Département de la Haute-Garonne
Commune de Toulouse

ENQUÊTE PUBLIQUE

Plan Local d'Urbanisme commune de Toulouse

Projet de modification n°2



Enquête publique du 06/03/2023-8h00 au 07/04/2023-16h00, prescrite par arrêté du 25 janvier 2023 sur la commune de Toulouse.

Annexes A2

Documents ou courriers joints aux contributions du public
En lien avec l'enquête publique
(Annexe 10 à Annexe 31)

Annexes A2

(Document relié)

Pièces et courriers joints aux contributions du public

En lien avec l'objet de l'enquête publique

Annexe 10 : Europolia – Pob n°13 « Grand Matabiau » - R13/@108/E109

Annexe 11 : Courrech & Associés pour Vinci- Pob n° 21 « Tersud » - C10/E47

Annexe 12 : Clémentine GAND – Pob n° 20 « Alalouf » - @103

Annexe13 : Françoise COUSTERE – Françoise MIGUET- Catherine ORTHOLAN - Alain SOULARD comité de quartier Minimes- Barrière de Paris « Nuitter, Cervantès, Nobel, Trentin Minimes » -R8 ; @101 ; @97 ; @89 ; @91 ; @48

Annexe 14 : Habitat social en Occitanie – Pob n° 29 « Lgts Sociaux » - @98 ; @52 ; @37

Annexe 15 : Adélaïde BEAUDE – Pob n°2 « Nuitter » -@96

Annexe 16 : Yannick GROSSET-MAGAGNE– Pob n°2 « Nuitter » -@93

Annexe 17 : ICADE – Pob n°8 « Paul Valéry » - @90

Annexe 18 : Courrech & Associés pour Nexity- CA immobilier – Pob n° 9 « Route d'Albi – ER 54 » - E70/R23/C9

Annexe 19 : Me François-Xavier DUFOUR avocat, représente Mr Claude Michel, et Mmes Valérie et Nadine Michel – Pob n°9 « route d'Albi » - E82

Annexe 20 : CASSAGNE Gérard « Nuitter ; Cervantès ; Nobel. Trentin-Minimes » - R20/C6

Annexe 21 : Nicole LAFFITTE - Pob n°5 « Trentin Minimes » - R18/C4

Annexe 22 : Catherine CUENCA (Cervantès ; Nobel ; Trentin-Minimes » - @67

Annexe 23 : Nexity -Aire Nouvelle- Pob n°11 « Jolimont » - @40/P14/R11

Annexe 24 : Anonyme (promoteurs) - Pob n°29 « logts sociaux » - @29

Annexe 25 : TOMASZEWSKI Sabine - Pob n°1 « Cartoucherie » - @23

Annexe 26 : Horizon Cartoucherie – Pob n°1 « Cartoucherie » - @14

Annexe 27 : Métropole Ecologiste – Pob n° 3 et 4 « Cervantès et Nobel » - R26/P27/C11

Annexe 28 : Courrech & Associés pour FPI- Pob n°29 « logts sociaux » - R16/C1/C2/C3

Annexe 29 : Éric AUSSENAC- Pob n° 3 et 4 « Cervantès et Nobel » - R7

Annexe 30 : M. et Mme BATTAGLIA et MASSA- Pob n°8 « P. Valéry » - R12/P15

Annexe 31 : KAUFMAN & BROAD- Pob n° 3 et 4 « Cervantès et Nobel » - P19

europolia
spl • toulousemétropole

@108
E109

Toulouse, le 07 avril 2023

2ème modification du PLU de Toulouse Métropole, Commune de Toulouse

Point d'objet n°13 : Grand Matabiau – Projet de Pôle d'Echanges Multimodal (PEM) Marengo

Objet : *contribution à l'enquête publique concernant les besoins d'ajustements techniques relatifs au point d'objet n°13 du dossier de modification n°2 du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse.*

i. Eléments de contexte et rappel des objectifs visés

Le projet Grand Matabiau vise à créer, au titre de son ambition relative aux mobilités, un grand **Pôle d'Échanges Multimodal (PEM)** contemporain, confortable et accessible, aux portes du centre-ville de Toulouse.

Cet équipement majeur, dimensionné pour répondre à l'augmentation continue des flux de voyageurs, devra permettre au PEM de Matabiau Gares de faire face à un triplement de sa fréquentation actuelle à horizon 2030, soit 150 000 voyageurs / jour.

Le Pôle d'Échanges Multimodal de Matabiau Gares constitue un assemblage d'infrastructures et d'équipements relevant de compétences, de domanialités et de maîtrises d'ouvrages diverses. Toutefois, les partenaires impliqués dans sa mise en œuvre ont souhaité le concevoir comme un projet cohérent, en privilégiant une approche fonctionnelle lisible, et permettant le phasage des opérations.

La seconde phase de mise en œuvre du PEM concerne spécifiquement le secteur Marengo.

Au sein de ce secteur, plusieurs fonctionnalités seront intégrées au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble :

- La **Halle des Transports** (équipement public, ERP de 1ere catégorie), sous maîtrise d'ouvrage de la **Région Occitanie**
- La **Vélostation Marengo** (équipement public), dont Toulouse Métropole a confié la réalisation à **la Région Occitanie**
- Un **ensemble de locaux tertiaires d'environ 10 000 m²**, inscrit au programme de la **ZAC Grand Matabiau**

L'ensemble de ces différents ouvrages étant implanté sur le futur parvis Marengo, sous maîtrise d'ouvrage de Toulouse Métropole.

Cette opération d'ensemble a fait l'objet d'études préliminaires, qui ont permis d'en établir le plan de financement et de répartir les maîtrises d'ouvrages de chaque élément de programme. Sur cette base, un concours de maîtrise d'œuvre a été engagé à la fin 2022, en vue d'un démarrage des travaux au 1er semestre 2026, avec une livraison prévisionnelle attendue pour la fin 2028.

Au regard des enjeux opérationnels relatifs à l'aménagement du PEM, plusieurs éléments techniques ont été intégrés **au point d'objet n°13** de la 2ème modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse, pour permettre la réalisation de l'opération unique.

Pour mémoire, le dossier versé à l'enquête publique dans le cadre de la modification n°2 du PLU reposait sur trois niveaux de modification relatifs au PEM :

1. **Modification de la pièce 4B1 – Plan Zonage au 1/15 000e** : création d'un graphique de détail constitué d'un espace constructible de type « B », auquel a été adjoint un espace d'accompagnement pour l'aménagement du futur parvis Marengo

2. **Modification de la pièce 4B1 – Plan Zonage au 1/15 000e : modification du zonage du PLU (DGR), en couvrant le périmètre du secteur du PEM Marengo par un zonage UC5c** spécifique aux zones urbaines centrales, pour permettre l'adaptation des règles de forme urbaine (hauteurs, emprises au sols) et de stationnement au contexte de projet urbain et de mobilité porté par le projet Grand Matabiau

3. **Modification de la pièce 5c – Graphiques d'information :** élargissement du périmètre de la phase 1 de l'opération Grand Matabiau au secteur du PEM Marengo, pour permettre l'application des dispositions du PLU relatives à la mixité sociale et au stationnement vélo sur le secteur Marengo

ii. Présentation des besoins d'ajustements techniques du document graphique du règlement à l'issue de l'enquête publique

Compte-tenu des contraintes techniques liées au recul des futures constructions depuis les emprises ferroviaires et au regard des enjeux de végétalisation d'un espace aujourd'hui fortement artificialisé, **plusieurs actions complémentaires aux principes initialement proposés au document d'urbanisme** ont été identifiées par Toulouse Métropole et son aménageur Europolia concernant les choix d'aménagement du futur parvis Marengo.

Les espaces constructibles sur le secteur Marengo, dont l'implantation est précisée par le règlement graphique, seraient réduits afin de **ménager une percée dans le front bâti**, et ainsi de favoriser l'écoulement des vents selon un axe Nord-Ouest – Sud Est :

- Une telle implantation serait alors de nature à **limiter la stagnation de l'air sur les espaces publics, et permettrait d'améliorer le confort d'été** pour les usagers du Pôle d'échanges et de son parvis, ainsi que pour les riverains du quartier
- Cette nouvelle percée préserve par ailleurs **la possibilité d'implanter des espaces verts de pleine terre sur le parvis du Pôle d'échanges,** inscrit en espace d'accompagnement au graphique de détail du PLU et dont l'aménagement sera réalisé par Toulouse Métropole, favorisant tout à la fois la plantation de sujets de grand développement et l'infiltration des eaux de pluie dans un secteur aujourd'hui totalement imperméable

Dans cette optique, l'introduction de **plusieurs ajustements au règlement graphique** seraient nécessaires afin de permettre la mise en œuvre de l'opération d'aménagement et contribuer à l'amélioration de l'état initial du site, étant entendu que les ajustements ci-dessus sont proposés à constructibilité constante et sans impact sur les hauteurs maximales autorisées par le PLU.

Ces ajustements règlementaires seront par ailleurs de nature à **répondre aux interrogations formulées par la Commission d'enquête publique**, notamment au sujet des enjeux de végétalisation du futur parvis du Pôle d'échanges Marengo.

En complément des besoins d'ajustements règlementaires mentionnés ci-dessus, plusieurs **actions opérationnelles** ont été identifiées pour permettre **d'améliorer substantiellement l'état initial du site** et au futur parvis du PEM de répondre pleinement aux enjeux de **végétalisation des espaces** publics, de **réduction des ilots de chaleur urbain** et de **qualité paysagère** du futur programme de l'opération unique :

- En complément des espaces verts de pleine terre sur le parvis du Pôle d'échanges, **les espaces publics à aménager en « couverture » de la future ligne C du métro (espaces d'accompagnement du graphique de détail) sont prévus pour accueillir des plantations sur dalle**, bénéficiant de fosses de 2m de profondeur et autorisant dès lors la sélection d'essences à haute tige, génératrices d'ombrage et d'évapotranspiration. Ces principes ont été validés avec Tisséo (Maître d'ouvrage de la future ligne C du métro), et sont intégrés aux marchés des entreprises travaux d'ores et déjà sélectionnées
- Les développements immobiliers attendus dans le secteur Marengo, au titre de l'opération d'ensemble, et dont l'implantation est précisée par le présent règlement graphique, seront des bâtiments publics. Les maîtres d'ouvrages, la Région Occitanie et Toulouse Métropole, ont décidé d'imposer la **présence d'un paysagiste dans l'équipe de conception du projet**, dans une double préoccupation de lutte contre les ilots de chaleur et de régénération de la biodiversité dans ce secteur fortement artificialisé. La procédure de sélection de l'équipe de conception est en cours, pour un choix attendu en fin d'année 2023.

Cedric CHENOT

Signature numérique de Cedric CHENOT
Date : 2023.04.07 11:13:15 +02'00'

Annexe 11

E47 – C107/C10

COURRECH & ASSOCIÉS

Jean COURRECH
Docteur d'État en Droit
DESS Urbanisme-Construction

Bertrand COURRECH
Master II Droit immobilier et de la construction Paris II

AVOCATS ASSOCIES

Isabelle DELMAS
Institut d'Etudes Politiques
Lauréat de la Faculté
DESS Urbanisme-Construction

Catherine SCHLEGEL
DEA Droit de l'Environnement et Urbanisme
Magistère Droit de l'Environnement et Urbanisme

Valérie CARTERET
DEA Droit Privé
DESS Droit Immobilier Urbanisme-Construction

Mélodie KÖTH
Master II Droit Public des Affaires

Andrea MARTI
Master II Droit de l'Environnement

Gora NIANG
Master II Droit Public des Affaires
MS Management juridique des affaires

Jehan CALMETTE
Master II Droit Public des Affaires

AVOCATS EN COLLABORATION

Victor BOISSEAU
Master II Droit Public des Affaires
Master II Droit immobilier et de la Construction

JURISTE

TOULOUSE
45 rue Alsace -Lorraine
31000 TOULOUSE
Case Palais n°361

PARIS
5 rue du Renard
75004 PARIS
Toque P 0465

Tél 05.34.25.59.10
contact@courrech-avocats.fr
http://www.courrech-avocats.fr/

MM. les Président et Membres
COMMISSION D'ENQUETE
Modification n° 2 PLU de TOULOUSE
6, Rue René Leduc
BP 35821
31505 TOULOUSE CEDEX 5

Toulouse, le 3 avril 2023

Envoi par mail : modification2-plu-toulouse@mail.registre-numérique.fr
Et par courrier recommandé avec accusé de réception n° 2C 167 218 2971 4

N/Réfs : JC 5

Affaire : VINCI IMMOBILIER – TERSUD – modification PLU de TOULOUSE

Objet : modification n° 2 PLU de TOULOUSE

Monsieur le Président,
Messieurs,

Je suis conduit à intervenir auprès de vous pour le compte de la société VINCI IMMOBILIER propriétaire d'un immeuble initialement à usage de bureaux dénommé TERSUD qui fait l'objet du point 21 de la modification.

