- le secteur situé de part et d'autre des rues Cité du 6 avril 1944, Galibier et Fontenelle, entre les avenues Saint Exupéry, J Rieux et la rue Engalières (p 149 et 150 des documents graphiques du règlement)
- le secteur situé de part et d'autre des rues JP Laurens, L Blanc et H Boucher jusqu'à l'av J Rieux - (p 149 et 137 des documents graphiques du règlement)
- le secteur situé entre la rue Barrau, Perrey, J Leotard et Ournac et l'impasse Blancou - (p 137 des documents graphiques du règlement)

Quartier 5.2 – Secteurs Saouzelong – Rangueil - Modification de la zone UC1 en UL5

L'influence du métro permet d'envisager d'augmenter la constructibilité sur les quartiers de Saouzelong et Rangueil pour certains secteurs qui passeraient de la zone UC (R+1) en UL (R+2) :

- le secteur concerné est situé entre la place d'Italie, et autour de la place des Avions entre l'avenue Briand, l'avenue du Lauragais, la station de métro Saouzelong, l'avenue de Rangueil et la rue Bonnat - (p 147, 148, 160 et 161 des documents graphiques du règlement)
- le secteur situé de part et d'autre de la rue de Nimes et de Nice - (p 161 des documents graphiques du règlement)
- le secteur situé de part et d'autre des rues des Cèdres, Frenes, Mirouse, Roseaux et de l'Entraide, entre l'avenue de Saouzelong et la route de Narbonne - - (p 174 des documents graphiques du règlement)

Diminution de la constructibilité des zones urbaines mixtes

Quartier 5.1 – Secteurs Terrasse – Firmis – Modification de la zone UB1 en UL6 - (p 138 et 150 des documents graphiques du règlement)

Entre le ch Firmis et de la Terrasse, l'éloignement à une desserte en transport en commun ajouté à l'insuffisance du réseau viaire, incite à proposer une diminution de la constructibilité pour certains secteurs qui étaient classés en UB1 (R+3) et dont le potentiel de développement est à freiner avec le nouveau classement en UL (R+2). Ainsi, les secteurs concernés sont les suivants :

- le secteur situé de part et d'autre des rues Allègre, Martini, Anglade, Chanoine Contrasty, Humbert, Mompezat, Tavernier, Guitard, entre les chemins de la Terrasse et Firmis,
- le secteur situé rues Vaucluse, Correze, Hérault, Puy de Dome et Bouche du Rhone, au sud du chemin de la Terrasse,
- le secteur situé de part et d'autre de la rue du Pic Carlit.

secteur 5

Quartier 5.2 – Secteur chemin Pech David – Modification de la zone UB1 en UL6 - (p 172 et 173 des documents graphiques du règlement)

En contrebas du chemin des Côtes de Pech David a été identifié un secteur où la constructibilité pouvait être réduite en raison de son niveau d'équipement, il s'agit d'un secteur classé en UB1 (R+3) qui passerait en UL (R+2).

Changement de vocation de zones

Quartier 5.1 – Secteurs Marcaissonne – Malepère – Modification des zones UB2 et UE1 en AUO - (p 164, 165 et 178 des documents graphiques du règlement)

Dans le cadre des réflexions menées sur le devenir des quartiers Marcaissonne et Malepere, deux secteurs ont été identifiés comme étant insuffisamment desservis en réseaux et doivent être classés en zone à urbaniser (AU) fermée. Il s'agit d'une ancienne zone UB2 (R+4) qui porte sur des terrains communaux situés au nord du Chemin de Cayras et de terrains anciennement classés en zone UE1 situés entre une zone naturelle et une zone à urbaniser fermée qui désormais l'intègrera. Ces zones ne seront ouvertes à l'urbanisation que lorsque leurs équipements seront programmés et justifiés par un parti d'aménagement présenté lors d'une prochaine procédure de P.L.U.

Secteur des Clotasses, du Tanneron et de la Bourdette - Modification de UC1, UC2, N et UP en NS et NH (p.200-213-224 des documents graphiques du règlement)

Le secteur du Tanneron et de la Bourdette est classé en zone NS. Ce classement a pour objectif de conforter la qualité paysagère et le caractère naturel de ces coteaux, peu urbanisés, dont les composantes essentielles reposent sur la qualité des boisements et un système viaire en rapport avec l'affirmation du caractère naturel de ces secteurs. Il s'agit de freiner la consommation décousue de ces espaces naturels provoquant un mitage en leur sein et un affaiblissement de la connectivité entre les espaces boisés, et ce, afin de rendre une cohérence dans la trame verte existante et de renforcer ce corridor forestier secondaire support de biodiversité.

Concernant le secteur des Clotasses, la liaison entre le chemin des clotasses et la zone économique de la Bourdette est classée en zone NS. Les construction existantes situées au sud-ouest de la liaison verte ainsi crée sont classées en NH. Par ailleurs, la partie non bâtie située au sud du chemin de la Bourdette est également classée en zone NS.

La consolidation de ces espaces naturels par l'élargissement de la zone NS répond également à la volonté de conserver un équilibre entre zone urbanisée et zone naturelle. Ainsi, ces extensions de la zone NS conforte l'espace naturel protégé idenfiée par le SCOT et assure la continuité de la liaison verte et bleue également révélée par le SCOT.

Toutes les constructions existantes à usage d'habitation dans ce secteur classé en NS sont classées en NH.

Secteur de Pechbusque - Modification de N et UC2 en A, NS et NH (p.223-224-229-230-231-232 des documents graphiques du règlement)

Le secteur de Pechbusque est entièrement recomposé afin de renforcer le caractère naturel et agricole de la zone mais aussi de préserver sa biodiversité au niveau entomologique et avifaunistique. Ainsi, les terres agricoles cultivées en partie par la régie municipale sont classées en zone A afin de garantir la vocation agricole de ces terres, tandis que les grands espaces boisés naturels sont maintenus en zone NS.

Toutes les constructions existantes à usage d'habitation dans ce secteur classé en NS sont classées en zone NH.

Secteur du Manel - Modification de N et UC2 en A, NS et NJ (p.223-212 des documents graphiques du règlement)

Le secteur du Manel est recomposé afin de renforcer le caractère agricole et naturel de la zone. Ainsi, les terres agricoles cultivées par la régie municipale sont classées en zone A afin de garantir et pérenniser la vocation agricole de ces terres, tandis que les espaces naturels non urbanisés sont classés en zone NS afin de renforcer la trame verte existante.

Les jardins familiaux du chemin du Manel sont quant à eux classés en zone NJ afin d'en assurer la pérennité.

secteur 5

Secteur de Pech David - Modification de NL et N en NS, NH et A (p.186 des documents graphiques du règlement)

Le secteur de Pech David est recomposé afin de renforcer le caractère agricole et naturel de la zone mais aussi de préserver sa biodiversité (présence entre autre du Grand-Duc d'Europe). Ainsi, les terres agricoles cultivées par la régie municipale sont classées en zone A afin de garantir et pérenniser la vocation agricole de ces terres, tandis que les espaces naturels boisés sont maintenus en zone NS afin de préserver la trame verte existante.

Toutes les constructions existantes à usage d'habitation dans ce secteur classé en NS sont classées en zone NH.

Bois de Sarabelle – Modification de UB2 en NS (p.150-151 des documents graphiques du règlement)

Le bois de Sarabelle est classé en zone NS car il s'agit d'un espace naturel boisé constitutif de la trame verte qu'il convient de préserver.

Secteur de Ribaute – Modification de NL en A (p.151-152-164-165 des documents graphiques du règlement)

Les terres agricoles cultivées en partie par la régie municipale sont classées en zone A afin d'en garantir la vocation agricole.

Jardin familiaux de la Marcaissonne et de Gameville - Modification de NL en NJ (p.178-164-165 des documents graphiques du règlement)

Les jardins familiaux de la Marcaissonne et de Gameville sont classés en zone NJ afin d'en assurer la pérennité.

Stadium et piscine Nakache – Modification de NL en UIC2 (p.134-146 des documents graphiques du règlement)

Le stadium, la piscine Nakache et leurs abords sont classés en UIC2 car il s'agit d'équipements sportifs de grande envergure dont la morphologie urbaine correspond davantage à la zone UIC indicé 2.

Base de loisirs de Pech David - Modification de N en NL1 (p.186 des documents graphiques du règlement)

Le parking de la base de loisirs de Pech David est classé en NL en lien avec les équipements sportifs existants à proximité et déjà classés en NL.

Secteur allées des Demoiselles – Modification NS en UM1 (p.136 des documents graphiques du règlement)

Les bâtiments de Voies Navigables de France sont classés en UM1, cette zone ayant davantage un caractère urbain que naturel.

Secteur avenue Jean Rieux – Modification UB2 en NL1 (p.149 des documents graphiques du règlement)

Les terrains à côté de l'école Primaire Courrège sont classés en NL de par leurs caractères de loisirs.

Les évolutions des DGR

Quartier 5.3– Rue Férétra – DGR – Suppression de l''espace vert'' - (p146 des documents graphiques du règlement)

Suite au rapport de la commission d'enquête publique, l'espace de pleine terre, dénommé au PLU arrêté, « espace vert » représenté au document graphique du règlement est supprimé au droit du bâtiment situé au 81 et 85 de la rue Férétra afin de permettre l'évolution des bâtiments existants compte tenu que la « végétation » est inexistante et que l'état du bâti actuel nécessite une réhabilitation lourde.

secteur 5



PLU 2006



PLU révisé

Les périmètres L.123-2-a

L123-2-a "Hers – Marcaissonne - Malepère"

Le contexte du projet

Le secteur Hers Marcaissonne Malepère situé au Sud est de la commune Toulouse constitue un grand morceau de ville à reconquérir et à équiper.

Ce secteur a de nombreux atouts :

- il se situe dans un grand secteur attractif : deux pôles commerciaux majeurs du sud de l'agglomération, dans le cadran Est marqué par les activités aéronautiques espace et système embarqué, le pôle universitaire
- adossé à la rocade, il constitue une entrée de ville structurée par deux voies axiales (Revel, Labège) à requalifier urbainement,
- il bénéficie de vastes espaces naturels constitués des ripisylves attachées aux cours d'eau et du patrimoine végétal, légué par l'activité agricole, à valoriser
- il se caractérise par un cœur de zone composé de vastes poches d'espaces naturels, non urbanisées, enclavées comportant quelques bâtis éparses.
- il est traversé par la Liaison Multimodale Sud Est, voie multimodale qui desservira le secteur, notamment, par un transport en commun en site propre
- il est identifié au SCOT comme un secteur de cœur d'agglomération d'extension et d'intensification urbaine qui laisse entrevoir un potentiel d'accueil pour l'habitat principalement.

Pour autant, ce secteur est un secteur aujourd'hui peu aménagé et équipé dont il convient d'envisager le développement en lien avec la Liaison Multimodale Sud Est et les projets structurants inscrits au Plan de Déplacement Urbain.

Jouxtant la rocade Est, l'urbanisation de ce secteur d'entrée de ville, caractérisé par un foncier morcelé , et des occupations bâties et ses formes urbaines très hétérogènes s'est constituée en grappe le long des voies de circulation, sans cohérence urbaine d'ensemble.

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

secteur 5

L'enjeu est :

- d'intégrer ce secteur dans la dynamique de la ville
- de créer un véritable quartier urbain mixte
- de maîtriser la cohérence urbaine et paysagère d'ensemble.

Le périmètre d'attente sur le secteur Hers Malepère Marcaissonne :

Ce périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global vise à mettre en attente l'urbanisation qui serait incompatible ou dans un phasage incohérent avec le projet d'aménagement de l'espace et d'équipement de ce secteur.

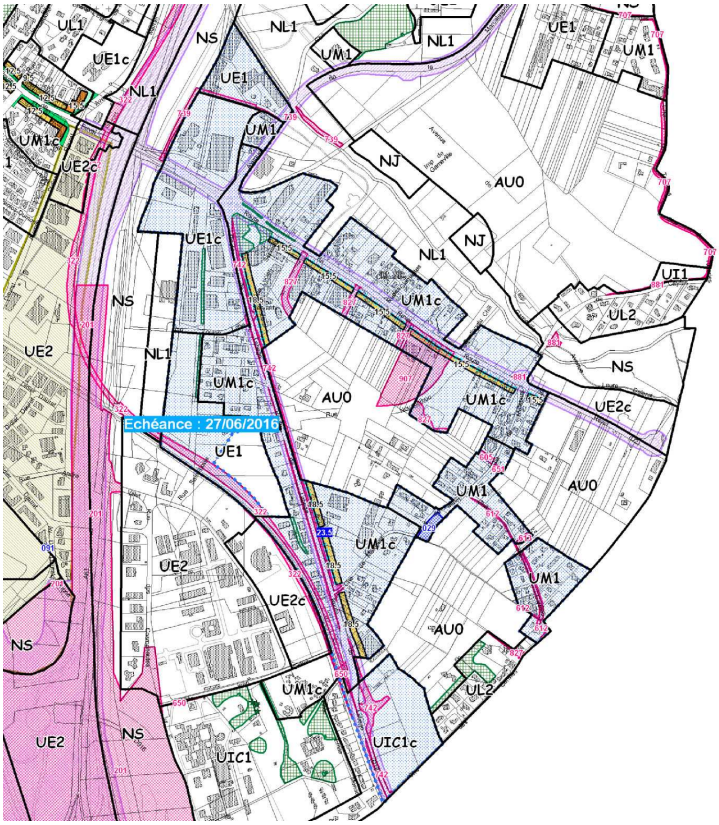
Le périmètre :

Ce périmètre couvre les zones qui se situent dans le périmètre d'étude du projet Hers Malepère Marcaissonne pour lequel des études préalables à la création d'une première opération d'aménagement sous forme de ZAC sont engagées.

Il exclut certaines zones déjà partiellement bâties dont l'urbanisation restant à venir concerne quelques parcelles en « dents creuses » ou à vocation économique d'importance majeure pour le rayonnement intercommunal.

Ce projet se développe sur un vaste secteur d'étude qui doit s'inscrire dans un processus opérationnel global qui se réalisera en plusieurs étapes. Une première étape passe par la création d'une opération d'aménagement et nécessitera en parallèle l'engagement d'études fines pour dégager la programmation urbaine sur les autres secteurs non compris dans la première ZAC.

Le délai de **3 ans** correspond à la date de mise au point du projet d'aménagement global.



secteur 5

Le commerce

Le commerce de détail

Zones d'accueil des surface supérieur à 500 m² SP actuelles et futures

Les zones d'accueil du commerce >500m² SP viennent conforter les axes commerçants existants, faubourgs et coeur de quartier. Elles comprennent l'avenue Saint-Exupéry, la route de Revel jusqu'à la zone d'aménagement commercial du pôle majeur de Saint-Orens, et la route de Labège jusqu'à la zone d'aménagement commercial du pôle majeur de Labège. Peuvent également accueillir des grandes surfaces, la Grande Rue Saint-Michel, l'avenue de l'URSS, l'avenue Jules Julien et la route de Narbonne, ainsi que l'avenue Crampel. Pour dynamiser le commerce de proximité, les grandes surfaces sont autorisées au coeur d'Empalot, ainsi qu'à Pouvourville. Une zone d'accueil du commerce est également prévue dans le cadre du projet de Montaudran Aérospace, selon les orientations de l'OAP.

Linéaires artisanaux et commerciaux protégés

L'activité commerçante est privilégiée en rez-de-chaussée principalement depuis la place Lafourcade jusqu'à l'avenue Jules Julien, avenue Saint Exupéry et place de l'Ormeau.

Linéaires artisanaux et commerciaux à protection renforcée

Les commerces de proximité sont privilégiés dans les cœurs commerçants, place Lafourcade, place de l'Ormeau, ainsi qu'au début de l'avenue Saint Exupéry (du canal à la voie SNCF) et au cœur de Saint-Agne (av. Jules Julien, du N° 72 à 123).

EBC/EVP

Les évolutions concernant un projet public ou le domaine public

EBC – 4, Avenue des écoles Jules Julien – Modification – Ecole maternelle Jules Julien (p. 160 des documents graphiques du règlement)

Une partie de l'EBC surfacique de l'école maternelle Jules Julien est modifiée afin de permettre le réaménagement de la cour d'école et la construction d'une liaison couverte entre deux bâtiments existants. Les arbres de la cour d'école sont reclassés en EBC symboles.

EBC – 7, Avenue des écoles jules julien – Modification – Collège Jean Moulin (p.160-161 des documents graphiques du règlement)

Les EBC du collège Jean Moulin sont transformés en partie en EVP afin d'adapter la protection de cet espace vert à sa qualité paysagère et végétale et de permettre les éventuels petits aménagements. Les arbres classés en EBC surfacique à l'entrée du collège ont été reclassés en EBC symbole.

EBC – 5, Avenue des écoles jules julien, 44 avenue de Rangueil – modification - Crèche Jules Julien (p.160-161 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques de la crèche Jules Julien sont reclassés en EBC symboles et réajustés en fonction des plantations à protéger. Cette modification permettra d'éventuels petits aménagements de la cour de la crèche.

EBC – 6, Avenue des écoles jules julien – modification - Théâtre Jules Julien (p.160 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques du théâtre Jules Julien sont reclassés en EBC symboles et réajustés en fonction des plantations à protéger. Cette modification permettra d'éventuels petits aménagements de son espace vert ainsi que la place. En complément, un EVP est créé pour protéger l'espace vert au centre de la place.

EBC – 67, Rue du Feretra – Création – (p.159-160 des documents graphiques du règlement)

Un arbre est classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

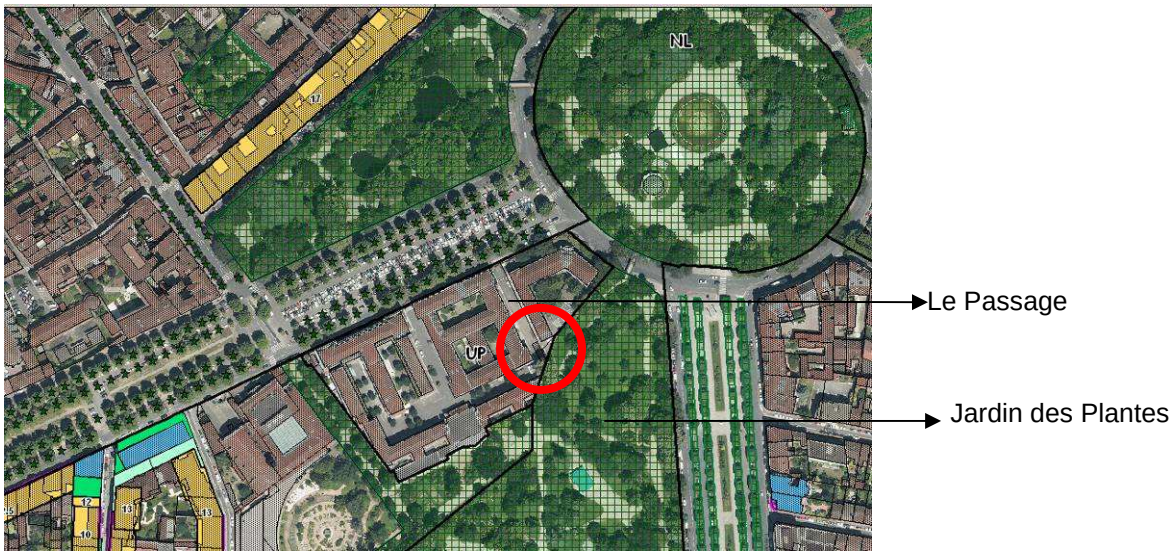
secteur 5

EBC- Jardin des Plantes – Modification - Projet du quai des savoirs (p. 124 des documents graphiques du règlement).

Dans le cadre du projet du quartier des sciences, une petite partie de l'EBC du jardin des Plantes doit être modifiée afin de permettre une légère prolongation du passage modes doux reliant les allées Jules Guesde (entrée située entre le n°39 et le n°41 des allées) au jardin des Plantes. Cette prolongation du passage se combine avec son réaménagement afin de lui permettre de remplir pleinement son rôle d'ouverture au public.

Ce déclassement partiel de l'EBC du jardin des Plantes permettra également la réalisation de la terrasse du futur Café des Sciences, et l'implantation d'une boite signal située à la croisée entre l'allée existante du jardin des Plantes et l'extension du Passage.

Les deux arbres (un Tilleul et un Robinier) situés dans la partie de l'EBC déclassé sont conservés et reclassés en EBC symbole. Ce déclassement n'implique donc aucun abattage d'arbre.



EBC – 3 allée Jean Griffon – Modification – (p. 203 des documents graphiques du règlement)

L'emprise de l'EBC surfacique le long de la voirie est réajustée en lien avec le projet de liaison entre les zones du Palays et de la Marcaissone, matérialisé par l'ER n°650.

EBC – Ilot des Moulins et bras de la Garonne – Modification – Grand Parc Garonne (p. 158, 159 des documents graphiques du règlement)

Dans le cadre du projet de Grand Parc Garonne, des EBC surfaciques sont déclassés partiellement au niveau de l'îlot des Moulins, et ce, afin de permettre la réalisation d'une passerelle modes doux entre deux îlots de l'île du Ramier (canal de fuite).

Cette passerelle vise ainsi à développer les continuités piétonnes et cyclables sur l'île du Ramier, entre différents îlots.

Le déclassement des EBC surfaciques est réalisé selon l'emprise strictement nécessaire à l'exécution du projet, en veillant à minimiser les abattages d'arbres et à préserver la continuité des boisements existants (continuum écologique).

EBC – Ile du Ramier – Modification – Grand Parc Garonne (p. 146 des documents graphiques du règlement)

Dans le cadre du projet de Grand Parc Garonne, un EBC surfacique est déclassé partiellement le long des berges Est de l'île du Ramier et au niveau de l'ancien restaurant universitaire Daniel Faucher, afin de permettre la réalisation d'une passerelle modes doux sur le bras supérieur de la Garonne.

secteur 5

Cette passerelle vise à offrir un franchissement piétons-cycles majeur entre Empalot et le futur « Parc Toulousain », permettant de développer le maillage piétons et cycles inter quartiers.

Le déclassement de l'EBC surfacique est réalisé selon l'emprise strictement nécessaire à l'exécution du projet, en veillant à minimiser les abattages d'arbres et à préserver les sujets identifiés comme étant à conserver.

EVP – Avenue du professeur Jean Poulhes – Création - Hôpital Rangueil (p. 187-199-200 des documents graphiques du règlement)

Les espaces verts bordant l'hôpital de Rangueil sont classés en EVP afin d'assurer la conservation de leurs qualités paysagères et végétales.

Les évolutions concernant des particuliers

Les modifications suivantes sont triées par catégorie de justification.

Adapter la réglementation relative à la protection des espaces verts grâce aux nouveaux outils (EBC symbole et EVP)

EBC – 3 bis Allée Jean Griffon – Modification (p. 203 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est supprimé et des EBC symbole sont créés.

EBC – 77 Avenue d'Italie – Modification (p. 147 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est partiellement déclassé et un EBC symbole est créé afin d'assurer la conservation d'un Erable d'intérêt.

Protéger des espaces verts de qualité

EBC - Impasse des Frères Morane, 4 impasse de l'Ormeau – Création - (p.163 des documents graphiques du règlement)

Un EBC surfacique et des EBC symbole sont créés.

EBC – Impasse Pierre Maurand – Modification - (p.151 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est agrandi.

EVP – 15, 17 Rue de Garin – Création - (p.150-163 des documents graphiques du règlement)

Un EVP est créé.

EVP – 101, Avenue Antoine de Saint-Exupéry – Création - (p.137 des documents graphiques du règlement)

Un EVP est créé.

EBC – 4 avenue du Petit Prince – Modification (p. 149 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est agrandi.

Supprimer ou réduire la protection des espaces verts lorsque ces derniers ne sont pas/plus de qualité et qu'il n'apparaît pas d'intérêt général d'obliger à la création d'un espace vert remarquable

Non concerné

Apporter des adaptations mineures n'allant pas à l'encontre de l'intérêt général.

Non concerné

secteur 5

Les évolutions concernant la démarche expérimentale des quartiers Saint-Michel / Saint - Agne

EVP – 42 rue des 36 Ponts – Création (p.124, 135 des documents graphiques du règlement)

Une partie du jardin en cœur d'îlot est classée en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale, tout en permettant la réalisation de petits aménagements.

EVP – 21 rue Notre Dame – Création (p. 135 des documents graphiques du règlement)

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – 12 impasse Jean-Pierre Blanchard – Création (p. 135 des documents graphiques du règlement)

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EBC – 18 rue Jean-Pierre Blanchard – Création (p. 135 des documents graphiques du règlement)

Deux Cèdres et un Pin parasol sont identifiés en tant qu'arbres repères et classés en EBC symbole afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

EVP – 35 Rue du Gorp – Création (p. 135 des documents graphiques du règlement)

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – 8 et 10 avenue Victor Segoffin – Création (p. 135 des documents graphiques du règlement)

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – 9 et 11 Rue Henri Montaut – Création (p. 135 des documents graphiques du règlement)

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EBC – 9 Rue Henri Montaut – Création (p. 135 des documents graphiques du règlement)

Un Pin parasol et un Cèdre sont identifiés en tant qu'arbres repères et classés en EBC symboles afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

EBC – 8 Rue Henri Montaut – Création (p. 135 des documents graphiques du règlement

En raison de la qualité végétale et paysagère du jardin, particulièrement de certains arbres de belle structure, la collectivité créé un EBC surfacique du fond de la parcelle jusqu'au Chêne vert et des arbres et arbustes d'intérêt, afin d'en assurer la conservation.

EVP – 42, 44 et 48 avenue Victor Segoffin – Création (p. 135 des documents graphiques du règlement)

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EBC – 62 avenue Victor Segoffin – Création (p. 135 des documents graphiques du règlement)

Deux Cèdres sont identifiés en tant qu'arbres repères et classés en EBC symbole afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

EBC – 67 avenue Victor Segoffin – Création (p. 135 des documents graphiques du règlement)

Un Cèdre est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

secteur 5

EBC – 2, 2B, 4 et 4B avenue de l'URSS, 2, 2B boulevard Delacoutie – Création (p. 135 des documents graphiques du règlement)

Deux Cèdres sont identifiés en tant qu'arbres repères et classés en EBC symboles afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

EVP – 4 grande rue Saint-Michel – Modification (p. 135 des documents graphiques du règlement)

L'EV existant est supprimé car il ne correspond pas à un espace végétal existant et qu'il n'y a pas lieu d'en créer un à cet endroit car il s'agit du chemin d'accès au fond de la parcelle.

L'EV qui protégeait l'espace végétalisé en fond de parcelle est transformé en EBC surfacique afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EVP – 8 grande rue Saint-Michel, 10 rue Saint-Denis – Création (p. 135 des documents graphiques du règlement)

Une partie de l'espace engazonné en cœur d'îlot et le square de la résidence privée sont classés en EVP afin d'assurer la conservation de leur qualité paysagère et végétale.

EBC – 8 rue Saint-Denis – Création (p. 135 des documents graphiques du règlement)

Deux Platanes sont identifiés en tant qu'arbres repères et classés en EBC symboles afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

EBC – Rue des Gallois – Création (p. 135 des documents graphiques du règlement)

L'alignement de Chênes est classé en EBC symboles afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EBC – 7, 9 et 13 rue Longaud, 6, 8 et 10 rue des Gallois, 71, 73 et 75 rue Achille Viadieu – Modification (p. 135 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique existant est étendu sur une plus large emprise afin de garantir la protection du jardin en cœur de résidence et des espaces plantés alentours.

EBC – 5 rue Longaud – Modification (p. 135 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique du jardin du Pays d'Oc est supprimé et remplacé par un EVP afin de garantir la protection de cet espace vert tout en permettant la réalisation de petits aménagements destinés à améliorer la qualité du lieu. Afin de renforcer la protection des arbres de grande qualité existant au sein du jardin, ceux-ci sont classés en EBC symbole.

EVP – 17 bis rue Saint Léon – Création (p. 135 des documents graphiques du règlement)

Le cœur d'îlot est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale, tout en permettant la réalisation de petits aménagements.

EVP – 29, 31 et 33 grande rue Saint-Michel – Création (p. 135 des documents graphiques du règlement)

Le cœur d'îlot est partiellement classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – 47 et 49 boulevard des Récollets – Modification (p. 135 des documents graphiques du règlement)

Les EV existant à l'avant des parcelles sont reclassés en EVP, plus appropriés pour assurer la conservation de la qualité paysagère et végétale des jardins.

secteur 5

EVP – 44 rue des Orfèvres, 47 et 49 rue George Sand – Création (p. 135 des documents graphiques du règlement)

Le cœur d'îlot est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – 18 et 20 rue des Bûchers, 5 rue des Gallois – Création (p. 124 des documents graphiques du règlement)

Le cœur d'îlot est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale, tout en permettant la réalisation de petits aménagements.

EBC – 32 boulevard des Platanes – Création (p. 134 des documents graphiques du règlement)

Un Micocoulier est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EVP – 24 et 26 boulevard des Platanes, 23 et 25 rue Henri Tagnères – Création (p. 134 des documents graphiques du règlement)

Le cœur d'îlot est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale, et un Micocoulier est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer sa protection.

EVP – 19 rue Soufflot, 19, 231 et 23 rue des saules – Création (p. 134 des documents graphiques du règlement)

Le cœur d'îlot est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – 29 rue Maran – Création (p. 147 des documents graphiques du règlement)

Le cœur d'îlot est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale, tout en permettant la réalisation de petits aménagements.

EBC/EVP – 42 rue Maran, 51 et 53 avenue de l'URSS – Création (p. 147 des documents graphiques du règlement)

Le petit square, en cœur d'îlot résidentiel, est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale, tout en permettant la réalisation de petits aménagements.

L'alignement de Chênes est classé en EBC symbole afin d'en assurer sa protection.

EBC – 1 rue Elvire – Création (p. 147 des documents graphiques du règlement)

Un Pin parasol est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EVP – 3 rue Desarnauts – Création (p. 147 des documents graphiques du règlement)

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EBC – 4 rue Colbert – Création (p. 147 des documents graphiques du règlement)

Un Cyprès commun est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EBC – 9 rue Colbert – Création (p. 147 des documents graphiques du règlement)

Deux Tilleuls sont identifiés en tant qu'arbres repère et classés en EBC symbole afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

secteur 5

EVP – 18 rue Colbert, 38 rue George Sand – Création (p. 147 des documents graphiques du règlement)

L'espace végétal est classé en EVP afin d'assurer son maintien en tant qu'espace tampon visuel et acoustique, entre les habitations voisines et la voie ferrée qui les longent. Cette protection permet également de maintenir un cordon végétalisé alimentant la trame verte en ville.

EBC – 56 Avenue de l'U.R.S.S – Modification – IUFM Toulouse (p. 147 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques de l'IUFM de Toulouse sont totalement recomposés ainsi qu'une partie des espaces aménagés, afin de protéger au mieux les plantations existantes, et quatre Tilleuls sont classés en EBC symboles afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

EVP – 56 Avenue de l'U.R.S.S – Création (p. 147 des documents graphiques du règlement)

Pour compléter la protection des espaces végétaux au sein de l'IUFM, l'espace végétal situé à l'arrière de la station de métro (St Agne) est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EBC – Avenue de l'URSS – Création (p. 147 des documents graphiques du règlement)

Un Platane est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EVP – 34 impasse Moulive – Création (p. 147 des documents graphiques du règlement)

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – 23 et 27 rue Desmoulins, 47 avenue Aristide Briand – Création (p. 147 des documents graphiques du règlement)

Le petit cœur d'îlot est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – 30 et 32 rue Devic – Création (p. 147 des documents graphiques du règlement)

Les jardins sont classés en EVP afin d'assurer la conservation de leur qualité paysagère et végétale.

EBC – 39 rue Aristide Briand – Création (p. 147 des documents graphiques du règlement)

Un Cèdre est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EVP – 33 rue Aristide Briand, 1 rue de l'écureuil – Création (p. 147 des documents graphiques du règlement)

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EBC – 25B rue Aristide Briand – Création (p. 147 des documents graphiques du règlement)

Un Cèdre est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EVP – 25 rue Aristide Briand – Création (p. 147 des documents graphiques du règlement)

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – 5 avenue de Rangueil, 2B et 6 rue Devic – Création (p. 147 des documents graphiques du règlement)

Le cœur d'îlot est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

secteur 5

EVP – 9, 11 et 13 rue Devic, 4 et 6 impasse Moulive – Création (p. 147 des documents graphiques du règlement)

Le cœur d'îlot est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – 61 et 63 rue Saint Roch – Création (p. 160 des documents graphiques du règlement)

L'espace engazonné et planté de Platanes est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – 47 et 49 rue Saint Roch – Création (p. 160 des documents graphiques du règlement)

Le cœur d'îlot est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – 64 rue Saint Roch – Création (p. 160 des documents graphiques du règlement)

Le jardin résidentiel est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EBC – 67 Grande rue Saint-Michel – Modification (p. 135 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est réajusté afin de correspondre à l'emprise exacte des végétaux à protéger.

EBC – 97 et 101 Grande rue Saint-Michel – Modification (p. 135 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est remplacé par le classement en EBC symbole des arbres isolés afin d'assurer avec plus d'exactitude et de précision la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

EVP – 6 et 8 boulevard des Platanes, 6B, 8, 10, 12 et 14 rue Germinal, 5 rue Soufflot, 7 et 9 rue Henrie Tagnères – Création (p. 134 des documents graphiques du règlement)

Le cœur d'îlot est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EBC – Boulevard Delacourtie – Modification (p. 135, 147 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques du Boulevard Delacourtie sont reclassés en EBC symbole, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres.

Les arbres non protégés et composant les alignements du boulevard, sont classés en EBC symbole afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

EBC – Avenue Jules Julien – Modification (p. 147, 160 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques de l'Avenue Jules Julien sont reclassés en EBC symbole, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres.

Les arbres non protégés et composant les alignements de l'avenue, sont classés en EBC symbole afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

EBC – Boulevard des Récollets – Modification (p. 134, 135 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques du Boulevard des Récollets sont reclassés en EBC symbole, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres.

Les arbres non protégés et composant les alignements de l'avenue, sont classés en EBC symbole afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

Un EVP est également créé le long d'un talus arboré afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

secteur 5

EBC – Avenue de l'URSS – Modification (p. 147, 160 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques de l'Avenue de l'URSS sont reclassés en EBC symbole, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres.

Les arbres non protégés et composant les alignements de l'avenue, sont classés en EBC symboles afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

EBC – Avenue Crampel – Modification (p. 135, 147 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques de l'Avenue Crampel sont reclassés en EBC symboles, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres.

EBC – Avenue du 14° Régiment d'Infanterie – Modification (p. 147 des documents graphiques du règlement)

Les EBC surfaciques de l'Avenue du 14° Régiment d'Infanterie sont reclassés en EBC symboles, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte urbain. Cette modification permettra également le réaménagement des espaces interstitiels entre les arbres.

ER/SEP

Voies et Ouvrages Publics

Les Emplacements Réservés

ER 241 – Suppression - Voirie routière - Elargissement du chemin des Côteaux de Pech David - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.160 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les travaux d'aménagement programmés en deux phases (trottoir et chaussée) ont été réalisés.

Par ailleurs, les études géotechniques réalisées en 2011 sur le chemin des Côtes de Pech David ont montré qu'un élargissement du chemin par des soutènements se révèle impossible car le coût est prohibitif pour la collectivité. Dans la mesure où l'Emplacement Réservé ne peut être techniquement utilisé pour un élargissement, l'aménagement se fera donc exclusivement sur l'emprise existante.

A l'issue de ces travaux, le chemin des Côtes de Pech David sera réglementé zone 30 avec traitement des entrées / sorties et éléments modérateurs de vitesses intermédiaires, sous la forme d'écluses dans sa section comprise entre Tolstoï et Edison. L'équipement total est prévu.

ER 677 – Suppression - Voirie routière – Aménagement d'une voie nouvelle (Route Départementale n° 918). Au bénéfice du Département (p.190 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé suite à la demande du Conseil Général de la Haute-Garonne qui ne souhaite pas maintenir cet Emplacement Réservé car le projet de la route départementale 918 est devenu obsolète dès lors que la jonction Est a été décidée.

ER 748 - Suppression – Transport en Commun en Site Propre - Liaison station de métro Ramonville Buchens/route de Revel/St-Orens:section Palays-Marcaissonne (Liaison Multimodale Sud Est) - Au bénéfice du SMTC (p.190 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les travaux ont été réalisés.

ER 749 - Suppression - Transport en Commun en Site Propre - Liaison station de métro Ramonville Buchens/route de Revel/St-Orens : Section Rangueil/Lespinet/Montaudran (LMSE) - Au bénéfice du SMTC (p.188 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les travaux pour l'aménagement de la Liaison station de métro Ramonville Buchens/route de Revel/St-Orens : section Rangueil/Lespinet/Montaudran (LMSE) ont été réalisés.

ER 801- Suppression - Transport en Commun en Site Propre - Ligne B réalisation d'un accès technique au tunnel de Ramonville-Buchens / Université Paul Sabatier-Bellevue - Au bénéfice du SMTC (p.187 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les travaux de la Ligne B, pour la réalisation d'un accès technique au tunnel de Ramonville-Buchens / Université Paul Sabatier-Bellevue ont été réalisés.

ER 803 - Suppression - Transport en Commun en Site Propre - Ligne B, réalisation d'un accès technique au tunnel Pharmacie / Rangueil - Au bénéfice du SMTC (p.174 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les travaux de la Ligne B, pour la réalisation d'un accès technique au tunnel Pharmacie/Rangueil ont été réalisés.