Cet immeuble à l'origine à usage de bureaux a été déserté et totalement vandalisé.

La société VINCI IMMOBILIER s'en est portée acquéreur afin d'envisager une restructuration d'un bâtiment devenu particulièrement inesthétique, insalubre et dangereux.

Elle a sollicité et obtenu un permis de construire à destination de bureaux le 3 février 2021.

Ce permis a conduit à adapter légèrement le bâtiment en prévoyant le rajout de deux éléments de construction aux extrémités afin de rendre possible un classement en ERP jusque-là irréalisable.

Il est toutefois apparu que l'utilisation de l'intégralité de l'immeuble pour une activité de bureaux ou assimilé, n'était pas économiquement cohérente et qu'une mixité de destinations devait être recherchée.

Ce n'est pas nécessairement pour rien que le projet a échoué dans sa configuration initiale de bureaux soumis au titre de la sécurité au seul Code du Travail.

La Métropole a bien voulu reconnaître cette réalité économique et a envisagé dans le cadre de la présente modification la création d'un secteur UE14 à l'intérieur duquel les changements de destination des constructions existantes à la date d'approbation de la modification du PLU en habitation seraient autorisés dans la limite du gabarit de l'immeuble existant.

Ainsi qu'exposé supra, l'immeuble existant ne peut accueillir un ERP, qu'il s'agisse de la partie bureaux ou d'une exploitation de la partie qui serait affectée à de l'habitation avec la possibilité d'une sous-destination hébergement.

Dans cette perspective, les éléments complémentaires qui figurent dans le permis de construire du 3 février 2021 seraient particulièrement nécessaires.

L'exposante sollicite donc que le point 2.7 secteur UE14 soit légèrement modifié afin de permettre la prise en compte du gabarit de l'immeuble autorisé dans ce permis de construire.

La phrase pourrait être :

« Les changements de destinations des constructions existantes ou autorisées à la date d'approbation de la modification du PLU en habitations dans la limite du gabarit existant ou autorisé

La reconstruction avec changement de destination des constructions existantes ou autorisées à la date d'approbation de la modification du PLU dans la limite du gabarit existant ou autorisé »-+».

Vous trouverez ci-joint des éléments relatifs au permis de construire du 3 février 2021 qui démontrent que ce projet s'inscrit bien dans la cohérence du gabarit initial de l'immeuble dont il améliore la fonctionnalité en termes de sécurité mais également en termes d'isolation et de performance énergétique. La création des extensions en pignon du bâtiment existant permet d'améliorer la sécurité des personnes par la création d'escaliers qui permettent d'éviter les effets « cul de sac ».

Ces extensions permettent d'améliorer la défense incendie de l'immeuble (amélioration des accès pompiers + amélioration des flux pour l'évacuation des personnes) – voir Carnet de sécurité incendie joint au PC.

Je vous remercie par avance de l'attention que vous voudrez bien apporter à la présente et vous prie de croire, Monsieur le Président, Messieurs, à l'expression de ma considération la plus distinguée.

Pour la SCP
Jean COURRECH

PJ : carnet de sécurité incendie joint au PC et insertions

MAITRISE D'OUVRAGE

VINCI IMMOBILIER

VINCI IMMOBILIER GRAND OUEST
1 RUE DES PENITENTS BLANCS
31000 TOULOUSE
Tel 05 34 44 12 16

RENOVATION IMMEUBLE DE BUREAUX "TERSUD"



MAITRISE D'OEUVRE

ARCHITECTES ASSOCIES

LCR ARCHITECTES

75 rue Saint JEAN CS 63165
31 131 BALMA CEDEX
Tél. +33 (0)5 34 27 37 27

BUREAU D'ETUDE TECHNIQUE T.C.E.

T.P.F.I.

78 Chemin des Sept Deniers
31200 TOULOUSE
Tél. +33 (0)5 61 57 18 72

BUREAU DE CONTROLE

BUREAU VERITAS

12 Rue Michel Labrousse
Bâtiment 15 - BP 64797
31047 TOULOUSE CEDEX 1
Tél. +33 (0)5 61 31 57 41

CLASSIFICATION BREEAM

NEOLIA INGENIERIE

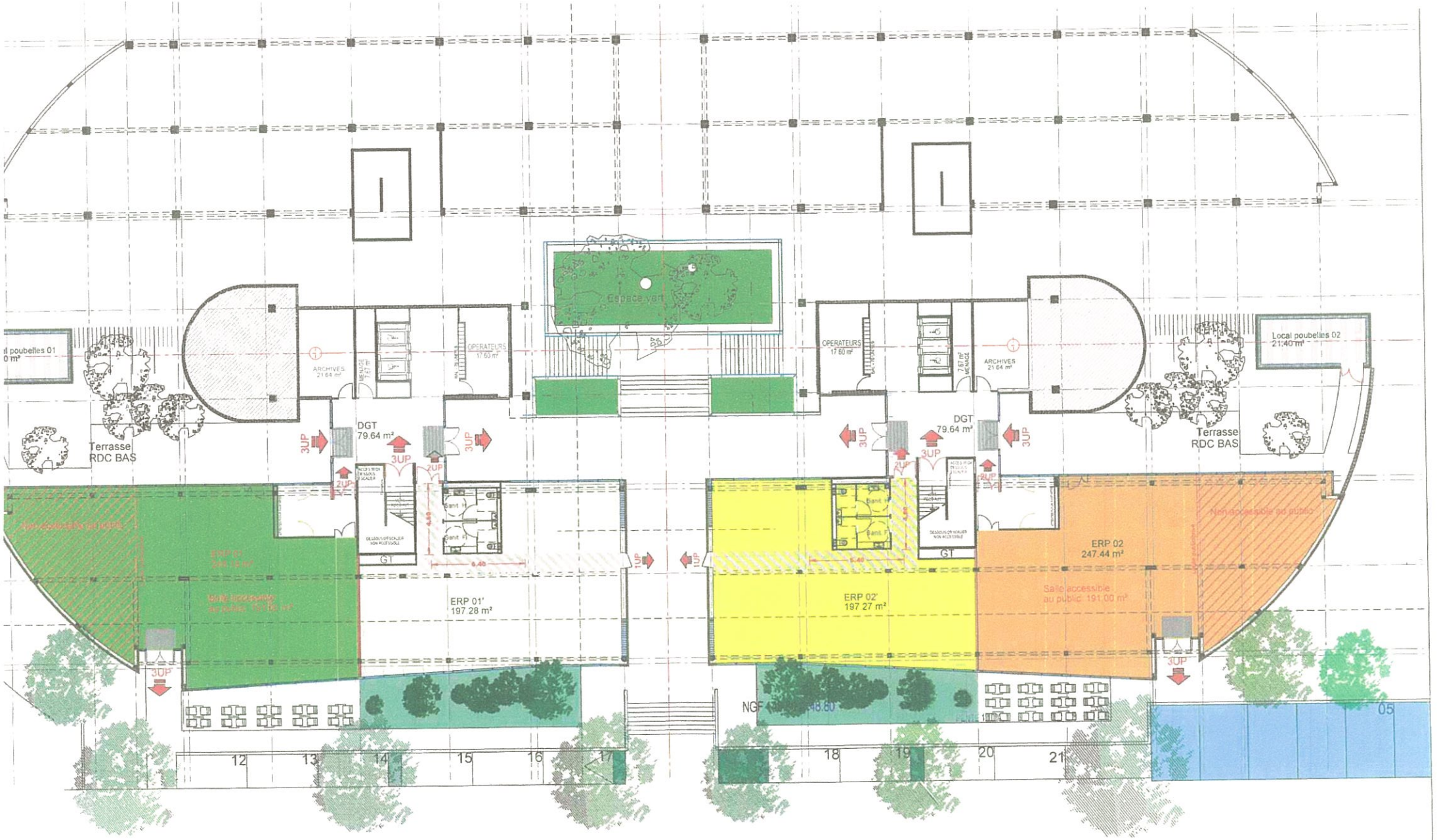
693 Avenue des terres noires
Espaces Lagazaine
81370 St Sulpice la Pointe
Tél. +33 (0)5 31 61 60 13

PERMIS DE CONSTRUIRE
PC 39/40 - 05 - NIVEAUX S.I.

ESQ	APS	APD	PC	PRO	SYNT	DET	DOE

JANVIER 2021

REVISIONS	DATE



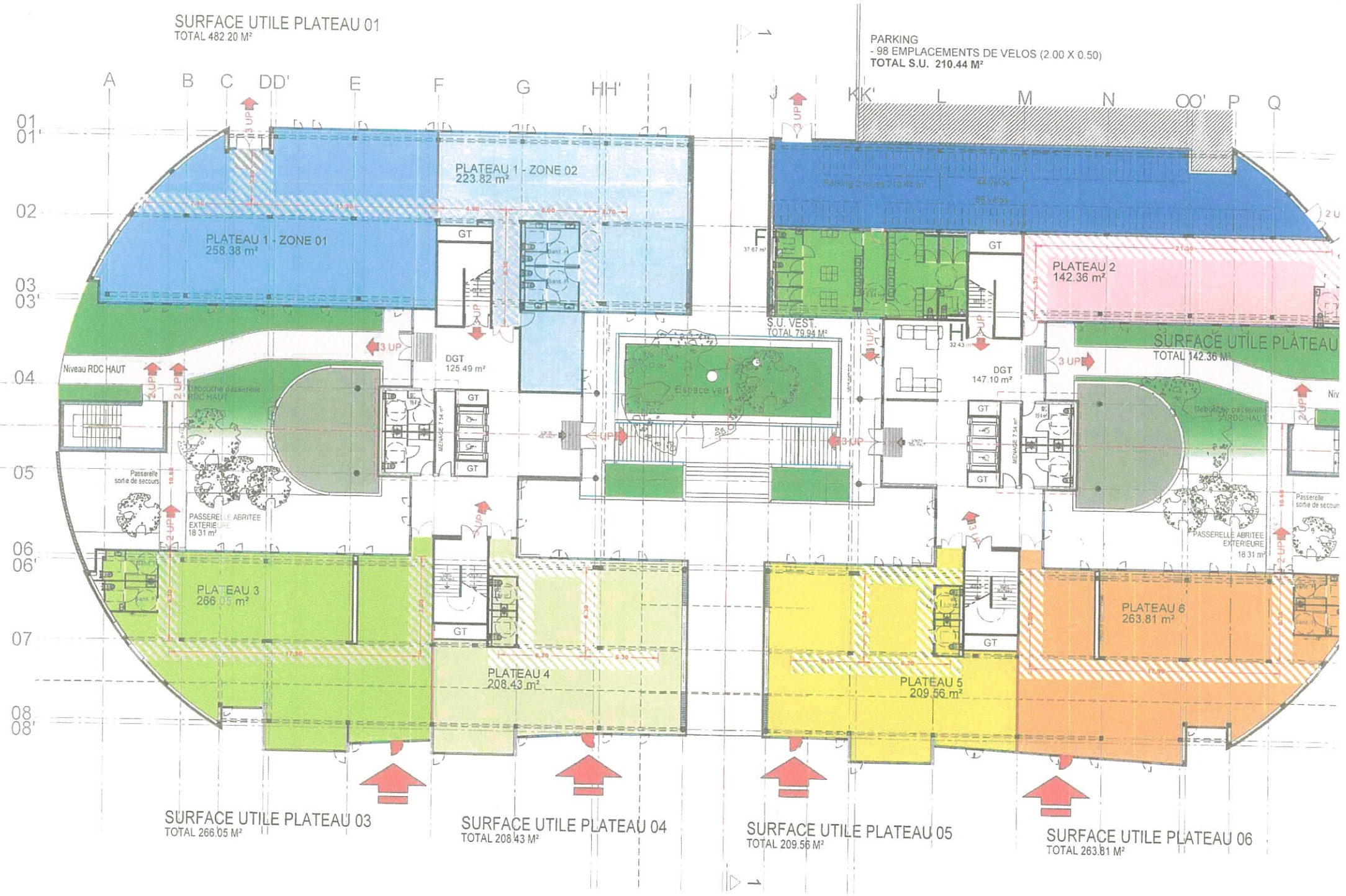
SECURITE 7 - 8

VINCI IMMOBILIER - PROJET TERSUD

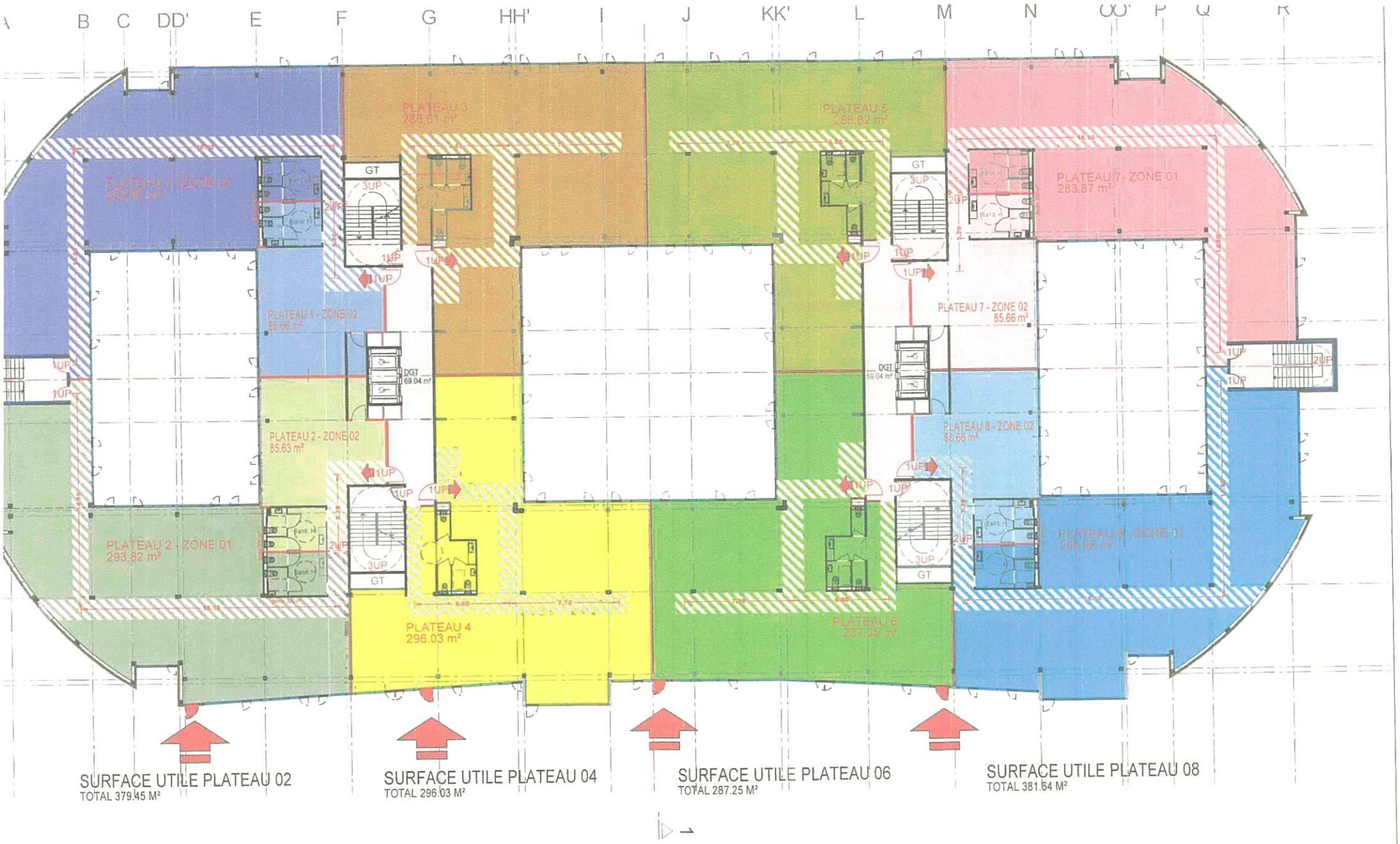
PLAN SSI RDC BAS

ECHELLE 1/250

PC 39/40 - 05 - 01


SURFACE UTILE PLATEAU 01
TOTAL 482.20 M²
PARKING
- 98 EMPLACEMENTS DE VELOS (2.00 X 0.50)
TOTAL S.U. 210.44 M²
A B C DD' E F G HH' I J KK' L M N OO' P Q
01 01' 02 03 03' 04 05 06 06' 07 08 08'
PLATEAU 1 - ZONE 02
223.82 m²
PLATEAU 1 - ZONE 01
258.38 m²
PLATEAU 2
142.36 m²
S.U. VEST.
TOTAL 79.94 M²
Espace vert
DGT
125.49 m²
DGT
147.10 m²
GT
Niveau RDC HAUT
Passerelle sortie de secours
PASSERELLE ABRITEE EXTERIEURE
18.31 m²
PLATEAU 3
266.05 m²
PLATEAU 4
208.43 m²
PLATEAU 5
209.56 m²
PLATEAU 6
263.81 m²
SURFACE UTILE PLATEAU 03
TOTAL 266.05 M²
SURFACE UTILE PLATEAU 04
TOTAL 208.43 M²
SURFACE UTILE PLATEAU 05
TOTAL 209.56 M²
SURFACE UTILE PLATEAU 06
TOTAL 263.81 M²

SECURITE 3 - 6 -



POSITION OUVRANT POMPIER

SECURITE 3

VINCI IMMOBILIER - PROJET TERSUD

PLAN SSI R+1

ECHELLE 1/250

PC 39/40 - 05 - 03

SURFACE UTILE PLATEAU 01
TOTAL 372.52 M²

SURFACE UTILE PLATEAU 03
TOTAL 288.94 M²

SURFACE UTILE PLATEAU 05
TOTAL 288.89 M²

SURFACE UTILE PLATEAU 07
TOTAL 372.80 M²



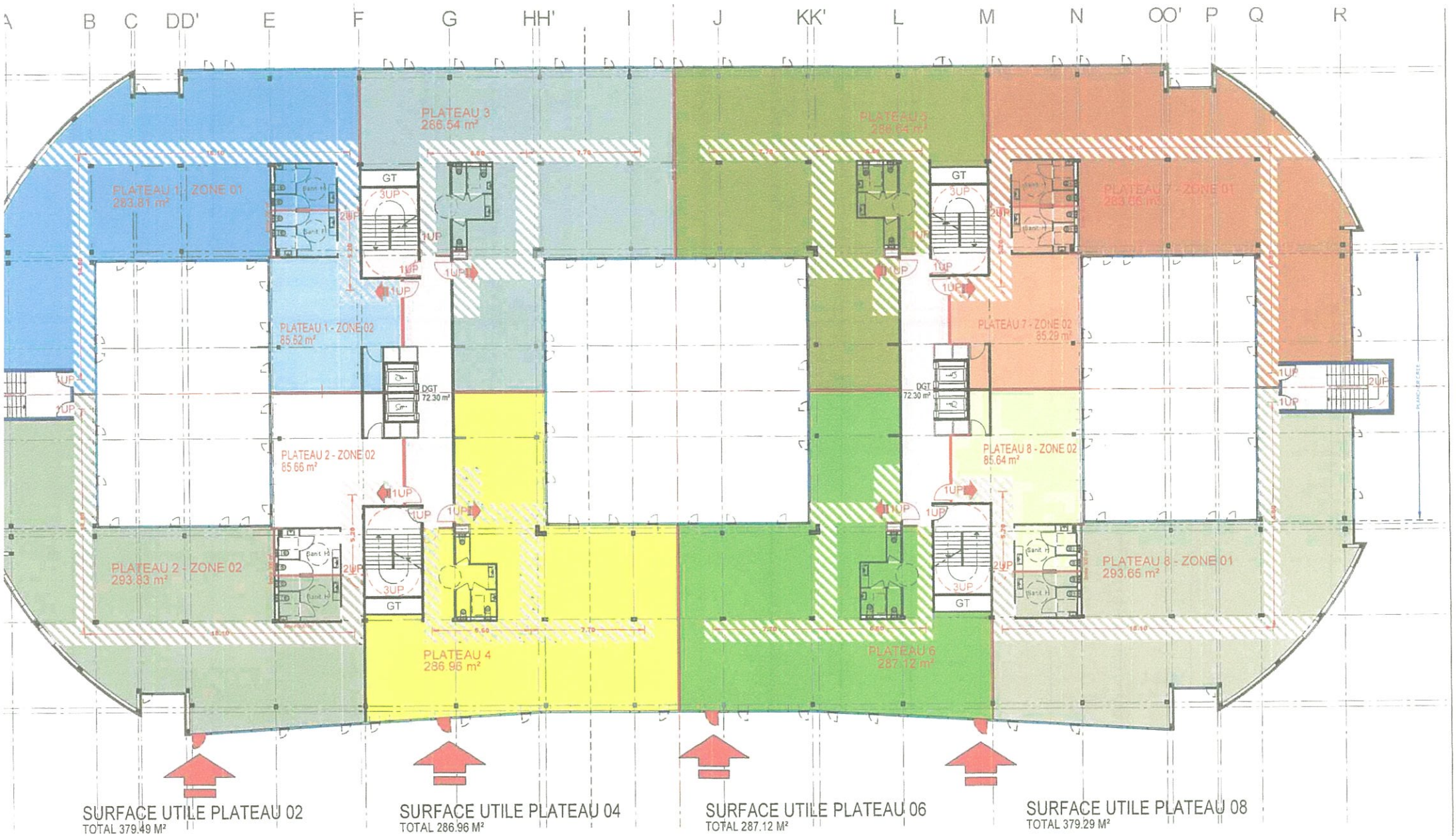
SURFACE UTILE PLATEAU 02
TOTAL 386.81 M²

SURFACE UTILE PLATEAU 04
TOTAL 289.33 M²

SURFACE UTILE PLATEAU 06
TOTAL 297.86 M²

SURFACE UTILE PLATEAU 08
TOTAL 382.29 M²

SECURI



POSITION OUVRANT POMPIER

SECURITE 3

VINCI IMMOBILIER - PROJET TERSUD

PLAN SSI R+3

ECHELLE 1/250

PC 39/40 - 05 - 05

SURFACE UTILE SDR 01

- 78 22 M² SDR01-01
- 256 55 M² SDR01-02

TOTAL 334 77 M²

SURFACE UTILE PLATEAU 01
TOTAL 286.59 M²

SURFACE UTILE PLATEAU 02
TOTAL 286.58 M²

SURFACE UTILE SDR 02

- 78 22 M² SDR02-01
- 256 50 M² SDR02-02

TOTAL 334.72 M²



SURFACE UTILE PLATEAU 03
TOTAL 166.06 M²

SURFACE UTILE PLATEAU 04
TOTAL 166.19 M²

SECURIT









@103/F112

Annexe 12

Mme Clémentine GAND
1 impasse des frères Morane
31400 Toulouse

à l'attention du président de la commission d'enquête,
Monsieur Bernard LAUBARY
Métropole - Toulouse,
6, Rue René Leduc,
31505 Toulouse Cedex 5

Objet : Réponse à l'enquête publique de la 2e révision du PLU de Toulouse

Madame, Monsieur, le commissaire enquêteur,

En tant qu'habitante de la ville de Toulouse et plus particulièrement du quartier de l'Ormeau, je souhaite vous soumettre mes contributions à l'enquête publique concernant la révision la 2e modification du Plan Local d'Urbanisme de Toulouse.