ER 806 – Suppression - Transport en Commun en Site Propre - Ligne B Réalisation et aménagement de la station (et ses abords): Saint-Agne-SNCF - Au bénéfice du SMTC (p.160 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les travaux de la Ligne B, pour la réalisation et l'aménagement de la station (et ses abords): Saint-Agne-SNCF ont été réalisés.

ER 807 – Suppression - Transport en Commun en Site Propre (TSCP) - Ligne B, réalisation d'un accès technique et pompiers au tunnel St Agne-SNCF / Empalot-Jean Moulin - Au bénéfice du SMTC (p.147 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les travaux de la Ligne B, pour la réalisation d'un accès technique et pompiers au tunnel St Agne-SNCF / Empalot-Jean Moulin ont été réalisés.

ER 261 – Modification - Pistes cyclables et chemins piétons - Aménagement d'une liaison piétons/cycles entre l'impasse de Venasque et l'Avenue Louis Breguet - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.162-163 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est modifié dans son périmètre en fonction de l'aménagement d'une parcelle appartenant à Toulouse métropole. Cette section appartient au schéma directeur du réseau cyclable et permettra de garder une transparence piétons-cycles.

ER 556 – Modification - Pistes cyclables et chemins piétons - Aménagement de la voie piétonne Saint-Michel - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.123.134 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé doit être modifié dans son périmètre car des acquisitions foncières ont été réalisées. De plus, cela permettra d'être cohérent avec le classement en EBC symbole et EVP au sud le long du cheminement piéton.

ER 737 – Modification – Voirie routière – Liaison Multimodale Sud Est (LMSE) - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.190 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les acquisitions foncières et les travaux pour la LMSE ont été réalisés

ER 804 - Modification - Transport en Commun en Site Propre - Ligne B - Aménagement et extension du pôle d'échanges Rangueil - Au bénéfice du SMTC (p.161 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est modifié dans son périmètre et sa destination en vue de l'aménagement et de l'extension du pôle d'échanges Rangueil.

secteur 5

ER 805 - Modification - Transport en Commun en Site Propre - Ligne B - Aménagement et extension du pôle d'échanges Saouzlong - Au bénéfice du SMTC (p.148 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est modifié dans son périmètre et sa destination en vue de l'aménagement et de l'extension du pôle d'échanges Saouzlong.

ER 817- Modification - Transport en Commun en Site Propre - Ligne B - Réalisation de l'ouvrage Niel - Au bénéfice du SMTC (p.147.160 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est modifié dans son périmètre pour permettre le traitement paysager des abords de la voie ferrée dans le cadre du futur projet Urbain Niel tout en intégrant les futures émergences métro.

ER 880 - Modification - Pistes cyclables et chemins piétons - Liaison piétons/cycles entre l'avenue Saint Exupery et l'impasse des Frères Morane - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.150.163 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est modifié dans son périmètre au droit de l'Avenue Saint-Exupery, afin de prendre en compte les entrées cochères existantes.

ER 907 – Création - Transport en Commun en Site Propre – Liaison Multimodal Sud Est - Arrêt Malpère : Aménagement d'un parking relais et d'un terminus de ligne de bus - Au bénéfice du SMTC (p.178 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est créé pour permettre la création d'un parking relais et d'un terminus bus. Il s'inscrit dans la logique d'accompagnement du TCSP de la LMSE et de la restructuration du réseau de surface.

Afin de ne pas se superposer avec le projet de tracé de la LMSE une partie de l'Emplacement Réservé se subsitue à celui-ci en attente d'une prochaine procédure qui permettra de mettre à jour les Emplacements Réservés de la LMSE en fonction de l'avancement des acquisitions foncières et des travaux.

Les grands projets

Grand Parc Garonne

Catégorie Voies et Ouvrages Publics

Les Servitudes d'Equipements Publics

L.123-2c n°53 - Création - Passerelle mode doux Emplalot-Ile du Ramier - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.146 des documents graphiques du règlement)

Cette servitude est créée dans le cadre du projet Grand Parc Garonne pour permettre un franchissement piétons-cycles sur le bras supérieur de la Garonne.

Empalot

Zonage

Modification de UB2 en UL14 (p.146-159 des documents graphiques du règlement)

Ce changement de zonage vise à assurer la constructibilité souhaitée par le Schéma Directeur du projet. Il s'agit de permettre la mutation des grands ensembles en un tissu urbain parcellisé dans lequel l'immeuble et sa parcelle constituent une unité résidentielle cohérente. Cette évolution nécessite ainsi des règles de constructibilité fondées sur la mitoyenneté et offrant la possibilité de s'adosser sur les limites séparatives.

secteur 5

DGR

Espaces constructibles A : Empalot, modification (p.146 des documents graphiques du règlement)

Les espaces constructibles A sont légèrement ajustés en 3 endroits au niveau de la rue Bir Hakeim, de l'avenue Jean Moulin et de l'avenue de Lattre afin d'apporter des adaptations géométriques à la forme urbaine souhaitée et d'assurer la cohérence avec la modification de la servitude L.123-2c destinée à assurer la connectivité entre l'avenue de Lattre et l'esplanade Pierre Garrigues.

EBC

EBC : Esplanade Pierre Garrigues, modification (p.146 des documents graphiques du règlement)

Le périmètre des EBC surfaciques de l'esplanade Pierre Garigues est modifié afin de permettre la création d'un parvis au droit de la future école mais également la réalisation d'aménagements (aire de jeux, kiosque…) en lien avec la création future de la prairie.

EBC : Impasse des Cormorans, modification (p.159 des documents graphiques du règlement)

Le périmètre des EBC surfaciques de l'espace vert au niveau de l'impasse des Cormorans est modifié afin de correspondre à la réalité des plantations et ainsi d'exclure du périmètre la voirie existante.

Catégorie Voies et Ouvrages Publics

Les Servitudes d'Equipements Publics

L.123-2c n°47 - Modification – Voie de desserte des Ilots de construction en bordure de Garonne et du mail planté - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.146 des documents graphiques du règlement).

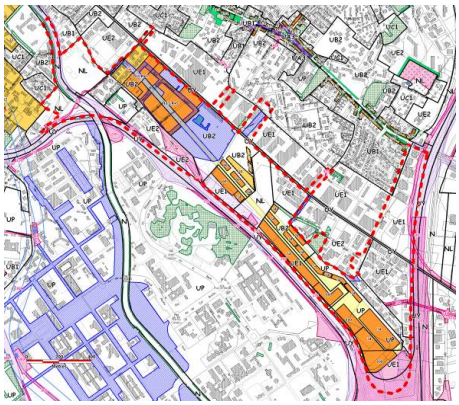
Cette servitude est modifiée au regard des îlots de construction arrêtés dans le Schéma Directeur. Cette nouvelle voie permettra d'assurer un maillage supplémentaire au sein du quartier ainsi que la desserte des futurs îlots de construction en bordure de Garonne et du Mail Planté

Les OAP

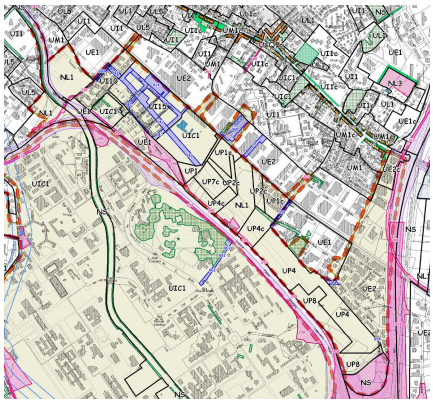
OAP Montaudran

p.148, 149, 162, 163, 164, 175, 176, 189, 190, 202, 203 des Documents Graphiques du Règlement

En termes règlementaires, les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies déterminent, à ce jour, les modifications suivantes :



PLU 2006



PLU révisé

secteur 5

Suppression des espaces constructibles et des espaces accompagnant le bâti,

du fait de la mise en cohérence du zonage (p.149, 162, 163, 175, 176, 189, 190, 202, 203).

Modification du zonage :

- **NL en NL1 :** il s'agit d'un simple changement de nomenclature
- **UP en UIC1 :** ils' agit d'un simple changement de nomenclature
- **UE2 en UE1 :** il s'agit d'un simple changement de nomenclature
- **UB2 en UI10 :** il s'agit d'une zone urbaine mixte conservant les règles de l'ancienne zone UB2 avec cependant une hauteur maximale de 15.50 m
- **UB2 en UI15 :** il s'agit d'une zone urbaine mixte conservant les règles de l'ancienne zone UB2 avec cependant une hauteur maximale de 18.50 m
- **UB2 en UIC1 :** cet espace, auparavant classé en zone urbaine mixte UB2, est classé au PLU révisé en zone UIC1 c'est-à-dire permettant l'accueil de services publics ou d'intérêt collectif. La hauteur de cette zone est limitée à 24 m.
- **UE2 en UP4 :** cette évolution de zonage a pour but de permettre l'accueil d'entreprises diverses (autres domaines que l'enseignement et la recherche)
- **UB2 en UP1, UP2 et UP7 :** permettre une meilleure répartition des logements le long de la voie principale du projet, en cohérence avec la demande de la population lors de la concertation
- **UE1 en UP1 et UP2 :** permettre l'accueil d'entreprises diverses (autres domaines que l'enseignement et la recherche)
- **UB2 et UY en UP4 :** permettre une meilleure répartition des logements le long de la voie principale du projet, en cohérence avec la demande de la population lors de la concertation
- **UY et UP en UP 8 :** permettre l'accueil d'entreprises et la réalisation d'un signal architectural afin de marquer l'entrée de ville que constitue le quartier de Montaudran
- **UE1 en UP 8 :** permettre l'accueil d'entreprises diverses (autres domaines que l'enseignement et la recherche)
- **UE1 en NS :** il s'agit de la partie du périmètre de l'OAP Montaudran située à la jonction entre l'autoroute et la voie ferrée (sud-est du site). Cet espace accueille un bassin de rétention. Aucune construction n'est envisagée à cet endroit. Un zonage naturel NS semble le plus approprié à la situation.

Maintien des emplacements réservés –

Voies et Ouvrages Publics au bénéfice de l'Etat :

n°201 (page 189 des documents graphiques du règlement) : A61, rocade Nord, rocade Est. L'ER est maintenu ;

Quelques terrains sont destinés à la section Lespinet – Le Palays.

n°299 (pages 162, 175, 176, 189 des documents graphiques du règlement) : rocade sud.

Les travaux sont en cours d'exécution.

Maintien de l'emplacement réservé –

Voies et Ouvrages Publics au bénéfice de Toulouse métropole

n°238 (page 162 des documents graphiques du règlement) : chemin des Herbettes.

secteur 5

Maintien de la servitude de localisation (L.123-2-c du Code de l'Urbanisme)

Servitude n°31 pour voies et ouvrages publics + Espaces Verts au bénéfice de Toulouse métropole : Saint-Exupéry – Montaudran (pages 162 et 163 des documents graphiques du règlement).

Cette servitude permet l'accès à la ZAC Saint-Exupéry – Montaudran.

Modification des servitudes de localisation (L.123-2-c du Code de l'Urbanisme)

- Voies et Ouvrages Publics au bénéfice de la Toulouse métropole : Montaudran – Aerospace (pages 162 et 163 des documents graphiques du règlement). Cette servitude est modifée. Le segment de cette servitude L.123-2-c situé au niveau du chemin Carrosse a été élargi afin de permettre la réorganisation du chemin et notamment de sa trémie sous la voie ferrée (page 162 des documents graphiques du règlement). Ce segment porte le n°60.

Les autres segments de cette même servitude portent les numéros 41, 42 et 43. Ceux-ci ne sont pas modifiés.

- Servitude n°39 pour voies et ouvrages publics : Montaudran (page 189 des documents graphiques du règlement). Cette servitude permet l'aménagement de la rue Jean Rodier. Son périmètre est légèrement modifié pour tenir compte de l'évolution du projet.

Les 2 autres segments de cette même servitude, situés avenue Didier Daurat, portent le numéro 91 (pages 189-190 des documents graphiques du règlement). Ils sont également au bénéfice de la Toulouse métropole. Ces segments ne sont pas modifiés. Ils permettent l'aménagement des accès à la ZAC Toulouse Montaudran Aerospace.

Création de la servitude de localisation (L.123-2-c du Code de l'Urbanisme) –

Voies et Ouvrages Publics au bénéfice de la Communauté Urbaine Toulouse métropole :

n°61 – création d'une desserte en « modes doux » (p.163 des documents graphiques du règlement)

instaurée au niveau des n°2 et 4 de la rue Gonin afin de permettre la réalisation de la voie destinée à desservir la ZAC Toulouse Montaudran Aerospace depuis le quartier Montaudran-Gonin grâce à un franchissement de la voie ferrée.

Modification de 2 espaces boisés classés (EBC)

Allée des Pionniers (page 176 des documents graphiques du règlement),

la réduction de l'EBC existant devant permettre la création de la voirie et de ses aménagements prévue dans le cadre de la ZAC Toulouse Montaudran Aerospace

Chemin Carrosse (page 162 des documents graphiques du règlement),

la réduction de l'EBC participant à la réorganisation du chemin Carrosse et, notamment de sa trémie sous la voie ferrée

Maintien des 4 éléments de bâti patrimonial (EBP)

Au niveau de l'**avenue de Lespinet** (page 162 des documents graphiques du règlement)

Amendement Dupont

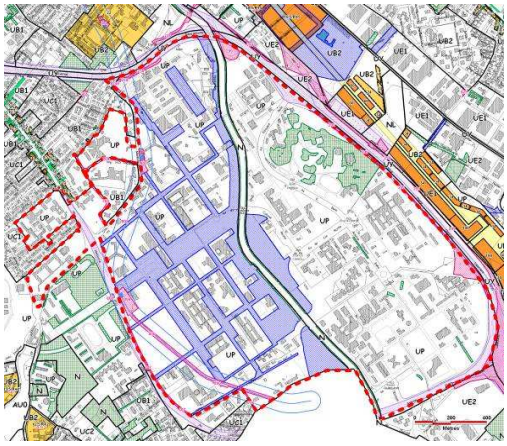
La demande d**e levée de l'Amendement Dupont** fait l'objet d'une **justification et d'une motivation par un dossier annexé à la présente notice explicative.**

secteur 5

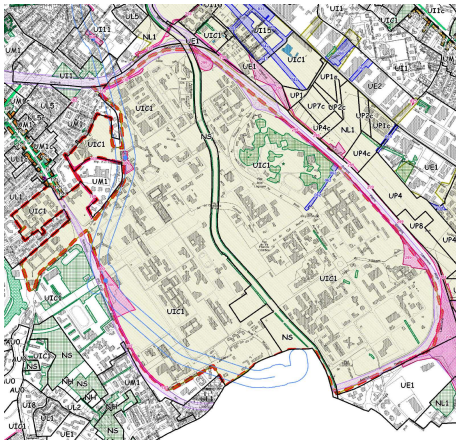
OAP Campus Rangueil

p. 161, 162, 174, 175, 187, 188, 200, 201 et 214 des Documents Graphiques du Règlement

En termes règlementaires, les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies ainsi que les demandes du SMTC déterminent, à ce jour, les modifications suivantes :



PLU 2006



PLU révisé

Modification du zonage :

- ***UP en UIC1 et NS***

UIC1 conformément aux modifications générales du zonage, UP en l'occurrence

NS pour le classement du bois de Pouciquot, espace naturel boisé majeur qu'il convient de préserver : classé en ZNIEFF de type I, ce bois représente ainsi un réservoir de biodiversité et abrite notamment l'espèce protégée du triton marbré mais également de nombreuses autres espèces d'amphibiens et de reptiles grâce à la présence de plusieurs mares au sein de ce bois (p.188-201)

Suppression de la servitude de localisation (SEP)

Voies et ouvrages Publics, desserte du complexe scientifique de Rangueil (p.161, 162, 174, 175, 187 et 188)

Les SEP ayant été réalisées, du fait de leurs réalisations.

Suppression d'un emplacement réservé (ER)

n°746 – Voies et Ouvrages Publics – liaison piétonne et cyclable Quartier universitaire de Rangueil – station de métro "Ramonville – Buchens" (p.201) au bénéfice de SMTC.

ER supprimé car le bénéficiaire ne souhaite pas maintenir l'emplacement réservé. Toulouse métropole ne souhaite pas non plus le prendre à son compte.

Modification de l'emprise et de la destination de l'emplacement réservé (ER)

n° 800 – Voies et Ouvrages Publics – TCSP – Ligne B, aménagement et extension du pôle d'échanges Université Paul Sabatier de la station (et ses abords), au bénéfice du SMTC (p. 187, 200 et 201);

la destination initiale "Ligne B – réalisation du tunnel Ramonville-Buchens/ Université Paul Sabatier – Bellevue et aménagement de la station (et ses abords) : Université Paul Sabatier – Bellevue" ne valant plus.

secteur 5

Modification de l'emprise de l'emplacement réservé (ER)

n° 802 – Voies et Ouvrages Publics – TCSP – Ligne B, aménagement et extension du pôle d'échanges de la faculté de pharmacie, au bénéfice du SMTC (p. 174)

Modification de l'espace boisé classé (EBC)

EBC du CREPS – rond-point Guy du Merle, (p. 176 et 178)

EBC réduit afin de permettre la réalisation de la liaison modes doux entre Montaudran et le Campus (p. 176 et 178)

Création d'une servitude de localisation (SEP)

n° 62 – Voies et Ouvrages Publics – liaison piétons-cycles entre Montaudran Aerospace et Campus Rangueil (p. 176 et 178)

Servitude créée en vue de garantir une liaison entre Montaudran et Campus Rangueil, via le franchissement du périphérique.

A noter, par ailleurs, le maintien des EBC existants.

secteur 6

secteur 6

Zonage

Les évolutions de zonage :

Augmentation de la constructibilité des zones urbaines mixtes

Quartier 6.1 – Secteur Casselardit - Modification de la zone UC1 en UL5 – (p 85 et 86 des documents graphiques du règlement)

Il est proposé de faire évoluer une zone UC1 (R+1) en UL (R+2) pour la partie sous influence de la ligne tramway située de part et d'autre des rues L Lumière, P Darbefeuille, F Pelloutier E Heybrard et l'avenue Casselardit, au droit de la rocade. Cette nouvelle zone UL s'inscrit en continuité de celle créée de l'autre côté de la rocade, constituant ainsi une zone intermédiaire avec les zones attenantes.

Quartier 6.1 – Secteur Ancely – Modification de la zone UC1 en UL5 - (p 73 des documents graphiques du règlement)

Il est proposé de faire évoluer une zone UC1 (R+1) en UL (R+2) pour la partie sous influence de la ligne de tramway située à l'est de l'av des Arènes Romaines, de part et d'autres des Allées Charolais et Cévennes.

Quartier 6.2 – Secteur Lardenne – Modification de la zone UC2 en UL4 - (p 106, 107, 118 et 129 des documents graphiques du règlement)

L'influence du TER implique une évolution de l'urbanisation dans un secteur assez important longeant l'avenue de Lardenne qui est, à ce jour, à dominante d'habitat pavillonnaire. Le développement de l'urbanisation dans ce quartier s'inscrit bien dans la logique urbanisme – transport.