Je m'interroge sur l'OAP du Parc Alalouf. Il est indiqué dans le rapport de présentation du projet de la 2e révision du PLU de Toulouse, à la page 12 de la notice explicative, que le document graphique modifie l'espace de pleine terre en espace aménagé. L'espace de pleine terre existant sera donc constructible à termes plus ou moins longs ? Or le document présenté n'est pas très clair ni très détaillé sur cette OAP. Nous ne pouvons pas comprendre dans quelle mesure ce secteur va être densifié et dans quelle mesure le Parc Alalouf sera impacté par ce projet de renouvellement urbain pour permettre la transformation de l'ancienne clinique. La dénomination de « Bois habité » indique tout de même que l'objectif final n'est pas de conserver un parc mais bien de construire des logements et profiter de la présence des arbres que l'aménageur acceptera de conserver. Or cet espace est classé Espace Boisé Classé (EBC), ce qui en interdit le changement de vocation du sol. En tant qu'habitante de ce quartier, attachée à la vocation de poumon vert de ce parc de par son patrimoine boisé, je souhaite que ce classement ne soit pas remis en cause, soit conservé et que le patrimoine arboré soit intégralement conservé.

Il est également indiqué la possibilité d'un aménagement du parc le long de la route de Revel. [*de modifier le graphique de détail en faisant évoluer l'« espace vert » situé le long de la route de Revel, en « espace aménagé » afin de permettre de conserver un recul paysager libre de toute construction tout en permettant un accès. Cette évolution garantit le principe d'affirmation d'une large façade végétale le long de cet axe important « d'entrée de ville ».*] Je suis opposée à cet aménagement car cela va réduire la surface de cet espace vert et impacter la surface du boisement car cette bordure est largement occupée par un volet d'arbres. Cela va engendrer deux impacts pour la biodiversité de ce quartier. En effet, ce premier rideau de végétation permet d'atténuer le bruit et l'agitation de la circulation sur le reste du parc pour permettre la quiétude de la faune. Deuxièmement, c'est la surface globale du parc qui est importante pour un déplacement possible des espèces de faune et de flore au travers de ce quartier. Grignoter cette marge en bordure de la route de Revel va supprimer l'effet tampon bénéfique pour la faune et la flore du cœur du parc Alalouf. En faire un « bois habité » est une vision d'urbaniste qui ne prend pas en compte les besoins des espèces présentes dans le quartier et appréciées par ses habitants. Bien qu'il soit évident de pouvoir réhabiliter les locaux vides à côté de la clinique Saint Exupéry, je m'oppose en tant qu'habitante de ce quartier que le Parc Alalouf puisse être aménageable et que sa surface soit réduite. Je suis résolument favorable à ce qu'il soit géré plus en faveur de la biodiversité afin de pouvoir maintenir les cortèges d'espèces protégées déjà présentes dans le quartier de l'Ormeau et déjà mis à mal par les travaux de création de la 3e ligne du métro (destruction d'arbres âgés) en réduisant leurs espaces de vie et de déplacements. D'ailleurs, la mairie de Toulouse a-t-elle sollicité les extractions du Système d'Information de l'inventaire du

Patrimoine Naturel (SINP) pour s'enquérir de la présence d'espèce protégées sur les secteurs concernés par des OAP afin de prévenir toute destruction d'espèces protégées ? En effet, malgré le fait que ce secteur soit urbain, de nombreuses espèces protégées sont présentes (Milan noir, Hérisson d'Europe, Pic vert, Grimpereau des jardins, Mésange charbonnière, Mésange bleue, Pinson des arbres, Sitelle Torchepot, des Chauves-souris, Huppe fasciée, passage migratoire de Rougequeue à front blanc et de Gobe mouche gris, etc.). Le Parc Alalouf doit rester une zone de quiétude et d'abris pour la faune délogée des quartiers avoisinants par la densification (suppression de plusieurs jardins de maisons transformées en résidence, avenue Saint Exupéry, rue de Vénasque, chemin de la Butte, avenue Louis Bréguet, avec un futur projet envisagé sur le site de l'annexe de l'ancien conservatoire qui nous inquiète tout particulièrement, moi et plusieurs de mes voisins), d'autant que d'autres projets sont prévus qui vont encore plus consommer des espaces de pleine terre, détruire des arbres de plusieurs dizaines années et porteurs de biodiversité. Bien que la densification des zones urbaines soient nécessaire pour stopper l'extension urbaine sur les espaces naturels et agricoles du pourtours toulousain, il devient indispensable de mieux les réfléchir et d'y intégrer les patrimoines arborés déjà existants, les zones de déplacements d'espèces (corridors écologiques / Trames vertes et bleues intra-urbains), d'imposer des clôtures et des murets de délimitation des parcelles perméables à la petites faune (soubassement avec des passages à faune d'au minimum 20 cm de diamètre ce qui sont des dispositions prescriptibles dans un PLU ou un PLUiH).

D'ailleurs il est très étonnant que ce parc ne soit pas identifié comme un axe de déplacement des espèces (Trame verte) pour ce secteur Est de Toulouse et qu'il ne soit pas relié aux autres secteurs de jardins de grandes surfaces des résidences à proximité de ce parc. Il est indiqué comme faisant partie d'un « axe vert » à la page 5 du document intitulé « Document annexé à la notice explicative :
– OAP « Alalouf » ». Cependant les illustrations graphiques des différents documents n'utilisent pas la symbologie des Trames vertes et bleues mais celle des « Espaces de nature de proximité à protéger ou restaurer ».
Or ce document précise page 5 :
« La Trame verte et bleue
**Affirmer le rôle du parc Alalouf comme pièce maîtresse de l'arc vert sud en veillant à la préservation du patrimoine arboré.*
**S'assurer de la pérennité du boisement en lien avec l'impact des constructions notamment en sous sol,*
*□ *renforcer la lisibilité de la continuité paysagère du parc avec l'arc vert »*

En tant que citoyenne, je souhaite que ce parc reçoive une symbologie de la Trame verte dans les documents de révision (notice explicative et document annexés à la note explicative) et dans le règlement graphique du PLU révisé pour assurer son intégration au réseau de Trames vertes et bleues devant figurer dans les documents d'urbanisme et pour lesquelles le PLU de Toulouse est également concerné (**Loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle II), la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages).**

Il ne serait pas concevable de détruire encore un peu plus le patrimoine arboré de ce quartier. L'argument d'indiquer que des arbres seront replantés est un argument qui ne fait pas sens car un arbre de plusieurs dizaines d'années a un capital de biodiversité irremplaçable et compensable par un arbre planté qu'en plusieurs dizaines d'années. Cela veut dire qu'il faudra se passer des services écosystémiques de cet arbre coupé durant des dizaines d'années.
M. Francis Hallé, scientifique mondialement reconnu pour ses recherches sur les arbres et les forêts a d'ailleurs écrit un livre à ce sujet pour alerter les élus et les agents des collectivités intitulé « Du bon usage des arbres » qu'il serait souhaitable que les urbanistes en charge des planifications au sein de la mairie de Toulouse et de Toulouse Métropole, en prennent connaissance pour arrêter de proposer

des coupes d'arbres presque centenaires et de donner comme argument « qu'ils seront remplacés par plusieurs autres jeunes arbres » (1 pour 3 en ce qui concerne la place de l'Ormeau mais où et comment ? Car visiblement ils ne seront pas replantés sur cette place).

https://www.lagazettedescommunes.com/810013/francis-halle-plaide-pour-un-bon-usage-des-arbres-par-les-elus/

Concernant cet OAP du Parc Alalouf, rien ne fait mention de prescription favorable à la biodiversité concernant l'éclairage public ou privé (**arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses).** L'éclairage public de ce quartier n'est déjà pas particulièrement aux normes au vu des articles R.583-1 à R.583-7 du code de l'environnement. Il serait dommageable que la révision du PLU de Toulouse permette la mise en place d'un éclairage public plus dense que celui déjà existant et qu'il serait préférable de réduire au maximum et d'en assurer une extinction en cœur de nuit afin de garantir à « l'arc vert » évoqué précédemment, une véritable fonction écologique plus qu'uniquement paysagère.

Je m'interroge également au sujet de l'OAP « Jean Rieux ».

La modification de cette zone n'est pas décrite et rien n'est indiqué par rapport à la surface de pleine terre : sera-t-elle conservée, amoindrie ? Les arbres seront-t-ils coupés ? Si oui, leur coupe sera-t-elle cumulée à celles déjà effectuées sur des arbres très âgés de la rue Jean Rieux pour le passage du métro ? Les résidents de ces quartiers l'ont choisi pour son caractère boisé et donc plus frais que le reste de la ville, de pouvoir y entendre les oiseaux chanter et voir passer les hérissons.
Or un arbre de plusieurs dizaines d'années apporte des services écosystémiques bien plus importants qu'un jeune arbre seulement planté qui va déjà avoir du mal à se remettre de sa transplantation.
Or ces arbres âgés nous permettent, à nous habitants du quartier, d'avoir des bienfaits écosystémiques, car ils présentent une large canopée et de nombreuses cavités qui abritent un large cortège d'espèces protégées (chauves-souris, Pic vert, Chouette hulotte, etc.). J'observe tous les soirs des dizaines de chauves-souris voler au-dessus de mon immeuble. Elles participent à la lutte contre les moustiques tigres qui sont particulièrement bien implantés dans ce quartier. J'entends les Chouettes hulottes chanter en été. Ces animaux sont les prédateurs des rongeurs qui sont biens présents dans nos villes. D'ailleurs les rats et autres rongeurs consomment également jusqu'à 30 % des macros déchets de nos rues. Les Pics verts ont besoin d'un domaine vital très vaste (le domaine vital d'une espèce est la surface favorable minimale pour que l'espèce puisse y trouver tout ce dont elle a besoin pour survivre et se reproduire). Les pics verts consomment les insectes vivants dans nos gazons, dans nos arbres, etc. Ils ont besoin d'un certain nombre de vieux arbres pour trouver une ressource alimentaire suffisante et un nombre de cavités suffisantes pour y trouver refuge. Notre quartier héberge une population de pics verts. J'ai personnellement observé un couple à proximité de mon logement et il est bien implanté sur ce quartier au vu de la fréquence de leur observation (mâle et femelle) et des comportements territoriaux observés. Ce quartier est également un territoire de chasse pour le Milan noir (Milvus migrans) autre espèce protégée. J'ai observé de nombreux hérissons dans ce quartier. J'ai observé plusieurs espèces migratrices depuis mon installation il y a 3 ans dans ce quartier (Huppe fasciée, Gobe-mouche noir, Rougequeue à front blanc, etc.). Elles utilisent donc le caractère boisé de notre quartier pour pouvoir se déplacer au travers de notre territoire national. La suppression des arbres est également un facteur limitant pour toutes ces espèces protégées.
Or la mairie de Toulouse met en œuvre une politique de construction de la ville sur la ville ce qui est très bien en soit. Cependant cela prend mal en compte les arbres âgés présents dans notre quartier et qui en font sa richesse écologique et une part non négligeable de la trame verte de la ville au vu du nombre d'arbres de plus de 50 ans voire bien plus, abattus lors de travaux (réseaux, métro, aménagement d'OAP). Les riverains sont pourtant opposés à ces abatages (https://www.ladepeche.fr/2023/03/16/toulouse-ils-se-battent-pour-sauver-ce-magnifique-chene-tricentenaire-11064327.php)

Je souhaite également apporter les observations suivantes pour le Point d'objet N°14 : Site rue Plana / Les Argoulets :

Le site des Argoulets est un secteur majeur pour la préservation des amphibiens et notamment du Crapaud calamite (*Epidalea calamita)* et du Pélodytes ponctué (*Pelodytes punctatus*). La conservation d'une sente est une bonne chose pour ces espèces afin de leur permettre d'accéder aux jardins particuliers pour se réfugier hors des périodes de reproduction et de retourner à la grande prairie des Argoulets, en période de reproduction. Cependant cette sente ne doit pas être revêtue, sous peine de perdre tout fonction écologique de déplacement de ces espèces. La conservation d'un arbre bicentenaire est à noter et à applaudir. C'est une très bonne chose pour la biodiversité. Il serait appréciable que cette démarche soit appliquée à tous les arbres centenaires et cinquantenaires de la métropole afin de garantir les enjeux de biodiversité et la vivabilité de la ville d'ici quelques années, ce qui n'est pour le moment pas le cas à Toulouse au vu des nombreux arbres déjà coupés dans ces tranches d'âges pour la réalisation de la 3^{e} ligne de métro.

Et voici mes remarques globales sur le document en révision :

- Très peu d'OAP présentent des prescriptions pour que chaque nouveau bâtiment comporte des panneaux solaires sur les toits. Sur un territoire régional occitanien, où la production d'électricité se fait par barrage hydroélectrique et par centrale nucléaire, où le bassin versant de la Garonne est indiqué comme déficitaire (jusqu'à -60%) dans les rapports de l'Agence de l'Eau Adour Garonne , ne produira plus l'eau suffisante pour l'hydro-électricité, et le refroidissement des centrales nucléaires sera très compliqué, où l'accueil des habitants est croissant, (disponibilité de l'eau potable pour toute la population?), pourquoi ne pas prévoir la production d'électricité au plus près de sa consommation afin d'éviter d'implanter des champs de panneaux photovoltaïque sur des secteurs agricoles et de milieux naturels autour de la ville ?

https://eau-grandsudouest.fr/sites/default/files/2022-07/Point%20sur%20la%20ressource%20en%20eau%20en%202022.pdf

- Aucune prescription ne concerne la limitation de l'artificialisation des sols sur les zones de parkings (de nombreuses OAP en comportent de nouveaux à construire). Il n'est pas fait mention de l'obligation de la perméabilité de ces nouveaux sites artificialisés. Il n'est pas non plus prévu d'obligation d'y faire poser des ombrières pour poser des panneaux photovoltaïques. Cela permettrait de produire de l'électricité à proximité des installations qui en consomment et d'optimiser les nouvelles artificialisées. De plus, en été, quand les personnes viendront chercher leurs enfants à l'école, ils ne devront pas remettre la climatisation au maximum après être restés en plein soleil pour attendre la sortie des classes car ils seront à l'ombre de ces ombrières. La qualité de l'air serait également améliorée en réduisant ces nuisances de moteurs qui fonctionnent lors des attentes et de la surconsommation lors des redémarrages.

- Les arbres replantés dans les OAP, notamment sur le site de Jolimont n'auront cette taille et cette stature qu'au bout de plus de 50 ans, s'ils arrivent à survivre jusque-là, sans mourir du fait de la sécheresse ou des demandes des riverains parce que ces arbres « sont dangereux et pourraient tomber sur les constructions alentours ». Promettre ce paysage aux toulousains n'est pas réaliste voir mensonger.

- les OAP comportent très très peu voir pas de détails concernant les garages à vélos, alors que la population toulousaine s'empare de ce mode de déplacement pour compenser l'inflation et notamment l'augmentation du prix des carburants, pour lutter contre la pollution de l'air toulousain et adopter des comportements plus éco-responsables au vu du changement climatique qui va frapper de plein fouet le sud-ouest de la France (3,5°C prévus, cf. rapport de l'Agence de l'Eau Adour Garonne, cité précédemment).

- Il est d'autant plus compliqué pour les riverains de s'exprimer que les documents mis à disposition dans le cadre de l'enquête publique ne sont lisibles que par des initiés en termes d'urbanisme (vocabulaire uniquement technique, figures de taille très réduite, pas d'échelles sur les cartes). La remontée d'opposition ou de proposition de la part des citoyens est donc très réduite voire impossible.

En vous remerciant, Madame, Monsieur, le commissaire enquêteur, pour la prise en compte de mes diverses remarques et interrogations et pour vos réponses futures à toutes celles-ci.

Cordialement.

Mme Clémentine GAND,
Habitante du quartier de l'Ormeau



COMITE DE QUARTIER MINIMES–BARRIERE DE PARIS

Association loi 1901
Déclaration à la Préfecture sous le n° W313018352
Siège: 41 avenue de Fronton 31200 Toulouse
comitequartiernord.toulouse@laposte.net
www.comite-de-quartier-minimes-barriere-de-paris.org

Objet : Contribution à l'Enquête Publique sur la 2ème modification (MOD 2) du PLU (Plan Local d'Urbanisme) de Toulouse Métropole, Commune de Toulouse, du lundi 6 mars au vendredi 7 avril 2023.

Sur notre quartier 3.1, 4 projets sont concernés :

- **projet Nuitter, point d'objet n°2**
- **projet Cervantès, point d'objet n°3**
- **projet Nobel, point d'objet n°4**
- **projet Trentin Minimes (une seule parcelle concernée), point d'objet n°5**

1/ Projet Nuitter, point d'objet n°1 :

Le projet Nuitter concerne la démolition /reconstruction de la résidence sociale ADOMA - rue Muratet. Foncier de 1,4 ha. Ce projet représente un enjeu à l'échelle de l'aménagement du territoire à proximité immédiate d'un futur Pôle d'Echange Multimodal (PEM) La Vache et a fait l'objet d'une concertation auprès des habitants, en 2022.

- **Objet :** augmenter les droits à construire pour la réalisation de logements
- **Moyen :** créer un secteur UI13 (zone urbaine intense) – changer le zonage UM1 (zone urbaine modérée) en UI13
- **Notre analyse :**
  - Un groupe de travail Comité de Quartier et habitants a soulevé depuis 2018 l'opportunité avec ce projet d'agrandir le parc, et de faire le lien avec le parc de La Salade, par le fossé-mère : regret que cette opportunité n'ait pas été saisie. « L'étude Interland de 2014 faisait apparaître « la faible dimension des espaces paysagers (La Vache : 15 000m²) du quartier et l'absence de liaison entre les entités ». L'acquisition par la Métropole du lot '4,1', (voir figure ci-après) le plus au sud de la rue Nuitter, permettrait d'agrandir le parc de la Vache, d'ouvrir celui-ci sur les rues Nuitter et Muratet, de valoriser le fossé-mère venant de La Salade qui débouche sur la rue Nuitter…». Nous avons renouvelé cette demande en mai 2022, par courrier du Comité de Quartier à Toulouse-Métropole.
  - Lors des ateliers de concertation, demande d'une salle polyvalente pour les habitants et importance de faire le lien avec la maison des associations de la Vache pour qu'il y ait une complémentarité.
  - L'association Réciprocités demande des infrastructures sportives telles que des jeux pour enfants (toboggans,…)

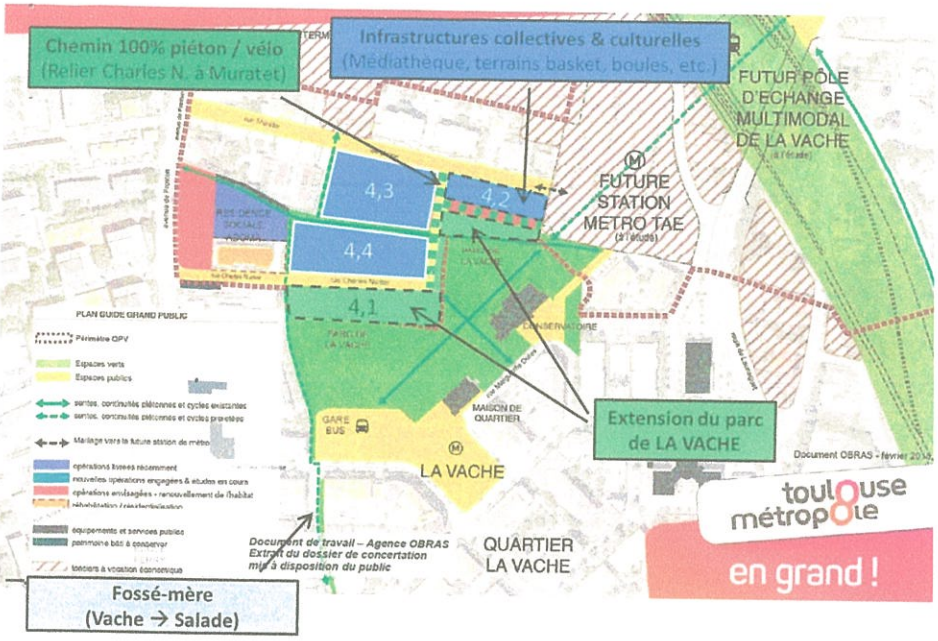


Figure 2 – **Proposition du Comité de Quartier**

2/ Projet Cervantès (ex-site Peugeot) :

Un foncier de 3,1 ha, au 105 avenue des États-Unis. Cet emplacement bénéficie de la proximité immédiate de plusieurs infrastructures de transport existantes et à venir : lignes de bus, 2ème et 3ème ligne de métro, TER à proximité, réseau REV. Il se trouve le long d'une voie structurante d'entrée de ville aujourd'hui très circulée et à dominante routière. Ce foncier sera le support d'une future station de métro Fondeyre – Canal Latéral située côté rue Cervantès, d'un groupe scolaire de 20 classes (600 élèves) et de 370 logements. Lors des deux dernières réunions de concertation, le 30/01/2023 et le 02/02/2023, ont été annoncés une résidence sénior, une maison de santé, des commerces côté station de métro et pas côté Avenue des Etats-Unis.

- **Objet :** Reconversion du site industriel Peugeot avec la construction de 370 logements, d'un groupe scolaire de 20 classes, de commerces et l'aménagement d'espaces publics – augmenter les droits à construire pour la réalisation de logements.
- **Moyen :** créer un secteur UP10 (zone urbaine de projet) – changer le zonage UM1c (zone urbaine mesurée) en UP10 – créer l'OAP Cervantès – supprimer le graphique de détail qui donne les hauteurs sur l'avenue (de 15,5 m on passe à 30 m)
- **Notre analyse :**
  - La suppression du graphique de détail sur l'Avenue des Etats-Unis entraîne le doublement possible de la hauteur. L'OAP Cervantès se traduira ainsi par une zone urbaine de projet (UP10), avec une hauteur maximale à 30 mètres en lieu et place de l'actuelle zone urbaine mixte (UM1c) de ce site (Au PLU actuel, graphique de détail à 15,50 m et zone UM1 à 11,50m)
  - Les hauteurs possibles avec la nouvelle OAP seront très au-dessus des hauteurs annoncées aux Ateliers de concertation avec le projet Kauffmann & Broad : jusqu'à 30m (10 étages) sur l'avenue des Etats-Unis au lieu des R+8, 8 étages annoncés, soit 24m. Le projet Peugeot est enclavé dans un tissu pavillonnaire, avec côté avenue des Etats-Unis et côté rue Cervantès, des hauteurs possibles jusqu'à 30m (10 étages).
  - Ces bâtiments, sur l'avenue des Etats-Unis et sur la rue Cervantès, enferment la parcelle, créant un îlot de chaleur : l'espace est entre 2 immeubles hauts ce qui empêche la circulation de l'air et crée un îlot de chaleur. Ilot de chaleur dans lequel il y aura une école…

- Le dossier montre deux « barres » sur l'avenue des Etats-Unis, avec au voisinage, des maisons (1 étage) : où est la réflexion dans la continuité de l'Avenue des Etats-Unis ? on est à 12,5m de hauteur, on va passer à 30m.
- On monte les hauteurs, donc on devrait libérer de l'espace public et avoir des espaces verts. Là, d'après le document, c'est faible : pas de continuité végétale, seulement des espaces verts privatifs en rez-de-chaussée, pas d'espaces verts communs collectifs ? La végétalisation est un point primordial dans la transition écologique et le changement climatique.
- Les OAP ne fixent que les hauteurs et non le pourcentage de pleine terre au contraire du PLU, ce qui empêche tout contrôle. Le passage en OAP permet de s'affranchir d'un coefficient de pleine terre à respecter.
- Analyse du document graphique :

Cervantes	31 075 m2	
Espaces verts publics	2 346 m2	8%
Espaces verts privés	7 185 m2	23%
Groupe scolaire	5 765 m2	19%
Equip public (metro)	1 351 m2	4%
Emprise logements	10 561 m2	34%
Voirie	3 852 m2	12%
		100%

Pour mémoire la zone UM6 du PLUiH prévoyait 50% de pleine terre et 30% d'emprise. Nos calculs montrent qu'on est à peine à 31% de pleine terre et par contre à 34% d'emprise.