Il est donc proposé d'augmenter le potentiel de constructibilité par une classification en UL (R+2) sur un secteur situé de part et d'autre des chemins de la Barigoude, Salinie, Saint Amand, impasse D'Alembert, impasse Magi et des rues Poutier, Chaffin, Maréchal Niel, Querigut sachant que le document graphique du règlement protège certaines entités le long de l'avenue de Lardenne et garantit la qualité urbaine de cet axe majeur pour le quartier.

Dans cette même logique, un secteur situé entre les rues Mazaygues et l'Allée du Dr Zamenhof est transformé en UL (R+2).

Quartier 6.4 – Rue Réguelongue – Modification de la zone UA4 en UL2 – (p 180 et 194 des documents graphiques du règlement)

La partie de la zone UA4 ayant evolué en UL est le secteur autour de la rue Réguelongue. Ce secteur proche d'un coeur de quartier clairement identifié permet de faire une transition entre le zonage UCQ qui présente une certaine densité et le secteur UL2 qui impose un retrait de 4m de la voie.

Quartier 6.5 – Châpitre – Modification de la zone UC2 en UL6 – (p 182 et 195 des documents graphiques du règlement)

Il est proposé de réajuster le zonage de part et d'autre de la route de Seysses au regard du projet TCSP de l'avenue Eiseinhower et de faire évoluer la zone UC2 (R+1) sous son influence en UL (R+2). Il s'agit du secteur situé entre les rues Berdoulat et Marlas.

Diminution de la constructibilité des zones urbaines mixtes

Quartier 6.2 – Secteur Pradette – Modification de la zone UB1 en UL6 – (p 142 et 155 des documents graphiques du règlement)

La logique urbanisme-transport permet de proposer de réduire la constructibilité sur un secteur situé au sud de la Place des Pradettes, entre le chemin de Fourtou et la route de St Simon, avec un déclassement de la zone UB1 (R+3) en zone UL (R+2).

secteur 6

Quartier 6.2 – Secteur Vitarelles – République - Modification de la zone UB1 en UL6 – (p 140 et 141 des documents graphiques du règlement)

La logique urbanisme-transport permet de proposer de réduire la constructibilité dans un secteur situé au croisement de l'av Dr M Grynfogel et la rue de Gaillardie par un changement de classification en zone UL (R+2).

Quartier 6.4 – Secteur Château de Monlong – Modification de la zone UB1 en UL6 – (p 194 et 207 des documents graphiques du règlement)

Dans la logique d'ajuster le zonage au regard du projet TCSP de l'avenue Eiseinhower, il es proposé de réduire la constructibilité du secteur classé en UB1 (R+3) situé à l'ouest du chemin Lestang, de part et d'autre des impasses Carmen-Gomez, Anduran et de la rue Deldi par un changement de classification en zone UL (R+2).

Quartier 6.4 – Rue Reguelongue – Modification de la zone UA4 en UCQ2 – (p 180 et 194 des documents graphiques du règlement)

Le périmètre de St Simon a été réduit afin de promouvoir au mieux le cœur de quartier autour des linéaires artisanaux et commerciaux protégés et à protection renforcée. L'ancien UA4 qui englobait la rue Reguelongue a évolué en UL8. Ce nouveau zonage permet d'avoir une transition entre le zonage UCQ2 et UL2.

Quartier 6.5 – Quartier Lafourguette – Modification des zones UB1 et UB2 en UL6 et UL8 – (p 182 et 183 des documents graphiques du règlement)

Dans la logique d'ajuster le zonage au regard du projet TCSP de l'avenue Eiseinhower, il est proposé de diminuer la constructibilité hors des zones influence TCSP pour les zones anciennement classées en UB1 (R+3 – de part et d'autre des rues Cheverry, Medecin Colonel Calbairac et Despiau) et UB2 (R+4 – entre les Allées Bellefontaine, rues Gauguin, Rimont et Bauge) en les transformant en zones UL (R+2), les premières en UL6 et les secondes en UL8.

Changement de vocation de zones

Quartier 6.1 – Secteur Aéroport Blagnac– (p 47, 48, 57, 58, 59, 69, 70, 71, 81, 82 et 83 des documents graphiques du règlement)

L'ancienne zone UE3 est ajustée dans ses destinations. Un sous – secteur spécifique est créé pour cette zone économique située à proximité de l'aéroport de Blagnac et fait l'objet d'une réglementation différente qui ouvre la possibilité de réaliser des commerces et de l'artisanat pour être conforme à la règlementation de la zone économique située sur cette commune voisine.

Quartier 6.1 – ZAC Saint Martin du Touch – Modification de la zone UE1 et UC1 en UI17 et UI1 – (p 81 et 93 des documents graphiques du règlement)

Dans le cadre de la ZAC de Saint Martin du Touch, l'évolution du projet permet à reconsidérer le zonage UE existant pour le faire muter vers un tissu urbain où la mixité sera favorisée. Pour rappel, ce secteur fait partie de la porte Métropolitaine au projet de SCOT, en proximité immédiate du principal bassin d'emploi industriel de l'agglomération.

La proximité de la halte ferroviaire ligne C et la réalisation de la Voie de liaison des Ramassiers support d'une offre de transport à commun à court terme, permettent, aujourd'hui, de proposer un développement plus intense et de rendre possible l'implantation d'habitat afin de développer une zone mixte à dominante économique sur secteur. Il est ainsi proposé de l'ancienne zone à vocation économique UE1 en zone urbaine mixte UI17 spécifique.

En outre, l'ancienne zone UC1 (R+1) dont une partie faisait l'objet d'un espace constructible « A » qui couvrait une aire des gens du voyage, impasse J Benozzi, est transformée en zone UI1.

Quartier 6.4 - Secteur Aérodrome Francazal – Extension de la zone AUO– (p 206 et 217 des documents graphiques du règlement)

Le déficit d'équipement avait amené à classer en zone à urbaniser fermée (AU) un secteur situé entre l'ancien aérodrome de Francazal classé en zone économique, et le chemin Tucaut insuffisamment calibré.

Les enjeux sur le devenir de ce secteur et la volonté d'atteindre un aménagement cohérent en préservant les capacités à créer du lien entre la zone d'activité et les quartiers environnants, amène à conforter et étendre le périmètre de cette zone AU jusqu'au droit du chemin Tucaut.

secteur 6

Quartier 6.5 - Quartier Lafourguette – Modification de la zone UC2 en UE1– (p 195 et 196 des documents graphiques du règlement)

Il est proposé d'étendre la zone UE à la zone d'habitat, vers la rue A David-Neel, sur une partie restreinte déjà composée de bâtiments à vocation économique, par recherche de cohérence et pour confirmer la vocation de ce secteur.

Secteur de Candie - Modification de N et UE1 en A, NS, NL1 et UE1 (p.73-85 des documents graphiques du règlement)

Le zonage du domaine de Candie est recomposé afin de maintenir son caractère naturel et pérenniser son caractère agricole. Ainsi, les terres agricoles cultivées par la régie municipale sont classées en zone A afin de garantir la vocation agricole de ces terres, tandis que le parc du domaine est maintenu en zone NS à l'exception des constructions au sud-ouest du parc qui sont classées en zone NL.

Toutes les constructions existantes à usage d'habitation dans ce secteur classé en NS sont classées en zone NH. Par ailleurs, le zonage NL est légèrement réajusté afin d'englober la totalité des terrains de sport de la Saudrune et d'exclure une partie des parkings d'Alcatel Space.

Secteur route de Saint Simon, rond-point Anna de Noailles – Modification de N en NJ (p.155 des documents graphiques du règlement)

Ce secteur est classé en zone NJ afin de permettre la réalisation d'un futur jardin partagé pour le foyer des migrants de Saint-Simon.

Secteur Bellefontaine, chemin Guillaume et Joseph Bouton – Modification de N et UB2 en NJ (p.182-195 des documents graphiques du règlement)

Ce secteur est classé en zone NJ afin de permettre la réalisation d'un futur jardin partagé à Bellefontaine.

Jardins familiaux de Monlong – Modification de N et UE1 en NJ - (p.195-194-207-208 des documents graphiques du règlement)

Les jardins familiaux de Monlong sont classés en zone NJ afin d'en assurer leur pérennité.

Jardins familiaux de la Faourette – Modification de NL en NJ - (p.170 des documents graphiques du règlement)

Les jardins familiaux de la Faourette sont classés en zone NJ afin d'en assurer leur pérennité.

Secteur des Pradettes– Modification de UB1 en NL - (p.142-155 des documents graphiques du règlement)

Les équipements sportifs de plein air des Pradettes ainsi que le parc des Cèdres sont classés en zone NL afin d'assurer la pérennité de cette zone de loisirs et de nature.

Secteur de la Flambere – Modification de UE2 en NS - (p.84 des documents graphiques du règlement)

La zone NS aux abords du Touch est élargie et étendue sur un espace boisé non urbanisé afin de renforcer la protection du corridor écologique du Touch et de maintenir son caractère naturel.

Secteur Route de Seysses – Modification de N en UE2 - (p.217 des documents graphiques du règlement)

La zone N correspondant au domaine de Francazal est reclassée en zone UE2 en continuité de la zone UE2 existante.

Secteur Boulevard des Courties, Rond point du Général Pottier – Modification de N en UE2 - (p.226 des documents graphiques du règlement)

La zone N est reclassée en zone UE2 en cohérence avec le caractère économique du secteur.

secteur 6

Quartier 6.4 – Avenue Général Eisenhower – Route de Saint Simon – Modification de la zone UE1 et UL2 – (p 167 des documents graphiques du règlement)

Suite au rapport de la commision d'enquête publique, les parcelles 77 et 78, situées au 104 et 106, route de Saint Simon passent d'une zone UE à une zone UL2 en raison d'un découpage des zones qui paraît incohérent.

Le commerce

Le commerce de détail

Zones d'accueil des surface supérieure à 500 m² SP actuelles et futures

Les zones d'accueil du commerce >500m² SP viennent conforter les axes commerçants existants, faubourgs et coeur de quartier. Elles comprennent les zones d'aménagement commercial des pôles majeurs de Purpan et de Portet et du pôle commercial intermédiaire de Basso Cambo. Les grandes surfaces peuvent également venir renforcer l'équipement commercial des cœurs de quartier de Saint Martin du Touch, de Lardenne, des Pradettes, de Saint Simon, de Lafourguette, de Bagatelle et de la Reynerie, jusqu'à l'Université du Mirail. Le nouveau quartier des Tibaous, sera également doté de grandes surfaces. Dans le cadre de l'OAP de Saint-Martin du Touch, une nouvelle polarité commerçante peut se développer à proximité de la halte de la ligne C.

Linéaires artisanaux et commerciaux protégés

L'activité commerçante est privilégiée en rez-de-chaussée, principalement dans les cœurs de quartier de Saint Martin du Touch, Lardenne, les Pradettes, Saint Simon et Lafourgette.

Linéaires artisanaux et commerciaux à protection renforcée

Les commerces de proximité sont privilégiés sur les places commerciales de Saint Simon et des Pradettes.

EBC/EVP

Les évolutions concernant un projet public ou le domaine public

EBC – 42, Rue Reguelongue, 5 chemin de Liffard – Modification (p.193 des documents graphiques du règlement).

L'EBC surfacique est transformé en EVP afin d'adapter la protection de cet espace vert à sa qualité paysagère et végétale et de permettre l'aménagement de cet espace vert en jardin public. Les arbres isolés de qualité sont classés en EBC symbole.

EBC – Chemin des Pradettes – Création – Jardin des 5 continents (p.142 des documents graphiques du règlement)

Le jardin des Cinq Continents est classé en EBC surfacique afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EBC – 1, Rue Tastavin – Création (p.142 des documents graphiques du règlement)

Des Cèdres au 1 rue Tastavin sont identifiés et classés en EBC surfacique afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

EBC – Chemin des Pradettes - Création - Parc des Cèdres (p.142 des documents graphiques du règlement)

Le parc des Cèdres est classé en EBC surfacique afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

secteur 6

EBC – Chemin des Pradettes – Création (p.142 des documents graphiques du règlement)

Un Cèdre est identifié et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EBC - Route de Saint Simon, rond-point Anna de Noailles – Modification (p.155 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est supprimé partiellement et les arbres les plus remarquables sont reclassés en EBC symbole afin de permettre l'aménagement d'un jardin partagé.

EBC - Promenade Bernard Marrot – Modification - (p.195-194-207-208 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique existant est réajusté en fonction des plantations de qualité paysagère et végétale à protéger et afin de prendre en compte l'existence d'un jardin partagé.

EBC – Chemin Guillaume et Joseph Bouton, rue du recteur Dotin – Modification (p.182-195 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est réajusté en fonction des plantations à protéger : la partie boisée est conservée en EBC surfacique et les arbres isolés sont reclassés en EBC symbole afin de permettre l'aménagement d'un jardin partagé.

EBC - Passage Andre Maurois – Modification – Bois de Bellefontaine (p.182 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique du bois de Bellefontaine est totalement transformé en EVP afin de permettre la réalisation de petits aménagements destinés à améliorer la qualité de ce bois et d'adapter la protection de cet espace vert à sa qualité paysagère et végétale. Les arbres les plus remarquables sont reclassés en EBC symbole.

EBC – 81 et 83, Rue de Maubec, 62 chemin Ballufet – Modification - (p.96 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique existant est réajusté et agrandi en fonction des plantations de qualité paysagère et végétale à protéger.

EBC – 17 chemin de la Saudrune – Modification – Domaine de Candie (p. 218, 226 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique du Domaine de Candie est partiellement transformé en EVP afin d'adapter la protection de cet espace végétalisé à sa qualité paysagère, et de permettre d'éventuels aménagements légers. Les arbres classés en EBC surfacique sont reclassés en EBC symbole, cette représentation graphique étant plus adaptée au contexte du site.

EBC – 112 chemin de Basso Cambo – Modification (p. 181 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique le long du chemin de Basso Cambo, au niveau du n°112, est modifié afin de permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général (élargissement du trottoir).

EBC – Impasse de la Flambère - Berges avales du Touch – Modification – Voie Verte le long du Touch (p. 60, 61, 72, 84 des documents graphiques du règlement)

Dans le cadre de la réalisation d'une voie verte le long des berges du Touch, entre la Route de Bayonne et l'embouchure avec la Garonne, les EBC surfaciques sont déclassés partiellement.

secteur 6

Cette voie verte vise à :

- créer une continuité dans le réseau vert de la Communauté Urbaine Toulouse métropole entre le tronçon amont qui va de Plaisance du Touch à Saint Martin du Touch, et le tronçon aval au niveau de l'avenue des Arènes Romaines
- promouvoir l'usage du vélo par la création d'une promenade nature assimilable en usage à un sentier de randonnée
- mettre en valeur les rives du Touch et son patrimoine.

Le déclassement des EBC surfaciques est réalisé selon l'emprise nécessaire à l'exécution du projet. Cette emprise réduite résulte d'un repérage précis des arbres existants afin de minimiser les abattages et de préserver les sujets identifiés comme étant à conserver.

EBC – Embouchure du Touch avec la Garonne – Modification – Grand Parc Garonne (p. 61 des documents graphiques du règlement)

Dans le cadre du projet de Grand Parc Garonne, un EBC surfacique est déclassé partiellement au niveau de l'embouchure du Touch, et ce, afin de permettre la réalisation d'une passerelle modes doux sur le Touch, entre les communes de Toulouse et Blagnac. Cet aménagement offre ainsi une jonction avec la Voie Verte qui longe les berges du Touch.

Cette passerelle vise ainsi à créer une continuité dans le réseau vert de la Communauté Urbaine Toulouse métropole et promouvoir de nouveaux itinéraires de promenade du Nord au Sud de l'agglomération

Le déclassement de l'EBC surfacique est réalisé selon l'emprise nécessaire à l'exécution du projet et résulte d'un repérage précis des arbres existants afin de minimiser les abattages et de préserver les sujets identifiés comme étant à conserver.

EBC – Avenue James-Clerck Maxwell, rue Poutier – Création (p. 118 des documents graphiques du règlement)

Dans le prolongement d'un EBC surfacique déjà existant, un secteur arboré est classé en EBC surfacique afin de pérenniser sa présence et d'être compatible avec le SCOT.

EBC – Rue Poutier (au niveau du n°18) – Création (p.118 des documents graphiques du règlement)

Quatre Cèdres et un jeune Noisetier sont identifiés en tant qu'arbres repère et classés en EBC symbole afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

Les modifications concernant des particuliers

Les modifications suivantes sont triées par catégorie de justification.

Adapter la réglementation relative à la protection des espaces verts grâce aux nouveaux outils (EBC symbole et EVP)

EBC - 132, Route de saint Simon – Modification - (p.167 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est transformé en EVP.

EBC - 7, Chemin du chapitre – Modification - (p.209 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est transformé en EBC symboles.

EBC – 62 chemin du Chapitre – Modification (p.196 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est supprimé et un EBC symbole est créé.

EBC – 134 route de Saint Simon – Modification (p.167 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est transformé en EVP.

secteur 6

EBC – 131B route de Saint-Simon – Modification (p.155 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est supprimé, un EVP et un EBC symbole sont créés.

EBC – 209, 211, 215 Avenue de Lardenne et 87 Avenue Pierre Molette – Modification (p. 118, 119 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est partiellement réduit au Nord et à l'Est de la parcelle en raison de l'absence de végétaux d'intérêt. Au Sud de la parcelle, deux EBC symboles sont créés afin d'assurer la conservation de deux Cèdres identifiés comme étant de qualité.

Protéger des espaces verts de qualité

EBC – Avenue de Tournefeuille – Création - Domaine du Page (p.93 des documents graphiques du règlement)

Le parc du Domaine du Page est classé en EBC afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

Supprimer ou réduire la protection des espaces verts lorsque ces derniers ne sont pas/plus de qualité et qu'il n'apparaît pas d'intérêt général d'obliger à la création d'un espace vert remarquable

Non concerné

Apporter des adaptations mineures n'allant pas à l'encontre de l'intérêt général.

EBC – 106 route de Saint-Simon – Modification (p.167 des documents graphiques du règlement)

L'EBC surfacique est partiellement réduit aux abords du bâti du fait de l'absence de végétaux ou de sujets de qualité, ce qui peut également permettre d'éventuelles extensions du bâti..

Les EBP

Les créations concernant des particuliers

EBP – 25 Chemin de Lestang – IA31115844 – Création – Château de Monlong (p.194 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble du château (communs Nord et Sud non inclus) ainsi que les éléments de clôture sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 2 rue Viollis – IA31129536 – Création – Château de la Flambelle (p.73, 85 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble du château (aile Sud non incluse), de même que le pigeonnier sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

EBP – 54 et 56 rue de Maubec – IA31104164 – Création – Maison (p.96 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble des deux maisons mitoyennes est classée en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales, architecturales et culturelles.

secteur 6

ER/SEP

Voies et Ouvrages Publics

Les Emplacements Réservés

ER 244 – Suppression - Voirie routière - Contournement Sud - Barreau du Chapitre - Au bénéfice de l'ETAT (p.196.209 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé à la demande de l'Etat qui n'est plus gestionnaire de la voirie.