- La zone UM6-3 du PLUiH, dans et autour de Peugeot, prévoyait 12m de hauteur limite, soit R+3 c'est d'ailleurs ce qu'il y a rue Adonis vers le Canal Latéral et qui nous semble plus raisonnable et mieux intégré. Le coefficient de pleine terre était de 0,5 ce qui permettrait d'être plus éloigné des pavillons des rues avoisinantes.
- A l'issue de la concertation menée au 1er semestre 2022, lors de la réunion de restitution du 27 juin 2022, il a été dit 40% de surface en pleine terre – Le Comité de Quartier Minimes-Barrière de Paris demande que ces 40% minimum figurent dans la MOD2 du PLU.
- Densité projet Peugeot : 3,1ha – avec surface moyenne d'appartement de 55m² (y compris parties communes), le COS (Coefficient d'Occupation des Sols) est de 0,8. On densifie, on monte en hauteur, mais il n'y a pas de contreparties en termes d'équipements ou d'espaces verts. Arrivée en 5 ans de plus de 2000 personnes sur le quartier, et aucune compensation en matière d'équipements à part l'école : pendant les concertations ont été demandés un équipement sportif collectif type gymnase, utilisable hors temps scolaire par les habitants du quartier, une salle associative, un local pour des infirmières, des services et des commerces.
- Aucune garantie sur la temporalité du projet, les logements seront terminés avant le groupe scolaire. Quid des enfants à scolariser ?
- Faible en mixité : introduire des commerces et services en rez-de-chaussée côté rue Cervantès, sortie métro.
- Pour la rue, il est prévu une rue traversante à double sens : le Comité de Quartier fait la proposition de faire une rue avec accès automobiles uniquement pour les habitants, par des bornes, avec pistes cyclables et voies piétons, pour réduire le trafic mais attention à ne pas faire une rue «canyon» (rue entre 2 immeubles hauts ce qui empêche la circulation de l'air et crée un îlot de chaleur)
- Prévoir quelques places de stationnement dépose-minute devant l'école, réservées aux véhicules des parents : rue avec des bornes, ouverte uniquement aux heures d'entrée

le matin et de sortie le soir, puis fermée, accès uniquement aux habitants des logements et aux livraisons (système de bornes utilisé en centre ville)

- Prévoir, sur l'avenue des Etats-Unis, un emplacement stationnement bus pour les sorties scolaires.
- Nécessité d'un parking en amont de la station Fondeyre où il y a des possibilités foncières, côté rue Garcia Lorca, ou sur le site de la STCM : il faut éviter d'augmenter la circulation automobile et ses nuisances (sonores, pollution, engorgement, stationnement) dans les petites rues du quartier (Adonis, Robert, Bastiat, Cervantès, Séville…) qui ne sont pas adaptées. Le Comité de Quartier a déjà fait cette demande de parking en amont, au moment des concertations pour la 3ème ligne de métro et dans sa contribution à l'Enquête Publique sur la 3ème ligne de métro de 2019.
- La voie traversante n'est pas une continuité écologique. Cette voie traversante devrait faire partie de la Trame Verte et Bleue : voie cyclable et voie piétons depuis La vache, la rue Jules Ferry, la parcelle Cervantès, le jardin Cervantès, le Canal Latéral.
- Il faudrait affirmer le lien avec le Canal en créant une voie douce du jardin Cervantès au Canal Latéral.

3/ Projet Nobel (ex-site Citroën) :

La concession Citroën a libéré fin 2021 un foncier de 1,8 ha, au 142 avenue des États Unis, se trouvant au carrefour entre l'avenue des États-Unis et la route de Fronton, dans un environnement routier. Le site du projet bénéficie de la proximité de la ligne B de métro mais aussi du futur pôle d'échange multimodal (PEM) avec l'arrivée de la 3ème ligne de métro, la halte ferroviaire, le Pôle bus de La Vache. La parcelle est située entre la zone d'habitat au sud et le secteur d'activité illustré par le Marché d'Intérêt national (MIN) mitoyen au Nord et la nouvelle plate-forme logistique de Fondeyre, plate-forme du dernier kilomètre de livraisons. Sont prévus 430 logements sur un terrain situé actuellement en zone d'activités.

- **Objet :** transformation du site Citroën avec la construction de 430 logements, de services et de commerces et l'aménagement d'espaces publics - augmenter les droits à construire pour la réalisation de logements.
- **Moyen :** créer un secteur UP9 (zone urbaine de projet) – changer le zonage UE2 (zone urbaine économique) en UP9 – créer l'OAP Alfred Nobel
- **Notre analyse :**
  - Les hauteurs possibles sont très au-dessus des hauteurs du projet Kauffmann & Broad, 40m au rond-point Cassagne, 25m tout du long du projet, ce qui est plus que les 21 m annoncés par Kaufman à la concertation.
  - Le dossier indique « …avec une hauteur maximale à 40 mètres, correspondant aux bâtiments les plus hauts marquants l'entrée Nord de la zone habitée de la Ville et affirmés par un geste architectural… » - 40 m au rond-point Cassagne : Est-ce un bon signal pour une entrée de ville ?
  - Une « barre » d'environ 100m de long sur 25m de haut sur la parcelle : espaces verts?
  - Ces bâtiments hauts vont créer des îlots de chaleur.
  - Densité Citroën : 1,6ha – COS = 1,6. Le double par rapport à Peugeot. C'est énorme, plus qu'à La Cartoucherie. Ce serait la densité la plus importante sur Toulouse.
  - Analyse du document graphique :

50% d'emprise pour 34% d'espaces verts.

Citroen	22 114 m2	
Espaces verts privés	7 477 m2	34%
Emprise logements	10 703 m2	48%
Voirie	4 018 m2	18%
		100%

- Est-il judicieux de supprimer la zone économique pour cette zone près du MIN ? Elle pourrait être utilisée sans changer sa destination pour des emplois tertiaires dans la ZAC Fondeyre. La zone économique génère de l'emploi, zone économique qui est logique avec la position du MIN, mitoyen à cette parcelle.
- La Mairie vient d'investir sur la plate-forme logistique : pourquoi ne pas conserver la parcelle Citroën en activité économique ?
- Dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), il est noté qu'il faut sanctuariser les zones d'activité économique. Il faut ramener de l'emploi près de zones d'habitat.
- De plus, un des objectifs de la 3ème ligne de métro est de rapprocher les zones d'emploi.
- Une voie traversante douce piétons-vélos : à première vue c'est bien, mais cette voie part de nulle part et aboutit nulle part ? C'est une « pseudo-liaison », qui va où ensuite ?
- Là aussi, pas de Trame Verte et Bleue.

- **Pour les deux projets Peugeot et Citroën : Ces 2 OAPs sont dans la zone de pollution au plomb**
  - Les résultats d'analyse de terre n'ont pas été fournis, le texte associé est flou: « Compte tenu de la toute récente création du périmètre de surveillance du plomb autour du site STCM, le plan de gestion Sites et Sols Pollués (SSP) pour la reconversion des deux friches sera complété par une surveillance analytique du plomb dans l'horizon superficiel des quelques franges d'espaces verts anecdotiquement présentes sur les sites. Les résultats des analyses et les propositions de gestion associées seront transmis à l'ARS pour accord. »
  - Pollution au plomb des sols de Peugeot : est-ce que les surfaces en herbes (environ 30% de la parcelle) ont été analysées au plomb? Si oui, quels en sont les résultats précis ? Si non, nous demandons l'analyse des sols en herbes. Et nous demandons la communication publique des résultats de l'analyse.
  - Quelles contraintes pour les permis de construire en cours et à venir?

4/ Projet Trentin Minimes :

L'îlot Trentin-Minimes est situé à l'intersection du Boulevard Silvio Trentin et de l'Avenue des Minimes, et se prolonge jusqu'à la rue Figeac et la rue Bourbaki. Il est situé à proximité immédiate du métro ligne B « Barrière de Paris ». Cet îlot regroupe des formes urbaines très différentes, il est composé de maisons individuelles, d'une « tour » donnant directement sur Barrière de Paris, d'immeubles en copropriétés et commerces (café, salle de sport…). La seule parcelle concernée par la MOD2 du PLU est celle située à l'angle Bd Silvio Trentin / rue Bourbaki.

- **Objet :** permettre la mutation du secteur
- **Moyen :** augmenter la hauteur de 12,5 m à 21 m en modifiant le graphique de détail
- **Notre analyse :**
  - Il est proposé d'augmenter ponctuellement la hauteur de 12,5 m à 21m, au niveau du carrefour Silvio Trentin / Bourbaki.
  - Une tour de 21m sur le boulevard Silvio Trentin est incongrue dans un paysage à 15,5m sur tout le boulevard Silvio Trentin.
  - Le document indique que « l'objectif est de créer un élément signal, et un équilibre avec la tour à l'angle du Bd Trentin et de l'avenue des Minimes. » Ces arguments sont tout à fait contestables : pas de continuité sur le Bd Trentin, et sur la rue Bourbaki.
  - De plus, une hauteur supplémentaire a déjà été accordée pour les permis récemment délivrés (17,88m au lieu des 15,50m du graphique de détail), ce qui ne correspond pas au PLU actuellement en vigueur.
  - L'espace vert intérieur à la parcelle, annoncé à la réunion d'information du 06 octobre 2022, n'est pas inscrit sur le document. Nous demandons le graphique de détail.

Nous regrettons que malgré nos demandes, il n'y ait pas eu de maquette 3D (virtuelle ou non) présentée lors des réunions de riverains (projets Nuitter, Cervantès et Nobel), qui étaient plus des réunions d'information que de concertation. Il est difficile de découvrir le projet le jour des ateliers et

d'élaborer des propositions pertinentes en séance. Le partage des éléments du projet (ex : plans et sujets portés à la concertation) en amont des ateliers aurait permis une réflexion plus approfondie.

Pour conclure notre analyse, nous ne voyons pas d'analyse globale d'intégration dans le quartier, pas de vision urbanistique.

Sur les 4 projets dans le quartier :

En tout, plus de 1500 logements, plus de 4000 personnes: pas d'équipements publics à l'exception de l'école, peu d'espaces verts.

Sur la parcelle Renault, le Maire, dans ses promesses de campagne de 2020, a annoncé un espace vert de 20000m². Le Comité de Quartier et les habitants souhaitent et demandent un parc fermé sur cette parcelle, comme le Jardin Nougaro ou le Jardin des Anges, et demanderont l'inscription dans le PLUiH en cours d'élaboration, de ce projet de poumon vert pour notre quartier.

Le Comité de Quartier demandera aussi d'inscrire dans le PLUiH l'élargissement du parc du Canal Latéral entre les Ponts Jumeaux et la Glacière. En effet, il est indispensable de mettre en valeur le Canal Latéral, qui a été classé en zone de biodiversité, lors de la dernière révision du PLUi-H, à la demande de notre Comité de Quartier, et qui doit être aménagé dans le cadre du Plan Canal, pour rendre agréable cette partie emblématique de Toulouse, véritable voie verte d'accès à la ville par le Nord.