ER 249 – Suppression - Voirie routière - Voie de dégagement Ouest - Au bénéfice de l'ÉTAT (p.81.93 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé à la demande de l'Etat car les acquisitions nécessaires à l'aménagement de la voie de dégagement Ouest ont été réalisées.

ER 258 – Suppression - Voirie routière - Déviation Route de Bayonne (RN 124) - Au bénéfice de l'ÉTAT (p.81.93 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé à la demande de l'Etat car les travaux nécessaires à l'aménagement de la Déviation Route de Bayonne (RN 124) ont été réalisés.

ER 284 – Suppression - Voirie routière - Voie nouvelle - Accès sur le chemin Monlong et sur le chemin du Loup - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.207 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les travaux nécessaires à la création de la rue Missak Manouchian et la portion de voie entre le chemin Monlong et la rue Dhuada ont été réalisés.

ER 285 – Suppression - Voirie routière - Voie nouvelle - Accès sur le chemin Tucaut - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.218.207 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les travaux nécessaires à la création d'un giratoire au croisement du chemin Tucaut et de la rue Jean Weber ont été réalisés.

ER 286 – Suppression - Voirie routière - Voie nouvelles - Accès sur la Route de Seysse - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.207 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les travaux nécessaires à la création d'un giratoire au croisement de la route de Seysses et de la rue Saint Jean François Régis ont été réalisés.

ER 433 - Suppression – Transport en Commun en Site Propre - Tracé de la ligne E vers Purpan et stations - Au bénéfice du SMTC (p.73.85.97 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les travaux et les acquisitions foncières nécessaires au Tracé de la ligne E vers Purpan et stations ont été réalisés.

ER 768 - Suppression - Transport en Commun en Site Propre - Liaison Voie du Canal Saint Martory Basso Cambo - Au bénéfice du SMTC (p. 167 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les acquisitions foncières nécessaires à l'aménagement de la Liaison Voie du Canal Saint Martory Basso Cambo ont été réalisées.

ER 828 - Suppression – Transport en Commun en Site Propre - Voies du Canal Saint Martory - Au bénéfice du SMTC (p.166 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les acquisitions foncières nécessaires à l'aménagement des Voies du Canal Saint Martory ont été réalisées.

secteur 6

ER 830 – Suppression - Voirie routière - Aménagement Rue Marie-Louise Dissart - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.94 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les travaux nécessaires à l'aménagement de la Rue Marie-Louise Dissart ont été réalisés.

ER 415 - Modification – Transport en Commun en Site Propre - Aménagement Ligne C Parking station des Capelles - Au bénéfice du SMTC (p.106 des documents graphiques du règlement)

Cet emplacement réservé est modifié dans sa destination afin d'être cohérant avec les compétences du SMTC en matière de TCSP.

ER 818 - Modification – Transport en Commun en Site Propre – Création d'un ligne ferroviaire de Toulouse – Bayonne : Création d'une voie d'évitement (p.219 des documents graphiques du règlement).

Cet emplacement réservé est modifié afin de rectifier une erreur matérielle de bénéficaire.

ER 891 – Création - Voirie routière - Ouverture visuelle de l'Université du Mirail depuis la rocade, Rue Nicolas Vauquelin – Avenue du Mirail - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.156 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est créé pour permettre de réaliser une ouverture visuelle sur l'Université du Mirail depuis la sortie de la rocade et favoriser ainsi l'ouverture du campus sur la ville dans le cadre de la mise en œuvre du schéma d'aménagement du campus Mirail.

ER 899 – Création - Voirie routière - Aménagement du carrefour Chemin Ferro Lèbres – Chemin Ramelet Moundi - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.141 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est créé pour permettre la réalisation d'un giratoire. L'amélioration des caractéristiques du carrefour entre le Chemin Ferro Lèbres et le Chemin Ramelet Moundi facilitera la giration des véhicules et des poids lourds dont le transit devrait s'accentuer avec la création de la ZAC Ferro Lèbres sur Tournefeuille et le Plan d'Aménagement d'Ensemble de Bordeblanche sur Toulouse.

ER 900 – Création - Pistes cyclables et chemins piétons - Aménagement d'une piste cyclable rue Vauquelin - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.156.157 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est créé pour améliorer les liaisons entre la piste cyclable venant de la rue Henri Desbals et la piste cyclable d'accès à l'université qui traverse la rue Vauquelin dans un virage. Afin de sécuriser cette traversée, il convient de la déporter vers le nord.

Par ailleurs, il convient de réaliser une piste cyclable le long de cette rue qui accueille de nombreux concessionnaires automobiles générant un trafic de poids lourds et de véhicules important.

ER 901 – Création - Pistes cyclables et chemins piétons - Aménagement d'une piste cyclable Chemin de la Fronde - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.131 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est créé pour permettre un maillage du réseau cyclable depuis le Lycée Polyvalent (Avenue Jean Baylet) vers l'Allée des Vitarelles et la rue Jean Doujat.

ER 903 – Création - Voirie routière - Aménagement du carrefour Chemin de Basso Cambo – Chemin Tucaut - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.206 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est créé pour permettre aux bus de relier la ZAC de Tibaous au centre de Saint-Simon, en sécurité, en facilitant leur giration.

secteur 6

ER 904 – Création - Voirie routière - Recalibrage de l'Impasse de la Flambère et liaison piste cyclable - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.72 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est créé pour permettre une continuité cyclable dans le cadre du projet d'aménagement des Berges du Touch ainsi que le recalibrage de la voirie existante afin d'organiser le stationnement et faciliter les retournements.

Installations d'intérêt général

Les Emplacements Réservés

ER 461 - Suppression – Ligne C Parking station des Capelles - Au bénéfice du SMTC (p.107 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les acquisitions foncières nécessaires à l'aménagement du Parking station des Capelles Ligne C sont réalisées.

Voies et Ouvrages Publics, Installation d'Intérêt Général et Espaces Verts

Les Servitudes d'Equipements Publics

L.123-2c Pradettes – Suppression – Au bénéfice de Toulouse métropole (p.142.155 des documents graphiques du règlement)

Cette servitude L.123-2c Pradettes est supprimée car les travaux et les acquisitions foncières nécessaires à la création du stade des Pradettes, du terrain d'entraînement, du foyer du 3ème age, du gymnase, de la maison de quartier, du groupe scolaire et du parc des Cèdres ont été réalisés.

L.123-2c n°87 – Création - Aménagement liaison piéton - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.218.207 des documents graphiques du règlement)

Cette servitude L.123-2c est créée en vue de prolonger et d'intensifier le maillage du réseau vert, qui pourrait se traduire par la création d'une piste cyclable sur une section de 50 m qui rejoindrait la future piste cyclable sur la route de Seysses ainsi que le réseau cyclable existante de la ZAC Tibaous. L'intention réside également dans la sécurisation des déplacements doux sur un axe très fréquenté et très étroit que constitue la RD63. La solution proposée serait de créer une piste cyclable bidirectionnelle au sud du chemin Tucaut sur un foncier en friche, vierge de toute construction.

Les grands projets

Projet de rénovation urbaine de Reynerie

Catégorie Voies et Ouvrages Publics

Les Servitudes d'Equipements Publics

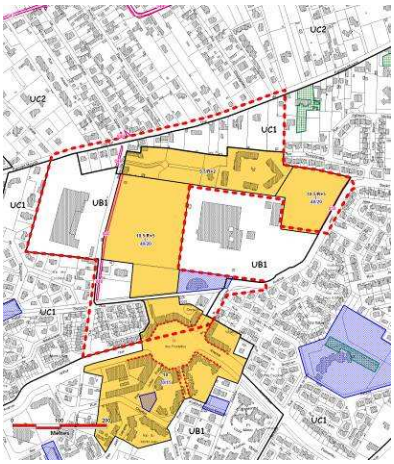
L.123-2c n°50 – Modification – Reynerie - Au bénéfice de Toulouse métropole (p.169 des documents graphiques du règlement)

Cette servitude est modifiée dans son périmètre. Le barreau est/ouest de la SEP n°50 à destination de « voies et ouvrages publics » du projet Reynerie est retiré puisque le Schéma Directeur arrêté et concerté de la Reynerie (15 mars 2012) prévoit à cet endroit un équipement scolaire.

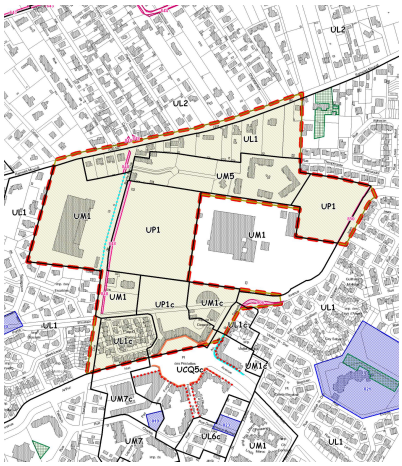
secteur 6

Les OAP

OAP Bordeblanche



PLU 2006



PLU révisé

Formes urbaines recherchées :

- La frange nord du périmètre d'OAP accueille un tissu d'habitat individuel qui sera conservé afin de permettre une transition douce avec le quartier des Lardennes. A ces fins, au sud du chemin de Ramelet Mounidi, l'espace est classé en zone UL1 et reprend le principe d'une urbanisation peu dense, avec une faible emprise au sol, des hauteurs peu importantes, et une implantation du bâti en retrait de la voie et des limites séparatives.

- Entre le chemin de Ramelet Moundi et l'emprise de La Dépêche du Midi, un habitat intermédiaire réalisant des transitions de hauteur et d'intensité urbaine est recherché : ces espaces sont classés en UM5 c'est-à-dire avec une hauteur maximale de 9.50 m, une emprise au sol de 50%, un retrait de 4 m minimum par rapport aux voies et une implantation sur limites séparatives assez souples. Ces règles s'appliqueront dans une bande de 17 m afin de maintenir les cœurs d'îlot aérés.

- L'espace compris entre le Tri Postal et La Dépêche du Midi, ainsi que celui situé à l'est du périmètre d'OAP et longeant l'avenue Jean Baylet, sont classés en zones de projet UP1 dont les articles sont souples afin de favoriser l'urbanisme de projet, dans une limite de 20 mètres de hauteur. Cette zone UP1 permet en outre de développer les nouvelles formes d'habitat, des conceptions de projet intégrant des principes d'aménagement bioclimatiques et l'innovation architecturale.

- Les terrains accueillant le bâtiment de l'ancien Tri Postal sont classés en zone UM1 et respectent ainsi les formes urbaines de faubourg : dans une bande de 17 m, une hauteur maximale de 11.50 m, une emprise au sol de 50%, avec un retrait de 4 m minimum par rapport aux voies et une implantation par rapport aux limites séparatives en retrait. Les cœurs d'îlot sont ainsi préservés.

- En UM1, afin de traduire le principe de composition urbaine le long du chemin de Bordeblanche, une possibilité d'implantation à l'alignement ou en retrait de cette voie a été ajoutée au document graphique du règlement.

secteur 6

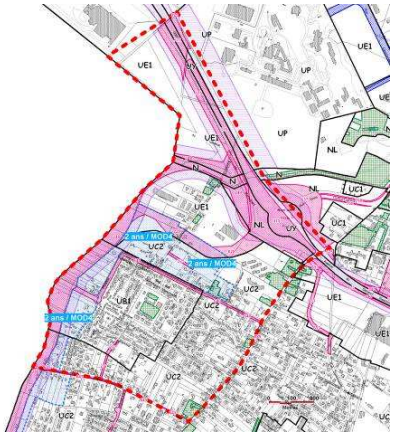
Maillage :

- L'ER n°848 est maintenu (cf. pages 130 et 142 du document graphique du règlement). Il permet l'élargissement du chemin de Bordeblanche afin de permettre l'implantation d'une piste cyclable au bénéfice de Toulouse métropole.
- Un emplacement réservé n°906 est créé afin de réaménager le croisement des avenues de La Dépêche et Jean Baylet, en implantant un giratoire et une nouvelle voie entre la bibliothèque et La Dépêche du Midi (cf. page 142 du document graphique du règlement). Cet aménagement est au bénéfice de Toulouse métropole. Sa superficie est de 434 m². L'aménagement de ce carrefour permettra de :
  - développer un maillage viaire pour équilibrer les flux automobiles entre les deux voies principales (chemin Bordeblanche et avenue Jean Baylet)
  - sécuriser la circulation dans cette courbe dangereuse
  - permettre un nouvel accès au foncier de la Ville, à l'Ouest de La Dépêche du Midi
  - rendre plus lisibles les entrées aux différents équipements.
- La servitude L.123-2-c de la ZAC des Pradettes est supprimée (cf. page 142 du document graphique du règlement 4) pour prendre en compte la réalisation de la médiathèque se situant à proximité de l'avenue de la Dépêche.

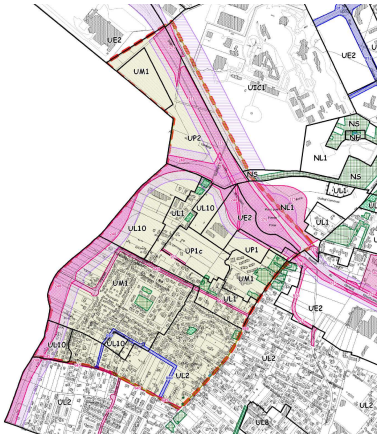
Evolution PLU de 2006/PLU révisé :

- La partie sud de l'OAP Bordeblanche est partiellement superposée au périmètre de la ZAC des Pradettes. Or, cette dernière étant réalisée, l'aplat de type « A » (comportant une hauteur de 18 m maximum) en zone UB1 du PLU de 2006 est supprimé.
- De façon générale, les grands aplats de type « A » ont été supprimés sur l'ensemble du territoire toulousain. Le cœur du projet, auparavant classé en zone UB1 avec un graphique dérogatoire à 18.50 mètres maximum, est remplacé par un zonage de projet UP1 dont la hauteur est portée à 20 mètres maximum. De même, les terrains situés en bordure de l'avenue Jean Baylet sont classés en UP1 pour les mêmes raisons. Pour une question d'homogénéité de zonage et d'emprise, les terrains situés dans la ZAC des Pradettes ont été classés en zone UP1 également.
- La zone intermédiaire (située entre la frange d'habitat individuel et le cœur de projet) reprend les règles de l'ancienne zone UB1 limitée à 9.50 mètres par l'aplat de type « A ». Il s'agit de la zone UM5 au PLU révisé.
- Les terrains du « Tri Postal » conservent les règles de la zone UB1 du PLU de 2006, et deviennent zone UM1.
- Enfin, la frange d'habitat individuel classée en UC1 du PLU de 2006 est classée en UL1 par le PLU révisé. Les règles de la zone UL1 expriment la même forme urbaine que celles de l'ancienne zone UC1. Seule la nomenclature change.

OAP Guilhermy



PLU 2006



PLU révisé

secteur 6

Formes urbaines recherchées :

- Le long de la Rocade Arc-en-Ciel, la dominante économique déjà partiellement constituée doit être confortée. Cet espace est classé en zone de projet UP2 dont la hauteur limitera les constructions futures à 25 mètres. La partie au contact du golf de La Ramée développera plus favorablement un programme permettant la réalisation de logements sans toutefois interdire l'implantation d'autres destinations ; c'est pourquoi cet espace est classé en zone UM1 dont les règles principales autorisent toutes les destinations à l'exception des plus nuisantes, une hauteur de 11.50 mètres maximum, une emprise au sol de 50% et un recul par rapport aux voies de 4 mètres minimum.
- Dans le périmètre proche du futur transport en commun en site propre, et dans la logique de renouvellement urbain et d'intensification d'un tissu libre de construction, un zonage de projet UP1 permettra l'implantation d'un tissu à dominante d'habitation dont la hauteur sera limitée à 18.50 mètres. Ce secteur de projet contribuera à la mise en place d'un éventuel écoquartier favorisant les nouvelles formes d'habiter, plus urbaines et plus compactes.
- Le long de la future VCSM, la mixité des fonctions urbaines est favorisée : le zonage sera différencié en fonction des tissus rencontrés. Compte tenu de la faiblesse du réseau de voirie sur certains secteurs du périmètre d'OAP, un zonage UL10 est proposé. Cette zone autorise une hauteur de 8.50 mètres, une implantation souple par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives dans une bande de 17 mètres de profondeur.
- Sur les espaces situés autour de la nouvelle polarité, un zonage UM1 permettra la réalisation d'un habitat intermédiaire, dont la hauteur sera limitée à 11.50 mètres, avec un coefficient d'emprise au sol de 50%. Les constructions futures, dans une bande de 17 mètres, seront implantées en retrait des voies et des limites séparatives.
- Afin de confirmer le caractère faubourien du chemin de Guilhermy, celui-ci sera classé en zone UL1 interdisant les activités nouvelles les plus nuisantes telles que l'industrie, les entrepôts, l'activité agricole ou les activités artisanales consommatrices d'espace (plus de 300 m²). La hauteur de la zone UL1 est de maximum 6 mètres avec une implantation en retrait de 4 m minimum par rapport aux voies, et une possibilité d'implantation sur limites séparatives relativement souple de façon à permettre une continuité du bâti.
- La partie sud du périmètre d'OAP en contact avec la route de Saint-Simon et avec le chemin de Licard correspond à la zone UL2, avec une hauteur des bâtiments de 6 mètres maximum, des implantations en retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives de façon à préserver des vues vers les cœurs d'îlots et une densité peu élevée. Dans la zone d'intensité intermédiaire située immédiatement au contact de la zone d'intensité faible (angle des rues Deloume et Simone Signoret), une zone UL10 est créée afin d'assurer une transition douce entre les îlots.