L'avenue des Etats-Unis… Autrefois la « Voie Royale »… c'est par là que l'on entrait dans la ville lorsqu'on arrivait de Paris. Et c'est toujours l'entrée de ville lorsqu'on arrive du Nord de Toulouse.

Au milieu du rond-point de la Barrière de Paris, les deux arcs en acier corten d'une hauteur de vingt-cinq mètres, œuvre d'art de la station de métro Barrière de Paris, réalisée par Bernar Venet, symbolisent les fourches patibulaires qui existèrent dans le quartier jusqu'en 1786, et créent un repère visuel fort à l'entrée Nord de Toulouse. Il faut poursuivre dans cette voie et faire de l'avenue des Etats-Unis une entrée de ville digne de ce nom, de qualité, attractive, tout en respectant l'identité du quartier. Les projets doivent s'ancrer dans le quartier.

Enfin, si la MOD2 du PLU est acceptée, les projets immobiliers pourraient aboutir en 2025-2026 alors que l'inauguration du métro ne sera pas avant 2028.

Le nouveau PLUiH (et les concertations associées) est en cours et pourrait aboutir en 2025.

Pourquoi se précipiter et ne pas attendre le vote du PLUiH ?

Le 31 mars 2023,

Le Comité de Quartier Minimes-Barrière de Paris

COMITE DE QUARTIER MINIMES–BARRIERE DE PARIS

Association loi 1901
Déclaration à la Préfecture sous le n° W313018352
Siège: 41 avenue de Fronton 31200 Toulouse
comitequartiernord.toulouse@laposte.net
www.comite-de-quartier-minimes-barriere-de-paris.org

691
Complément
à E48

Objet : Complément à la Contribution à l'Enquête Publique sur la 2ème modification (MOD 2) du PLU (Plan Local d'Urbanisme) de Toulouse Métropole, Commune de Toulouse, du lundi 6 mars au vendredi 7 avril 2023.

Sur notre quartier 3.1, 4 projets sont concernés :

- **projet Nuitter, point d'objet n°2**
- **projet Cervantès, point d'objet n°3**
- **projet Nobel, point d'objet n°4**
- **projet Trentin Minimes (une seule parcelle concernée), point d'objet n°5**

Une contribution a déjà été déposée au nom du Comité de Quartier Minimes-Barrière de Paris. La présente contribution est un complément de la précédente, au sujet du projet Nuitter, point d'objet n°2, et des deux OAPs Cervantès, point d'objet n°3, et Nobel, point d'objet n°4.

1/ Projet Nuitter, point d'objet n°1 :

Le projet Nuitter concerne la démolition / reconstruction de la résidence sociale ADOMA - rue Muratet. Foncier de 1,4 ha. Ce projet représente un enjeu à l'échelle de l'aménagement du territoire à proximité immédiate d'un futur Pôle d'Echange Multimodal (PEM) La Vache et a fait l'objet d'une concertation auprès des habitants, en 2022.

- **Objet** : augmenter les droits à construire pour la réalisation de logements
- **Moyen** : créer un secteur UI13 (zone urbaine intense) – changer le zonage UM1 (zone urbaine modérée) en UI13
- **Notre analyse** :

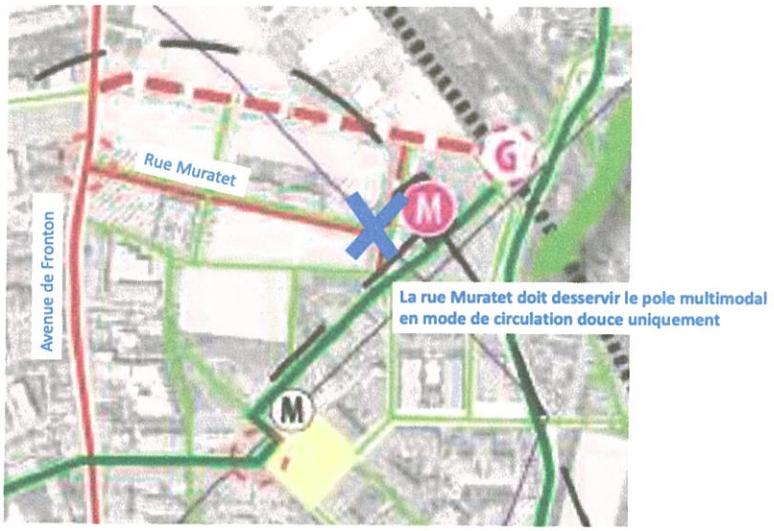
Le changement de zonage nous semble justifié au regard des différents enjeux liés au futur pôle d'échange multimodal de la Vache. En revanche, les points suivants sont primordiaux pour trouver le juste équilibre entre l'augmentation de la population et le bien être au quotidien des habitants.

Mobilité / voirie rues Muratet et Nuitter :

La planche « Scénario cible / Enjeux mobilité » extraite du « Pacte urbain 3ème ligne de métro, ligne aéroport express et connexion ligne B » figurant page 22 de la « Notice explicative 1D2 » montre qu'une nouvelle voie d'accès au futur Pôle d'Échange Multimodal sera aménagée (voie en pointillés rouges dans le plan ci-dessous). Il est également indiqué que la rue Muratet fera l'objet d'une requalification prioritaire (voie en rouge continue ci-dessous).

Le comité de quartier soutient le projet de création d'une nouvelle voie d'accès au Pôle d'Échange Multimodal plus au nord. A ce titre, l'une de nos précédentes contributions proposait d'utiliser l'actuelle impasse du marché gare à cette fin, pour éviter que le flux de véhicules n'entre dans le quartier résidentiel de la Vache.

Aussi, le comité est demandeur d'une réhabilitation et d'une mise aux normes de la rue Muratet (création de trottoirs, d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales, matérialisation des emplacements de stationnement, etc.), mais son usage par les véhicules motorisés devra être réservé exclusivement à la desserte des habitations rues Muratet et Nuitter, et non pas à l'accès au pôle multimodal, comme le suggère le plan de l'AUAT. La rue Muratet doit rester une voie de circulation résidentielle apaisée en sens unique. Elle devra cependant être ouverte aux modes doux pour faire le lien avec le pôle multimodal.



Augmentation de la superficie du parc de la Vache :

- Un groupe de travail Comité de Quartier et habitants a soulevé depuis 2018 l'opportunité avec ce projet d'agrandir le parc, et de faire le lien avec le parc de La Salade, par le fossé-mère : regret que cette opportunité n'ait pas été saisie. « L'étude Interland de 2014 faisait apparaître « la faible dimension des espaces paysagers (La Vache : 15 000m2) du quartier et l'absence de liaison entre les entités ». L'acquisition par la Métropole du lot '4,1', (voir figure ci-après) le plus au sud de la rue Nuitter, permettrait d'agrandir le parc de la Vache, d'ouvrir celui-ci sur les rues Nuitter et Muratet, de valoriser le fossé-mère venant de La Salade qui débouche sur la rue Nuitter...». Nous avons renouvelé cette demande en mai 2022, par courrier du Comité de Quartier à Toulouse-Métropole et la réitérons dans le cadre de cette enquête publique.

Infrastructures :

- Lors des ateliers de concertation, demande d'une salle polyvalente pour les habitants et importance de faire le lien avec la maison des associations de la Vache pour qu'il y ait une complémentarité.
- L'association Réciprocités demande des infrastructures sportives telles que des aires jeux pour enfants supplémentaires (l'aire de jeux actuelle du parc de la vache est sous dimensionnée au regard de l'évolution de la population).

2/ Les deux OAPs, projet Cervantès, point d'objet n°3 et projet Nobel, point d'objet n°4:

Résidence sociale :

Il nous a été dit dans les concertations, qu'accompagnant la 3ème ligne de métro, la démarche « 1 station / 1 résidence » aboutira à la réalisation de 26 résidences dédiées réparties sur 19 stations.

Une résidence sociale jeunes actifs semble prévue sur l'OAP Cervantès, proche de la station de métro Fondeyre.
Le Comité de Quartier tient à rappeler les résidences sociales en nombre dans le quartier : 45 logements chemin du Boulodrome, 45 logements Bd Pierre et Marie Curie, 22 logements avenue de Fronton. Plus une résidence sociale pour jeunes actifs, en projet bien avancé (le permis de construire est délivré) de 114 logements, située au 85-91, avenue des Etats-Unis, malgré la forte mobilisation des riverains et du comité de Quartier qui ont demandé une vraie inclusion à taille humaine, avec une résidence diminuée à un total de 40 logements maximum. Les effets néfastes de la concentration sont connus.

Le 05 avril 2023,
Le Comité de Quartier Minimes-Barrière de Paris

@ 37
@ 52
@ 98

Annexe 14

PLU Toulouse : Enquête publique

Mars 2023

Sommaire

1/ Une forte demande de logements sociaux en progression 2

2/ Un contexte particulièrement tendu 2

3/ Un rebond dans la programmation neuve 3

3/ Des freins aux politiques de réhabilitation 4

4/ Nos enjeux pour relancer la production 5

Habitat social en Occitanie

Union régionale Hlm

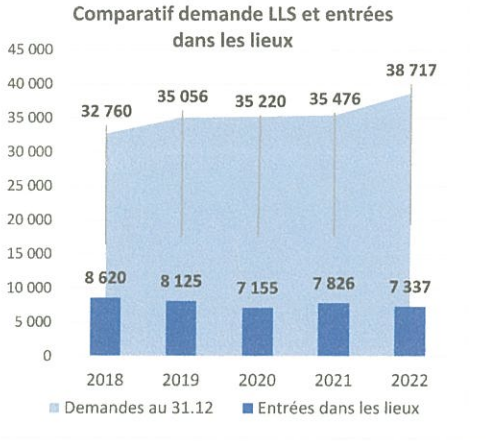
SITE DE TOULOUSE
Siège social :
104, avenue Jean Rieux
31500 Toulouse
Tél. 05 61 36 07 60
occitanie@union-habitat.org
www.habitat-occitanie.org
SIRET 841 282 304 00028

SITE DE MONTPELLIER
261, rue Simone Signoret
CS 20017
34077 Montpellier cedex 3
Tél. 04 99 51 25 30
occitanie@union-habitat.org
www.omh-convergence.org

1/ Une forte demande de logements sociaux en progression

Les organismes de logement social alertent sur la **croissance du nombre de demandeurs sur la Métropole**, parallèlement à une baisse des attributions. En effet, des écarts de plus en plus grands avec les loyers du parc privé entraînent une baisse des mobilités et entretiennent **la pression sur la demande.**

Les années à venir risquent de voir une amplification de ces difficultés en raison de la réduction du nombre de logements qui seront mis en service sur 2023-2026, **malgré un rebond des agréments LLS en 2022**. D'autant que **Toulouse Métropole, dans le cadre du NPNRU, connait une mobilisation importante du parc existant pour organiser le relogement.** Par ailleurs, on note une situation de plus en plus inquiétante sur le marché immobilier libre en accession. En parallèle, **les évolutions des paramètres socio-économiques entraînent une panne de l'accession sociale et freinent la mobilité résidentielle.**



Source : Atlas 2023

2/ Un contexte particulièrement tendu

La conjoncture est particulièrement défavorable du fait de plusieurs facteurs :

- Hausse du TLA qui pèse sur le stock de dette et vient en plus de la RLS dégrader la situation financière des bailleurs
- Raréfaction du foncier constructible
- Hausse rapide et élevée des coûts de production
- Manque de visibilité sur la stratégie de l'Etat vis-à-vis des emplois de la PEEC
- Hausse inquiétante des charges d'énergie pour les locataires, qui risque d'augmenter les risques d'impayés de loyers et d'obérer la capacité des bailleurs à augmenter les loyers
- Un IRL qui reste très inférieur à l'inflation

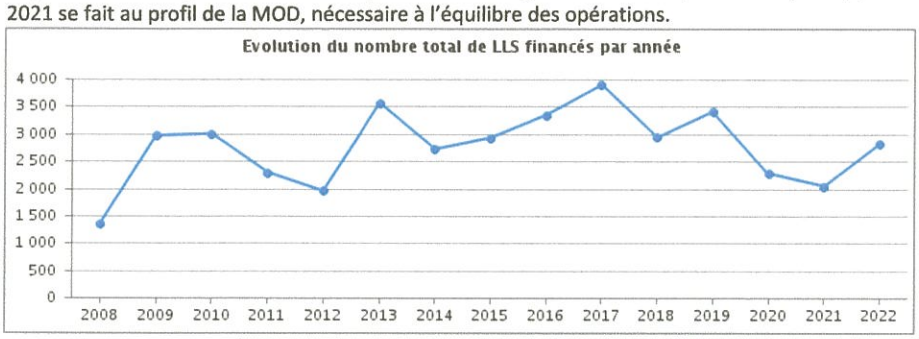
Les annonces récentes de la Caisse des Dépôts en matière d'aides de taux, de titres participatifs ou de lignes de trésorerie seront bienvenues mais resteront très insuffisantes à compenser la conjonction des éléments ci-dessus.