Maillage :

- L'ER n°248 pour voirie routière (cf. pages 153, 166, 179 du document graphique du règlement), voie du canal Saint-Martory, au bénéfice du Conseil Général, est maintenu.
- L'ER n°275 pour voirie routière (cf. page 166 du document graphique du règlement), donnant accès au chemin de Guilhermy par la création d'une voie nouvelle, au bénéfice de Toulouse métropole, est maintenu.
- L'ER n°277 pour voirie routière (cf. page 179 du document graphique du règlement), donnant accès au chemin de Licard par la création d'une voie nouvelle, au bénéfice de Toulouse métropole, est supprimé et remplacé par une servitude L.123-2-c.
- L'ER n°375 pour voirie routière (cf. pages 153 et 157 du document graphique du règlement), permettant le contournement Ouest – RD 980, au bénéfice de Toulouse métropole, est maintenu.
- L'ER n°645 pour voirie routière (cf. pages 166 et 179 du document graphique du règlement), permettant l'élargissement du chemin de Licard, au bénéfice de Toulouse métropole, est maintenu.
- L'ER n°648 pour voirie routière (cf. pages 166 et 180 du document graphique du règlement), permettant l'élargissement du chemin de Guilhermy, au bénéfice de Toulouse métropole, est maintenu.
- L'ER n°828 pour transports en commun en site propre (cf. page 166 du document graphique du règlement), voie du canal Saint-Martory, au bénéfice du SMTC est supprimé. L'ouvrage a été réalisé.
- Une servitude L.123-2-c n°80 est créée pour voirie de desserte publique locale (cf. page 179 du document graphique du règlement). Il s'agira d'une voie nouvelle permettant l'accès au quartier de Guilhermy par le chemin de Licard. Cette servitude est au bénéfice de Toulouse métropole.

secteur 6

Protection du patrimoine et orientations paysagères :

- Les Espaces Boisés Classés (EBC) suivant ont été reclassés en Espaces Verts Protégés (EVP) afin de permettre la requalification du chemin de Guilhermy :
  - 60 et 62 chemin de Guilhermy, parcelles 841AB n°42 et n°43, superficie de 777 m² (cf. page 167 du document graphique du règlement)
  - 75 et 75 bis chemin de Guilhermy, parcelles 841 AB n°138, n°139 et n°140, superficie de 1 050 m² (cf. page 167 du document graphique du règlement)
- L'EBC situé au n°20 chemin de Guilhermy a fait l'objet d'un reclassement partiel en EVP afin de permettre l'aménagement des terrains situés à l'arrière du futur groupe scolaire. Il s'agit de la parcelle 41 AB 69 d'une superficie de 758 m² (cf. page 154 du document graphique du règlement).
- Les EBC situés au 27 route de Saint-Simon ont fait l'objet d'un déclassement pour tenir compte de la situation existante : la parcelle 841 AY n°514 a été entièrement déclassée car les arbres repérés sur le site n'ont pas un caractère remarquable. La parcelle 841 AY n°513 a été entièrement déclassée ; toutefois, le cèdre a été classé en EBC « symbole ». La superficie de cet EBC était de 1 315 m² (cf. page 179 du document graphique du règlement).
- L'EBC situé 23 route de Saint-Simon a été supprimé sur la parcelle 41 AY n°201 pour tenir compte la situation existante. En effet, les arbres remarquables repérés au moment du classement en EBC ont été abattus dans les années 1972/1973 à la demande de la Municipalité pour une question de sécurité routière. Le chêne vert a toutefois été reclassé en EBC « symbole » pour son caractère remarquable et son très bon état sanitaire (cf. page 179 du document graphique du règlement).
- L'espace public situé rue Henri Pourrat, parcelle 41 AY n°93, d'une superficie de 976 m², a été classé en EVP compte tenu de la présence de 4 tilleuls (diamètre 20/40, H=6/8m) et de 2 cerisiers (diamètre 40 cm, H=4/5m), en bon état sanitaire (cf. page 179 du document graphique du règlement).
- L'EBP situé n°41 route de Saint-Simon, parcelle 41AY n°190, est maintenu (cf. page 179 du document graphique du règlement).

Evolution PLU antérieur/projet de PLU révisé :

L'évolution du zonage de l'OAP « Guilhermy » peut se lire en trois « strates », du nord au sud du périmètre :

- **« strate » nord :**
  - Dans la partie située au nord, située le long de la future VCSM, l'objectif est de conforter cet espace comme territoire d'activités économiques, sans toutefois obérer la possibilité d'y implanter d'autres types de destinations telles que l'habitat, les équipements et services, les hôtels. Les zones UE1, UY et UP du PLU antérieur, sont remplacées par un zonage de projet UP2 permettant une véritable mixité des fonctions urbaines. La hauteur de la zone UP2 est limitée à 25 mètres. Les règles d'implantation du bâti sont volontairement souples pour favoriser le développement d'une véritable zone d'activités tertiaires et de services.
  - Les zones N et NL du PLU de 2006, situées sur l'emprise de la future VCSM et de son bus en site propre (ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique), sont reclassées en zone UP2 pour la zone N et en zone UE2 pour la zone NL. Toutefois, le principe d'un maintien d'une bande verte à destination de loisirs est inscrit en tant que principe d'aménagement paysager dans l'OAP.
  - La zone UE1 devient zone UE2 et est étendue sur la partie nord-est du périmètre et n'autorise que le développement d'activités économiques.
- **« strate » centrale :**
  - Le long du chemin de Guilhermy le zonage préservera le tissu présentant un caractère de faubourg : le zonage évolue donc en conséquence passant de UE1 et UC2 au PLU de 2006 à UL1 au PLU révisé.
  - Le cœur de la future centralité, dont l'intensité en terme d'habitat sera la plus élevée, est classé en zone de projet UP1. Le zonage antérieur était double : une partie exclusivement réservée aux activités industrielles et artisanales UE1 et une partie dédiée à l'habitat individuel UC2. A l'ouest de la nouvelle polarité et en accompagnement de la future ligne de TCSP, le secteur auparavant classé en UE1 et UC2 permettra une

secteur 6

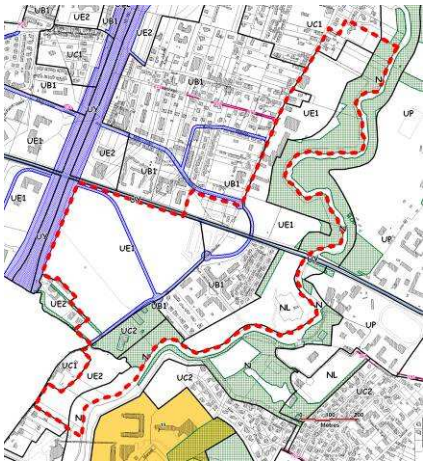
mixité des fonctions urbaines, d'une intensité moyenne et avec une hauteur limitée à 8.50 mètres grâce à l'introduction d'un nouveau zonage UL10. A l'Est du cœur de quartier, le zonage évolue de UC2 en UM1 et permet un épannelage de transition vers la partie sud du quartier.

- **« strate » sud :**
  - L'espace accompagnant le futur axe de TCSP sera à dominante de mixité fonctionnelle. D'intensité moyenne sur la cartographie de l'OAP « Guilhermy », cet espace est classé en zone UL10 au projet de PLU révisé. Il remplace la zone d'habitat individuel « UC2 » du PLU de 2006 pour traduire l'objectif d'un urbanisme en lien avec le développement des transports en commun.
  - Les zones UB1 et UC2 du PLU de 2006 ne changent pas au PLU révisé. Seule leur nomenclature a évolué et deviennent respectivement zones UM1 et UL2. Toutefois, pour assurer une transition entre la zone UM1 et la zone UL2, un zonage UL10 a été introduit afin d'équilibrer les épannelages.

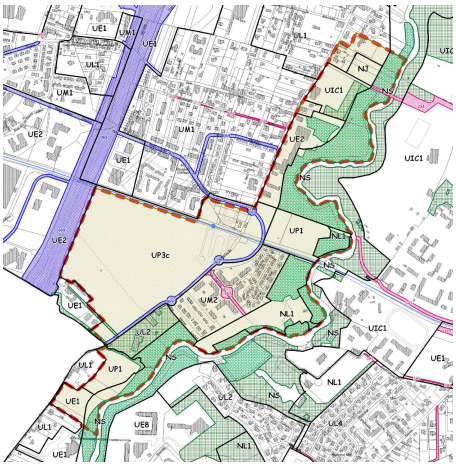
OAP Saint-Martin Rives du Touch

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

En termes règlementaires, les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies déterminent, à ce jour, les modifications suivantes :



PLU 2006



PLU révisé

Modification du zonage :

- ***N en NS, NL1***
- ***UC2 en UL2***
- ***UB1 en UM1***
- ***UE1 en UIC1, UP1, UP3, UE2 et NJ***
- ***UE2 en UP1, UE1***

UIC1 conformément aux modifications générales du zonage, UP en l'occurrence, correspondant au secteur de service public

NS conformément aux modifications générales du zonage, N en l'occurrence en zone naturelle stricte

NL1 conformément aux modifications générales du zonage, N en l'occurrence en zone naturelle de loisirs permettant la valorisation d'un espace de loisirs par des aménagements légers

NJ en confortement des zones NS et NL et permettant la réalisation de jardins familiaux

secteur 6

UL2 conformément aux modifications générales du zonage, UC2 en l'occurrence

UM2 conformément aux modifications générales du zonage, UB1 en zone d'influence d'un TCSP en l'occurrence, préservant les droits à bâtir autorisés jusqu'alors, en correspondance avec le tissu existant

UP1 permettant davantage de souplesse pour garantir une diversité de formes sur les secteurs à dominante d'habitat d'intensification forte, dans la limite de 20 m

UP3 permettant davantage de souplesse pour garantir une diversité de formes sur le secteur de mixité fonctionnelle intense, à proximité du pôle gare et sur des terrains entièrement maîtrisés par la collectivité, dans la limite de 30 m

UE1 conformément aux modifications générales du zonage, UE2 en l'occurrence, devenu UE1

UE2 conformément aux modifications générales du zonage, UE1 en l'occurrence, devenu UE2

Création des emplacements réservés (ER)

n° 911 – Voies et Ouvrages Publics – acquisition de la rue Camille Claudel au bénéfice de Toulouse métropole (p.106)

en vue de son réaménagement et de sa qualification en accès au parc paysager

n° 912 - Voies et Ouvrages Publics – Parcours faune flore piéton/cycle au travers de l'Ecole Nationale Vétérinaire de Toulouse (ENVT) et au bénéfice de Toulouse métropole (page 106)

en vue d'une liaison piéton/cycle améliorant les connections entre quartiers de part et d'autre du Touch, tout en protégeannt le bois situé dans l'enceinte de l'ENVT par l'aménagement d'un parcours faune/flore

n° 913 - Voies et Ouvrages Publics – Liaison piéton/cycle - Décloisonnement des rives du Touch au bénéfice de Toulouse métropole (pages 95, 96)

en vue d'une liaison piéton/cycle permettant une amélioration des connections entre quartiers situés de part et d'autre du Touch

Modification de l'emprise de la servitude de localisation (SEP)

n° 69 – Voies et Ouvrages Publics – desserte de la ZAC Saint-Martin au bénéfice de Toulouse métropole (p.105)

consistant à supprimer la partie associée au cœur du secteur de mixité fonctionnelle sur lequel la desserte doit être redéfinie

Création d'un espace boisé classé (EBC)

afin de garantir une meilleure mise en compatibilité du PLU avec la trame verte et bleue du SCOT déterminant le classement d'environ 5 550 m² à hauteur du 206 chemin de Tournefeuille sur les terrains classés en UIC1 (p.95)

Modification d'espaces boisés classés (EBC) en espaces verts protégés (EVP)

Berges du Touch - rive gauche,

sur les parties correspondantes au parc urbain et celles qui supporteront la liaison structurante modes doux Nord-Sud ainsi que les franchissements modes doux du Touch sur un linéaire conséquent, étant donné que la situation précise de ces ouvrages n'est, à ce jour, pas définie. Une fois les aménagements réalisés, une restitution des EBC adaptée à la réalité sera faite (p. 95, 105, 106 et 117)

secteur 6

Création d'espaces verts protégés (EVP)

Berges du Touch – rive gauche,

afin de souligner la qualité et l'intérêt environnemental de ces espaces intégrés à l'ensemble des espaces boisés et/ou paysagers inhérents à la trame verte et bleue de l'agglomération (p. 95, 105, 106 et 117)

A noter, par ailleurs, hors OAP, rive droite du Touch, l'évolution d'EBC en EVP et la création d'EVP dans un souci de cohérence aux modifications apportées sur le périmètre de l'OAP.

Modification d'espaces boisés classés en espaces verts protégés (EVP)

Berges du Touch - rive droite,

dans la continuité des modifications opérées, dans l'OAP, rive gauche (p.106)

4.2.5 Les annexes du rapport de présentation

4B6 – Les zones à risque d'exposition au plomb

L'arrêté préfectoral du 20 Novembre 2003 visé dans le précèdent PLU faisait référence à la réglementation relative à l'Etat des Risques d'Accessibilité au Plomb (ERAP) abrogée depuis 2006. Celui-ci prévoyait que la Haute-Garonne était une zone de risque d'exposition au plomb. Le Décret n°2006-474 du 25 avril 2006 a remplacé au 27 avril 2006 l'Etat des Risques d'Accessibilité au Plomb par le Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) qui a une portée nationale.

Par conséquent, l'arrêt préfectoral étant caduc, il est donc supprimé du dossier de PLU. Le décret s'applique et vise tout le territoire national.

Annexes de la notice

toulouse montaudran aerospace
amendement dupont - A620



29 mai 2012

table des matières

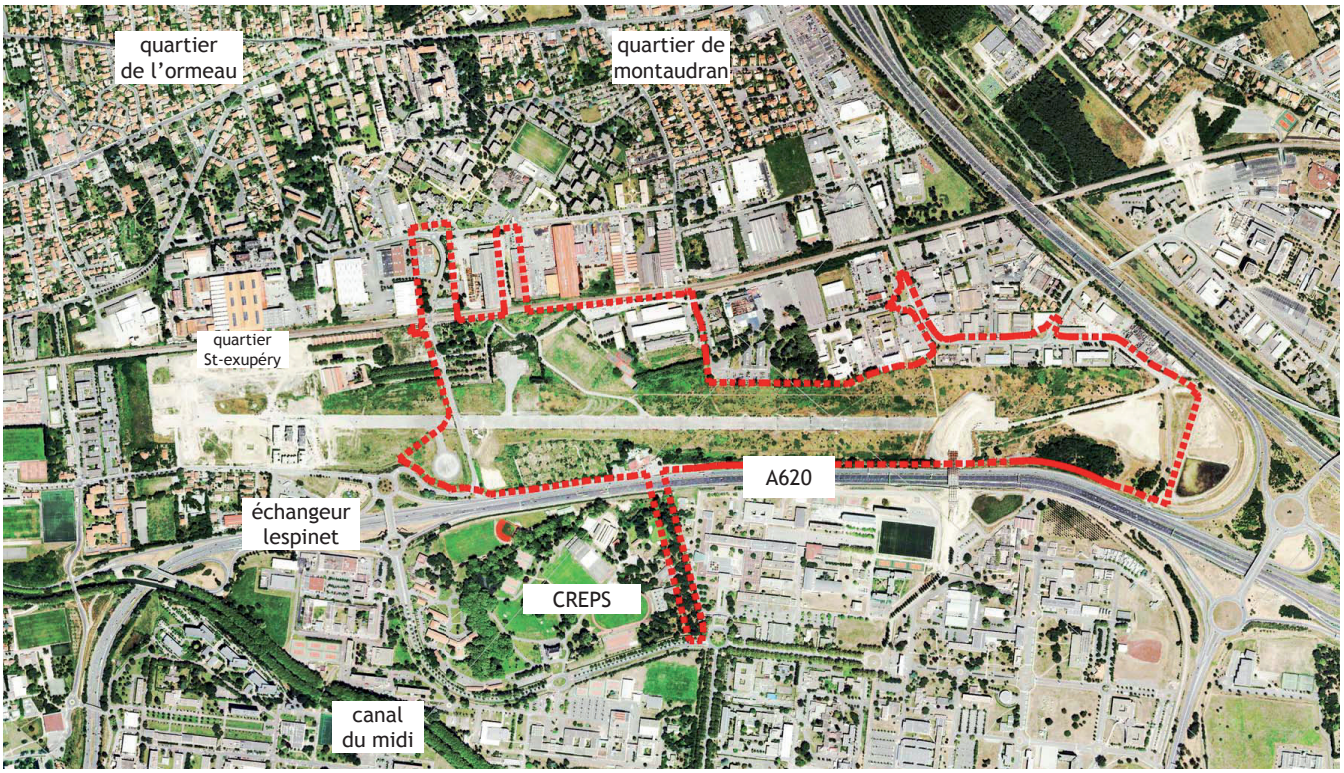
préambule 5

état des lieux 7

le projet urbain dans son ensemble 7

analyse du projet et de son impact 14

état actuel du site du projet toulouse montaudran aerospace



préambule

L'article 52 de la loi°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme (amendement Dupont), visant à mieux maîtriser le développement urbain le long des grandes voies de communication, et surtout des entrées de ville.

L'institution d'une bande inconstructible de:

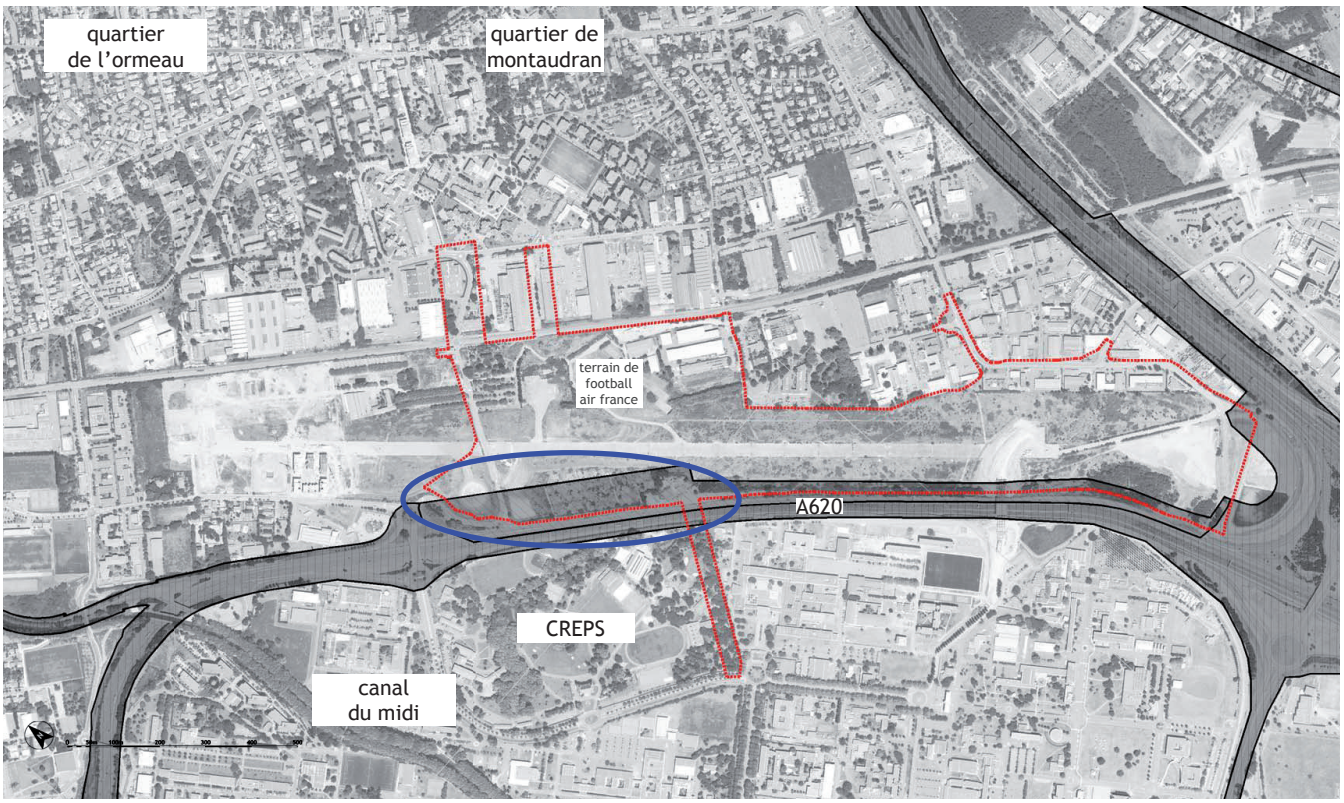
- 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, routes express et déviations au sens du Code de la Voirie Routière
(y compris les bretelles d'accès),

- 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation,

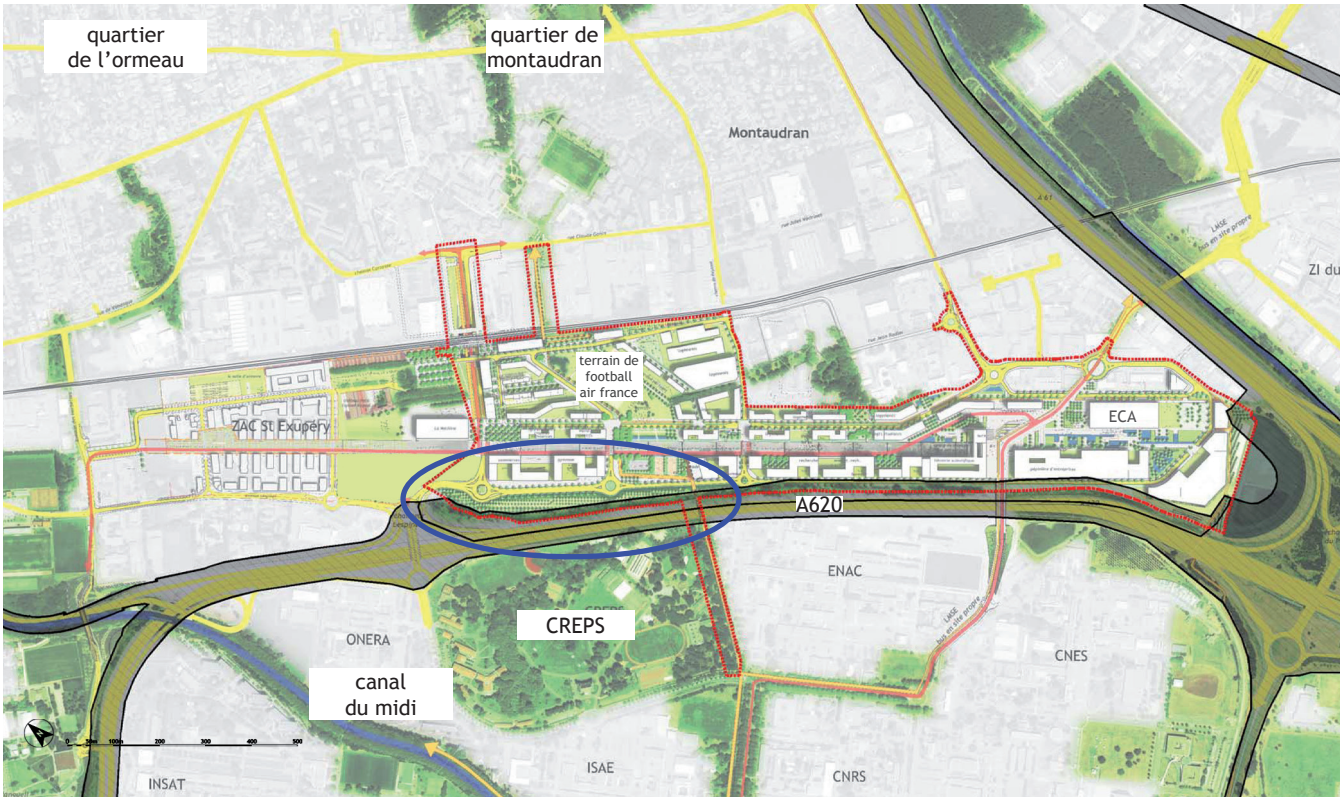
a pour principal objectif l'amélioration du traitment paysager des entrées de ville et non l'interdiction de construire.

Des dispositions différentes des prescriptions de l'article L.111.1.4 pourront être admises dans le Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de la production d'un schéma d'aménagement et de la prise en compte dans le règlement de prescriptions d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

Cette notice présente le projet Toulouse Montaudran Aerospace. Elle montre les principes mis en place par le projet urbain pour lever l'inconstructibilité liée à l'amendement Dupont qui impacte la partie nord du site.



emprise de la zone d'inconstructibilité liée à l'amendement Dupont au PLU opposable



proposition de modification de la zone d'inconstructibilité suite à la poursuite de l'étude du projet urbain Toulouse Montaudran Aérospace

état des lieux

Les contraintes relatives à l'amendement Dupont rendent aujourd'hui une partie du site inconstructible. L'inconstructibilité est liée à la présence du périphérique Ouest de Toulouse, A620. Il forme les limites Sud et Ouest du périmètre du projet Toulouse Montaudran Aerospace.
La présente notice vise à lever l'inconstructibilité de 8 ha, représentant 4,5% du projet (surface de la ZAC Toulouse Montaudran Aérospace = 56 ha).
La ligne TER Toulouse/Carcassonne forme la limite Est du site. Le chemin Carrosse traverse le site d'Est en Ouest reliant ainsi les quartiers Montaudran et l'Ormeau à l'Est au périphérique à l'Ouest. Le quartier St-Exupéry se situe au Nord.
Le schéma ci-contre montre que l'inconstructibilité liée à l'amendement Dupont a été modifiée au regard de la règlementation issue du PLU et d'un projet urbain prenant en compte des critères relatifs aux nuisances, à la sécurité, à la qualité architecturale, urbaine et paysagère.
La levée de l'amendement Dupont permet la réalisation, dans des espaces apaisés, d'un projet urbain d'envergure pour l'agglomération toulousaine.

le projet urbain dans son ensemble

Ville, campus, quartiers: l'enjeu de ce site, structuré par l'ancienne piste de l'aéropostale, est d'articuler le campus et les quartiers existants aux nouveaux programmes de dévelopement universitaire et urbain. Les **lignes** de transport rencontrent des **liens** traversant les infrastructures et créent ainsi autant d'ambiances et **lieux** particuliers.

Un grand plateau central
L'ensemble du site est conçu à partir de l'idée d'un grand plateau central de déplacements doux installés sur le partie Ouest de l'ancienne piste.
Ce plateau est connecté à l'A620 par l'échangeur de Lespinet et traversé par le chemin Carrosse, au Sud du quartier St-Exupéry, et se retourne au Sud du site après l'espace Clément Ader.
La partie Ouest de la boucle longe l'A620 et permet l'accès aux bâtiments écrans qui bordent l'A620. La partie Est permet l'interface et la desserte des nouveaux quartiers. Les quartiers de L'Ormeau et de Montaudran se situent à l'est du site.

Le parc, les clairières, la place centrale
A partir de l'ancien terrain de football d'Air France et du parc sportif du CREPS à l'Ouest du périphérique, un continuum d'espaces plantés est développé autour d'un terrain de rugby, de masses boisées et de clairières. Ce grand parc Est-Ouest traverse la piste. A l'Est, ce « corridor vert » permet d'accéder au quartier et à la gare TER et, à l'Ouest, il enjambe l'A620 par une passerelle piétons/cycles et mène au Canal du Midi.
Le parc transversal, lieu de détente sportive et de loisirs, et la place centrale, lieu des commerces et des équipements, assurent cette imbrication entre ville, quartiers et campus et connectent les différents modes de transport.

La « place centrale » fédère l'ensemble des fonctions participant à la vie urbaine (commerces, services, habitat, logements étudiants, équipements, tertiaire, etc.). Cette localisation permet à la fois d'être accessible par les nouveaux quartiers au Nord et à l'Est, par le Campus à l'Ouest, mais aussi à des utilisateurs venant d'autres sites ou quartiers toulousains depuis l'A620 sans



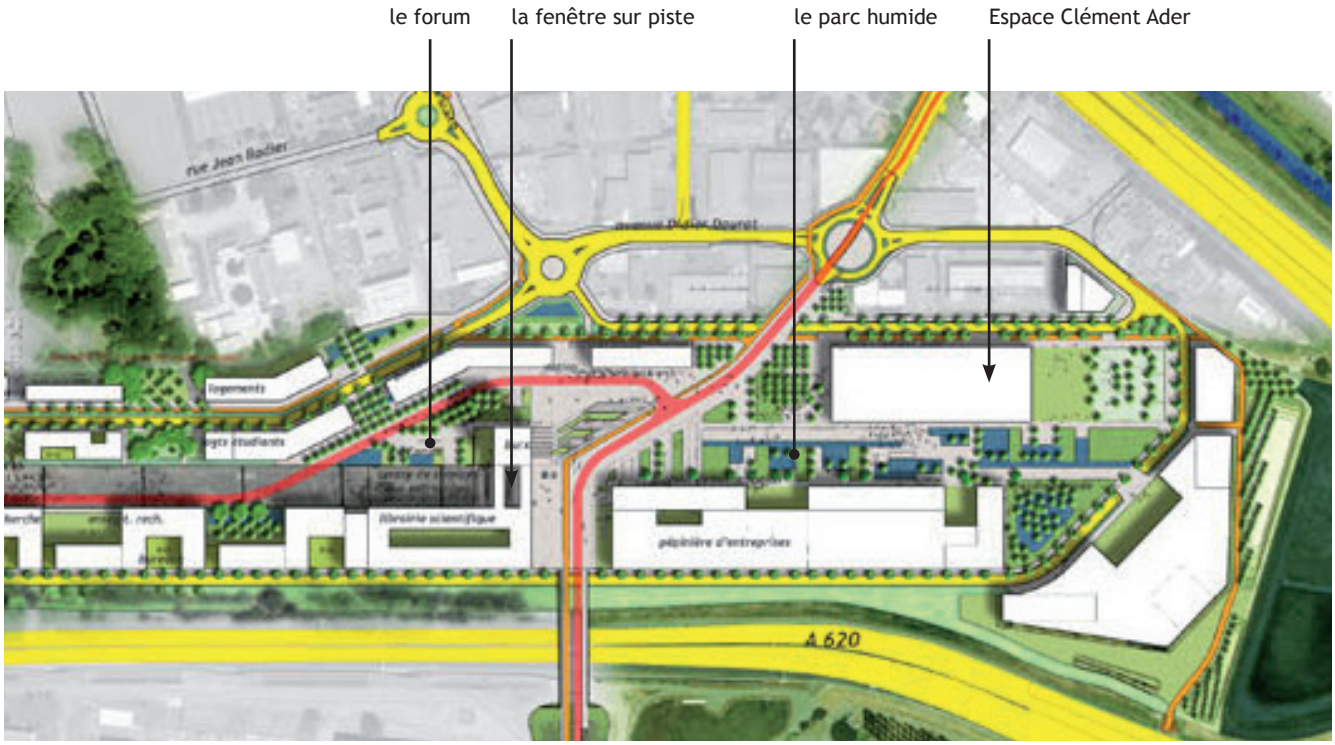
la place centrale fédère les équipements culturels et sportifs, les commerces au rez-de-chaussée, un marché, un quartier d'habitation à l'Est et des bureaux à l'Ouest entre la piste la rocade A620.



pour autant irriguer un trafic de transit sur le site de Montaudran. L'ensemble du site est conçu autour d'un grand plateau central de déplacements doux constitué par la piste et les quinconces libres. Ainsi tous les bâtiments situés autour de la piste peuvent avoir un hall d'accès situé entre voirie et piste. Ces bâtiments sont également desservis par la voie principale du projet Toulouse Montaudran Aérospace, directement accessible depuis le chemin Carrosse mais également depuis l'avenue Didier Daurat. La partie Ouest de la boucle longe l'A620 et permet l'accès aux parkings situés sous les bâtiments. La partie Est permet l'interface et la desserte des nouveaux quartiers dans le prolongement des voies existantes.

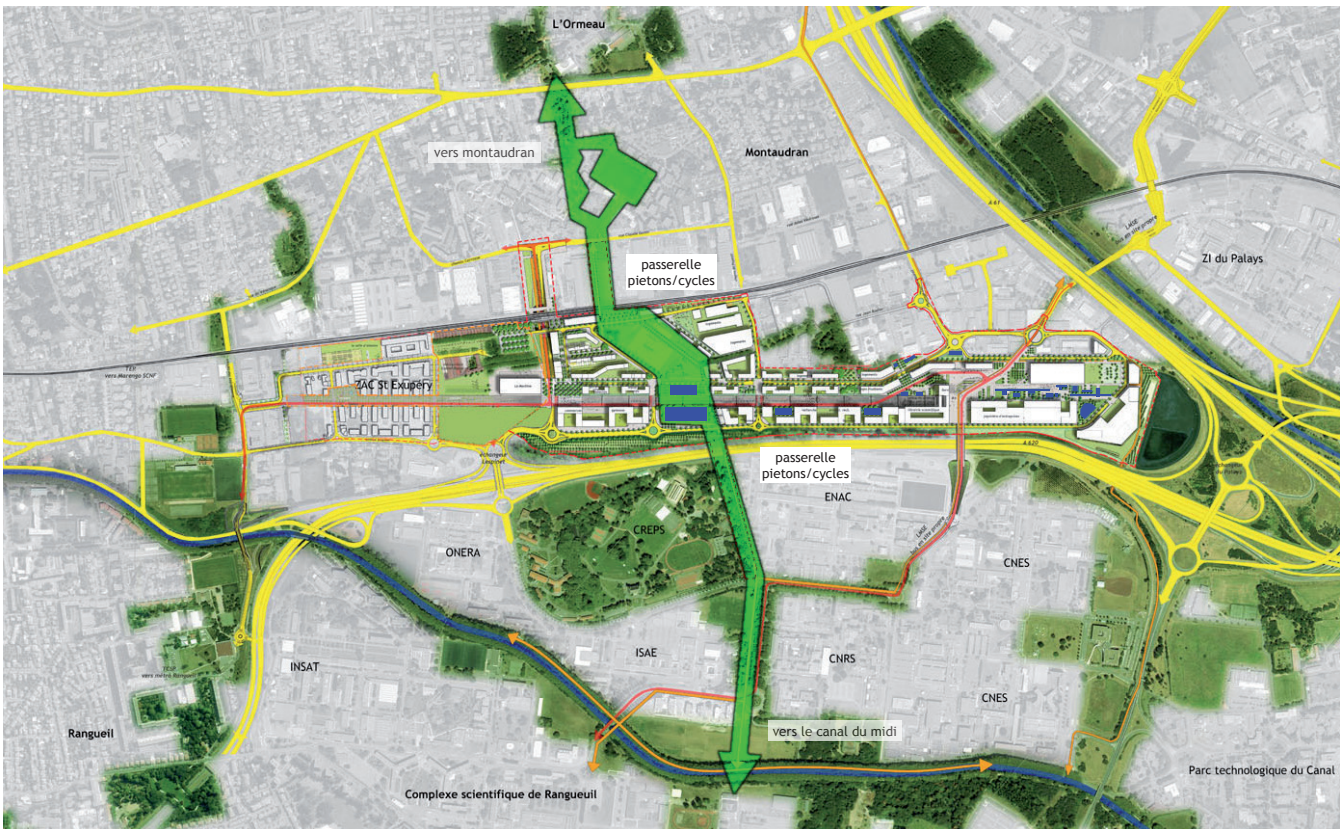
Un tarmac, des programmes
L'ancienne piste est le monument horizontal du site. Le projet développe l'idée de surfaces actives où les programmes dialoguent avec les bâtiments qui l'encadrent : surface des jeux, places, parvis, pelouse fleurie, plantations d'arbres à hautes tiges, bassins…
Différents matériaux de sols (stabilisé, béton désactivé, enrobé clairs, granite, pelouse) permettent des pratiques multiples à toutes les heures de la journée.

Des situations architecturales diverses
Les quartiers sont organisés au bord de la clairière. Un système urbain en quinconces offre des architectures de R+2 à R+7 dont les 4 faces sont orientées différemment afin d'avoir une protection phonique à l'ouest, une orientation solaire, des vues sur la piste, des panoramas sur le parc et les jardins.



l'approche paysagère et sa participation à l'intégration de la biodiversité dans le projet urbain

Le «corridor vert» permet de lier le projet Toulouse Montaudran Aerospace avec les quartiers environnants. Le long de la piste une succession d'espaces accueillent des bassins d'infiltration et une végétation arbustive dense.



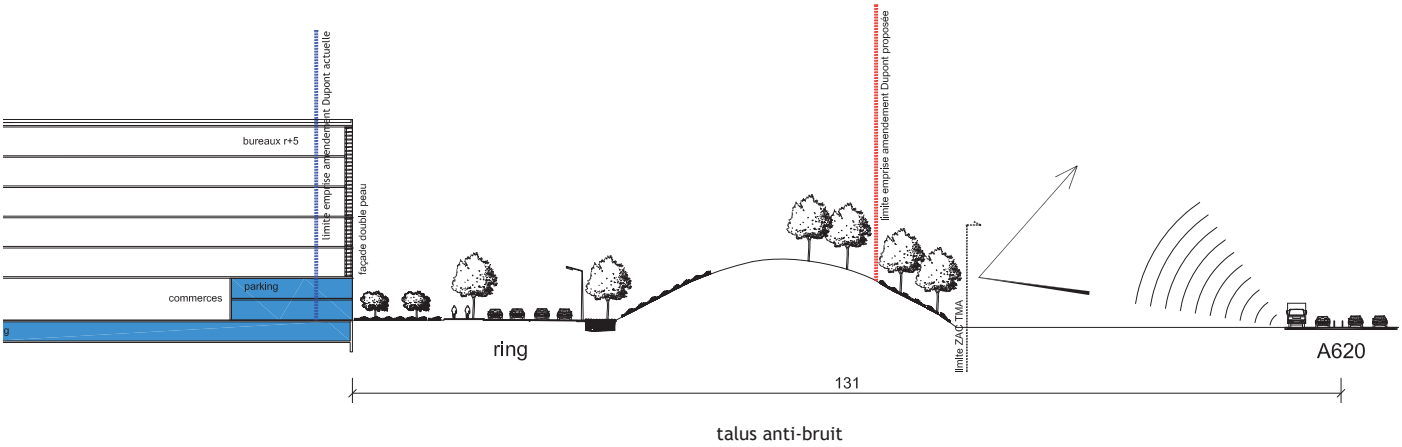
«corridor vert» et bassins d'infiltration

Abords A620
Un boulevard urbain à double sens de circulation permet la desserte des bâtiments situés le long de la piste. Un réseau de noues participe au traitement des eaux de voirie.
Un mail planté d'arbre à hautes tiges crée un rideau végétal entre le périphérique et le site Toulouse Montaudran Aérospace. Il accompagne un cheminement piéton en pied d'immeuble.

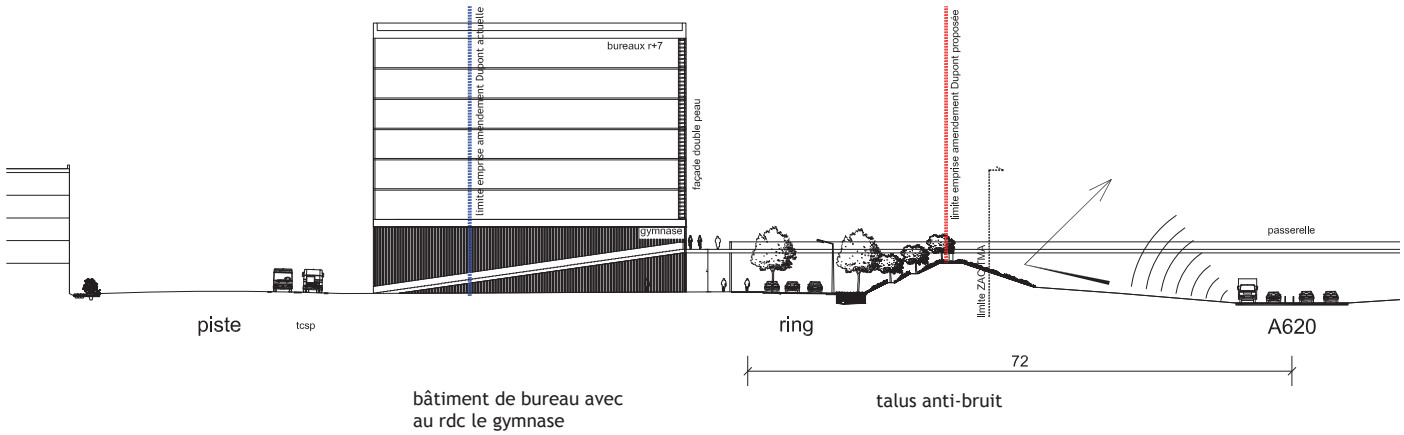
la gestion de l'environnement acoustique dans les différents programmes bâtis en fonction de leur vocation (activité économique/habitat/service…) et sur les espaces publics.

Le principe d'implantation des différents programmes de bâtiments prend en compte l'exposition aux nuisances dues aux infrastructures routières et ferroviaires.

Le long de la rocade, les typologies à patio dominent, afin d'ouvrir plus largement les locaux sur les cours intérieures, moins exposées à la fois aux nuisances sonores de l'infrastructure routière, et au rayonnement solaire direct. Les façades sud-ouest seront traitées avec soin car elles cumulent l'exposition aux nuisances sonores et au rayonnement solaire direct sud-ouest, difficilement maîtrisable par les dispositifs fixes classiques de type auvent.



coupe sur la rue qui longe l'A620, au niveau du centre commercial - 1/500



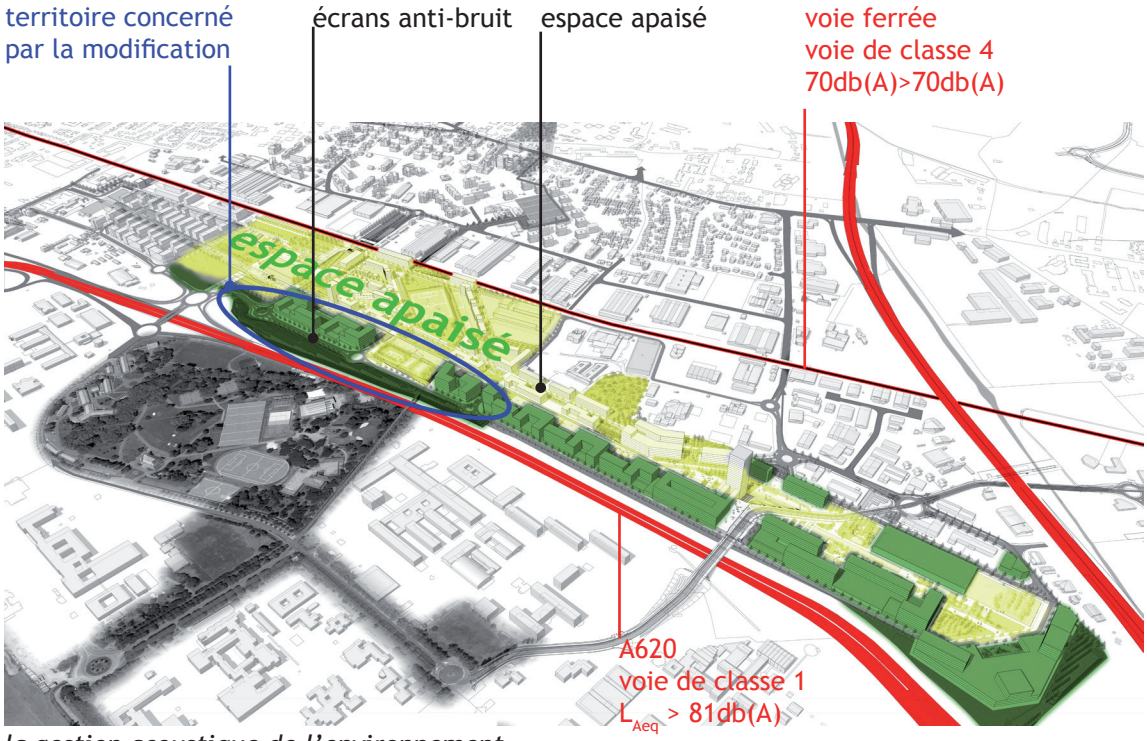
coupe sur la rue qui longe l'A620, au niveau de la passerelle - 1/500

ambiance acoustique
Les aménagements sont bordés par deux voies de transport apportant sur le site une ambiance sonore importante en termes de niveaux de bruit :
- La rocade A620 : située à l'Ouest du site, classée comme voie de type I dans le PLU ce qui correspond à des niveaux de 81 dB(A) à 10m de la voie.
- La ligne ferroviaire : située à l'Est du site est également classée comme voie de type I.
Le bâti est situé à environ 20 m du bord de la chaussée de la rocade ou de la voie SNCF ce qui correspondrait à des niveaux de bruit de jour supérieurs à 75 dB(A) en façade.

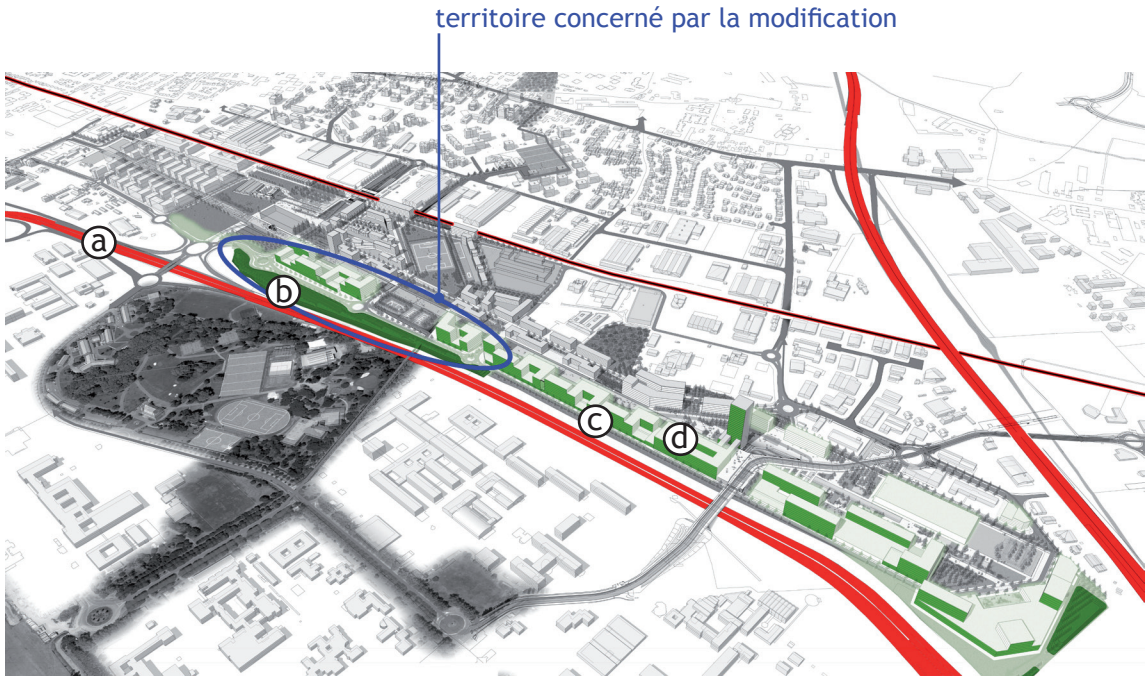
réglementation
Pour tous bâtiments d'habitation projetés d'être implantés à proximité d'une voie bruyante classée doivent être prévu des isolements acoustiques des façades compatibles avec les émissions sonores des voies.
L'Arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit défini les isolements à mettre en place.
Cet arrêté a pour objet, en application des dispositions du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 susvisé :
- de déterminer, en fonction des niveaux sonores de référence diurnes et nocturnes, les cinq catégories dans lesquelles sont classées les infrastructures de transports terrestres recensées ;
- de fixer la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit situés de part et d'autre de ces infrastructures ;
- de fixer les modalités de mesure des niveaux sonores de référence et les prescriptions que doivent respecter les méthodes de calcul prévisionnelles ;
- de déterminer, en vue d'assurer la protection des occupants des bâtiments d'habitation à construire dans ces secteurs, l'isolement acoustique minimal des façades des pièces principales et cuisines contre les bruits des transports terrestres, en fonction des critères prévus à l'article 7 du décret susvisé.

propositions d'amélioration
L'acoustique a été prise en compte dès l'amont des études lors de la conception du plan masse. Des bâtiments de bureaux ont été placés à proximité de la rocade A620 et implantés dans leur longueur parallèlement aux voies pour former ainsi un écran continu aux bâtiments d'habitations situés au centre de la zone. Ces bâtiments sont en double épaisseur avec cour/patios intérieur. Des stationnements et les locaux techniques sont disposés au rez-de-chaussée côté A620.

Des buttes de terre sont implantées au nord et au sud du site en bordure de la rocade. Celles-ci permettent de protéger les espaces au sol. Les buttes intégrées au projet paysager sont aménagés en gradins pour le terrain de sports, en jardins publics ...
Pour limiter les nuisances sonores apportées par les circulations internes à la ZAC, des enrobés peu bruyants du type BBTM 0/6 seront placés.
Pour les étages d'habitation non-protégés, les façades seront conçues avec des isolements acoustiques en correspondance avec les niveaux de bruit.



la gestion acoustique de l'environnement



a : A620 source de nuisance sonores
b : protection acoustique (talus + plantations)
c : façade double peau
d : bâtiments épais à patios

principes de protection phonique

analyse du projet et de son impact

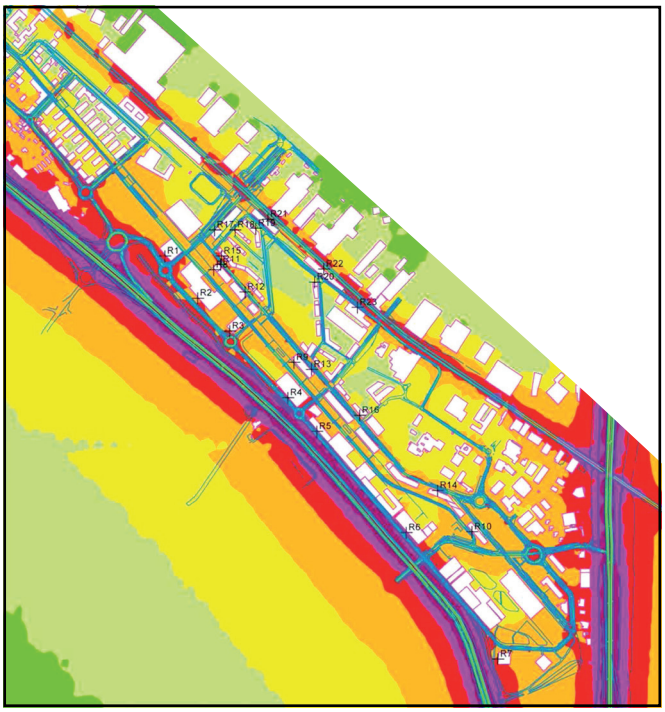
Le programme du projet urbain Toulouse Montaudran Aerospace, le document graphique présentant les principes acoustiques le long de la A620 et le règlement du PLU contiennent des dispositions complémentaires aptes à maîtriser les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

Le positionnement des bâtiments a été choisi en cohérence avec leur fonction : les immeubles de bureaux ou autres bâtiments à vocation culturelle ou sportive ont été volontairement placés en bordure des infrastructures bruyantes (le long de la rocade A 620 et à un degré moindre le long de la voie ferrée) tandis que les habitations ont été placées au centre de la ZAC. Les immeubles bordant les voies bruyantes jouent le rôle de barrière de bruit, apaisant ainsi l'ambiance sonore au centre. De plus, la fermeture des espaces inter-bâtiments sera assurée par des écrans translucides (plaques de métacrylathe sur ossatures métalliques par exemple).

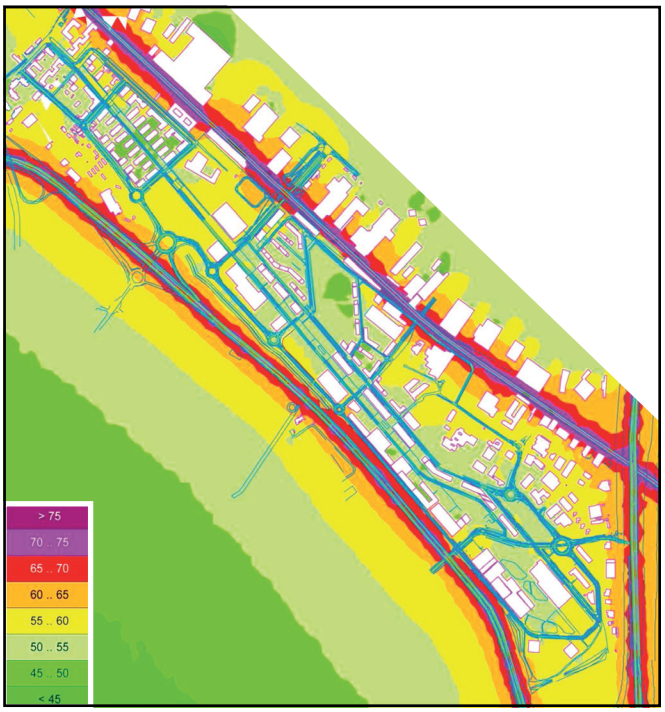
Des merlons (ou butte de terre) ont été placés aux endroits où il n'y a pas de bâtiments près de l'autoroute. Cela évite donc la propagation d'une grande quantité de bruit à l'intérieur de la ZAC. Ces protections, limitées en hauteur compte tenu de leur emprise au sol, permettent de protéger les espaces au sol. Pour les étages d'habitation non-protégés, les façades devront être conçues avec des isolements acoustiques en correspondance avec les niveaux de bruit.

Des cartes isophones de bruit ont été réalisées afin de rendre compte de la propagation du son au sein de la ZAC, elles permettent d'avoir une bonne image des différentes ambiances présentes sur le site.

Les calculs ont été réalisés pour les deux périodes réglementaires, jour (6h-22h) et nuit (22h-6h). Elles présentent les courbes isophones à une hauteur de 2 mètres par rapport au sol. Elles sont présentées ci-dessous :

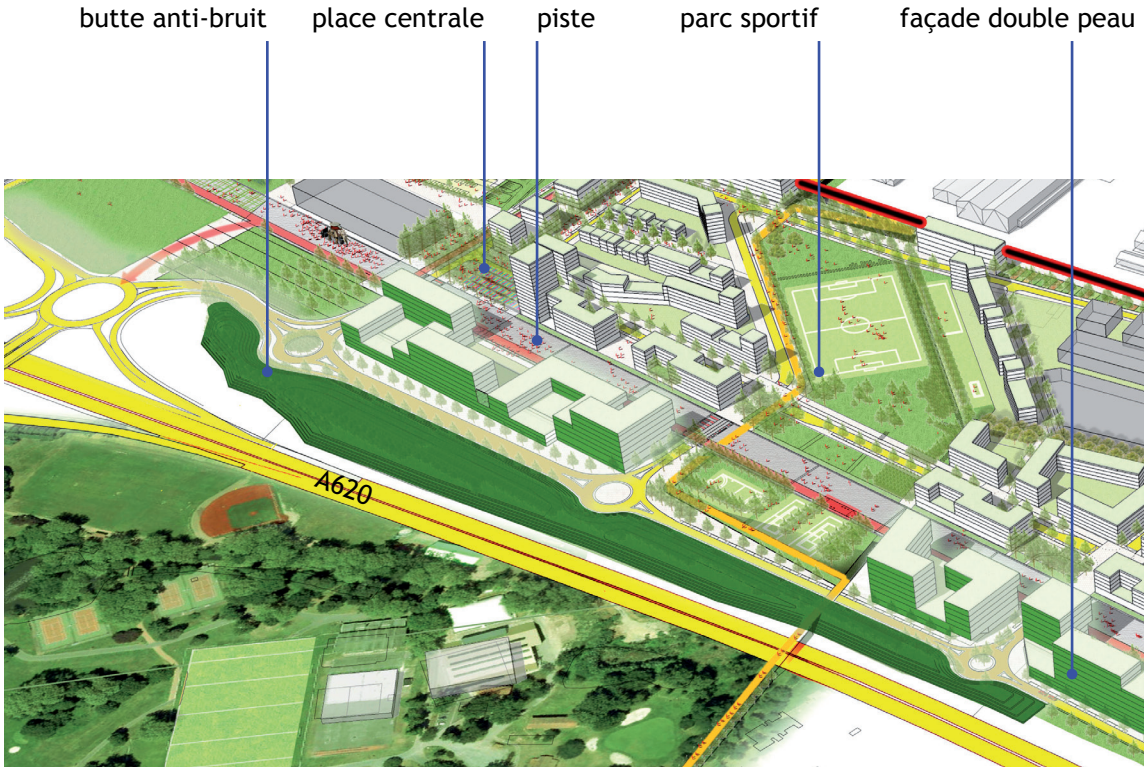


carte isophone jour (6h-22h) - état futur



carte isophone nuit (22h-6h) - état futur

Ces dispositions répondent donc à l'exigence de prise en compte des critères relatifs aux nuisances, à la sécurité, à la qualité architecturale, urbaine et paysagère. Elles permettent d'assurer un projet urbain de qualité dans ce secteur de la ville, traduite dans la présente modification.



axonométrie centrée sur la zone concernée par la modification sur l'inconstructibilité liée à l'amendement Dupont