De même, l'augmentation des montants moyens de subvention (MMS) au FNAP ne permettront que partiellement de couvrir l'augmentation des coûts de production.
Les dispositifs de bouclier énergétique institués par le Gouvernement restent encore perfectibles et n'ont pas permis d'endiguer totalement les hausses de tarifs. Les organismes HLM mesurent déjà une **hausse sensible des impayés de loyers** dus à des hausses importantes des charges locatives.
Dans ce contexte, **les organismes doivent pourtant tout à la fois répondre à la crise du logement en produisant une offre de qualité adaptée aux besoins mais aussi accélérer la transition énergétique et écologique de leur parc de logements pour s'inscrire dans la stratégie énergie-climat de la France.**

Les objectifs de production de 110 000 logements à l'échelle nationale reposent sur des remontées d'informations des territoires sur leur capacité à produire. Cette approche diffère d'une approche par les besoins en logements comme cela se pratiquait par le passé.
Habitat social en Occitanie alerte sur le fait que cette différence d'approche risque de compromettre notre capacité à rattraper des retards accumulés à et résoudre la crise du logement.

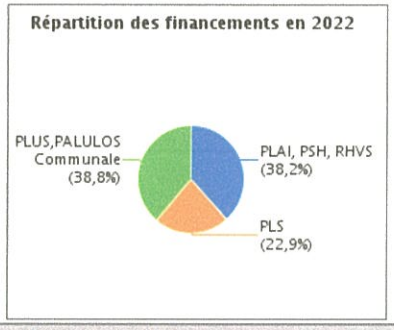
3/ Un rebond dans la programmation neuve

Le territoire métropolitain a plutôt bien résisté au contexte haussier avec les agréments de 2 824 LLS et 364 PSLA.
La part des PLAi est élevée et est complétée par 155 places en RHVS.
La part des VEFA représente 50% de la production : l'augmentation de la production par rapport à 2021 se fait au profil de la MOD, nécessaire à l'équilibre des opérations.



	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
PLAI	719	732	950	1162	817	951	742	683	925
PLUS	1320	1331	1569	1997	1450	1441	922	944	1096
PLS	635	867	828	741	629	986	617	411	648
Produit spécifique hébergement	7							9	
RHVS	39				41	36			155
Total LLS	**2720**	**2930**	**3347**	**3900**	**2937**	**3414**	**2281**	**2047**	**2824**
Nb d'opérations	**170**	**147**	**190**	**187**	**156**	**131**	**93**	**104**	**121**

Source : SISAL – extraction HSO au 14.03.2023



Les objectifs LLS sont dépassés. La production en PLS est élevée et permet, dans certains cas d'équilibrer les opérations.

		Logements agréés									
Dept	Gestionnaire	PLAI+PSH	% obj	dont PLAI adaptés	% obj	PLUS + PALULOS comm.	% obj	PLS	% obj	Total LLS	% obj
	Toulouse Métropole	925	97%	52	38%	1096	87%	648	175%	2669	103%

3/ Des freins aux politiques de réhabilitation

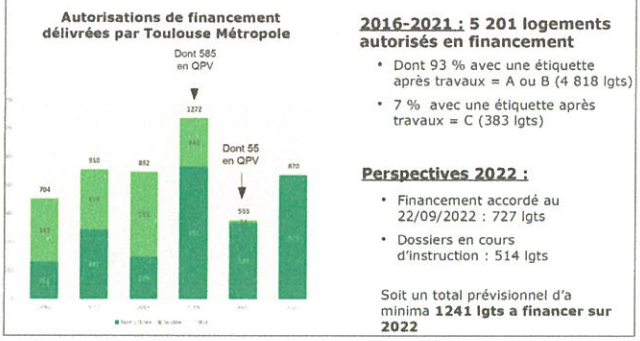
1- Plan de Relance :

Le dispositif a permis de financer 114 Restructuration + Rénovation énergétique, 254 logements via le dispositif de l'AAP Massi-réno et 9 Produits Spécifiques Hébergement en 2021. Aucune opération n'a pu être valorisée en 2022 mais est reconduit en 2023. Les bailleurs ont, dès sa mise en place, souligner le fait que des opérations de réhabilitation ne pouvaient être accompagnées du fait des critères trop restrictifs du PdR.

2- Evolution du dispositif spécifique de Toulouse Métropole

L'objectif de la Métropole était d'accompagner 1 500 lgts/an avec une subvention de 2000€/lgt.
Au regard des enjeux : PCAET, suppression des étiquettes E, F, G, qualité d'usage, réduction de la facture des ménages et amélioration de leur confort, **la collectivité souhaite doubler cet objectif soit 3000 lgts/an à partir de 2023.**

Rythme de financement des réhabilitations depuis 2016 :



Les OLS font part des freins suivants :

- Freins techniques :

- Impossibilité de l'ITE en secteur ABF,
- L'ITI complexe car réduit la qualité d'usage du logement parla perte de surface habitable. Le recours à d'autres solutions que l'ITE génère des surcoûts de l'ordre de 20 à 50% du coût.
- le développement du solaire est également soumis à des contraintes d'intégration dans le bâti en secteur sauvegardé.

- Freins financiers :

- le potentiel des opérations de réhabilitations est conséquent mais les critères du Plan de Relance sont trop restrictifs et pénalisent les bons élèves.
- La démultiplication des dispositifs rend peu lisible et efficace les différentes démarches des organismes, entre dispositifs classiques et appels à projets.
- Attentes sur les critères Feder,
- Le non cumul des aides avec celles de l'ADEME
- L'augmentation des coûts des matériaux

- Freins stratégiques : un patrimoine en gaz réhabilité puis déclassé avec l'évolution des DPE

Les enjeux restent importants et l'ambition de réhabilitation doit pouvoir être accompagnée pour atteindre le défi fixé par les échéances. Les bailleurs souhaitent pouvoir être appuyés pour lever les freins techniques et participer pleinement au verdissement de leurs résidences.
Les organismes HLM ont été enquêtés par la Métropole en janvier 2023 pour faire part de leur programmation de réhabilitations sur la période 2023- 2026.

A noter que l'aide financière doublerait pour passer à 4 000€ par logement. Malgré cette aide, les OLS alertent sur leur incapacité financière pour l'atteinte des ces objectifs.

4/ Nos enjeux pour relancer la production

1. Une interpellation nationale de l'USH sur les paramètres économiques :

1. **Suspendre la RLS** tant que le taux du livret A n'est pas revenu au niveau auquel il était lors de son instauration et laisser ouverte la possibilité de la supprimer définitivement.
2. **Rétablir un taux de TVA réduit à 5,5%** sur toute la production neuve et l'ensemble des interventions sur le parc.
3. Mettre en place un **dispositif d'encouragement à la production** via une bonification équitable des montants moyens de subvention du FNAP tant que les 110 000 agréments ne sont pas atteints.
4. **Augmenter** les plafonds de ressources de l'accession sociale

Les débats en CRHH doivent être l'occasion de rappeler que la profession dans son ensemble négocie actuellement un pacte de confiance avec le Gouvernement. Dans le cadre de cette négociation, le Mouvement HLM rappelle ses priorités quant au maintien de conditions économiques durables pour le logement social :

2. Des convergences sur des éléments régionaux

... Sur la réhabilitation du parc existant :

1. Accélérer le lancement des appels à projets pour la mobilisation du FEDER
2. Soutenir les initiatives expérimentales dans le cadre de l'appel à projets sur la seconde vie des bâtiments
3. Expérimenter des dispositifs de dé-conventionnement (PLAI)/ re-conventionnement (PLUS-PLS) pour permettre aux bailleurs de transformer des patrimoine vétustes et énergivores mais pour lequel le conventionnement initial constitue un frein financier
4. Plus largement, élaborer des stratégies territoriales de transition énergétique concertées entre les collectivités et les bailleurs.

... Sur le neuf :

1. Des contraintes normatives locales peuvent s'ajouter aux contraintes normatives nationales. Les AR affirment leur vigilance quant au fait que ces exigences locales soient justifiées, dûment évaluées et feront l'objet de financements suffisants, à la fois pour les opérations de locatif social et pour les opérations d'accession sociale à la propriété.
2. Zéro Artificialisation Nette : Les AR saluent la création d'un fonds « sobriété » dans le FNAP qui permette de prendre en compte la spécificité de l'acte de construire sur des terrains déjà artificialisés. Elles souhaitent s'inscrire de façon volontaire dans les objectifs ZAN ; pour cela, il est nécessaire de s'assurer que les financements accompagnent l'acquisition d'emprises foncières déconstruites, dépolluées et viabilisées.
3. Assurer une bonne mobilisation des marges de manœuvre locales : qu'il s'agisse des marges locales de loyers, subventions, loyers accessoires, zonages spécifiques...

Q 52

Habitat social en Occitanie
Union régionale Hlm

Le seuil des servitudes de mixité sociale : un levier au service de la production de logements sociaux !

1

Aujourd'hui, les SMS sont utilisés par un nombre élevé de communes et d'EPCI. Leur dénomination n'est cependant pas complètement stabilisée : « servitudes de mixité sociale », « secteurs à pourcentage de mixité sociale », « secteurs de diversité sociale », « servitudes de mixité sociale ». Les SMS correspondent à des emplacements réservés pour logement et à des « secteurs d'équilibre social de l'habitat. Il importe de souligner que la spécificité des SMS est bien de permettre à la collectivité d'imposer unilatéralement et sans contrepartie depuis la suppression du droit de délaissement, un certain pourcentage de logements, de la catégorie qu'il définit, dans toutes les opérations immobilières, qu'elles soient d'initiative publique ou privée, réalisées dans des secteurs identifiés sur tout ou une partie des zones constructibles du territoire.

UN IMPACT TRÈS IMPORTANT POUR LES ORGANISMES HLM

La création des SMS par la loi ENL répond à une demande de nombreuses communes. Les secteurs de mixité sociale et emplacements réservés pour le logement (ERL) sont deux outils complémentaires, aux usages bien distincts mais parfois confondus.

Les SMS diffèrent profondément des « emplacements réservés pour le logement » (ERL) définis par l'article L 123 – 2 du Code de l'Urbanisme, en droit comme en fait. D'une part, les ERL entraînent, à la différence des SMS, un droit de délaissement. D'autre part, les SMS ne s'appliquent qu'à la condition qu'un opérateur décide de réaliser un programme de logements dans le secteur concerné, là où les ERL contraignent à construire nécessairement un programme de logement défini sur le site considéré. En pratique, les SMS et les ERL sont utilisés de manière sensiblement différente. Les SMS s'étendent sur des secteurs beaucoup plus vastes que les ERL, qui ne couvrent généralement que quelques parcelles, supports d'une opération unique. L'absence de droit de délaissement incite à étendre les périmètres des SMS. En revanche, les taux de logements sociaux imposés dans les ERL peuvent être plus élevés que dans les SMS, et sont souvent supérieurs à 50%.

Les SMS permettent d'imposer la création de logements sociaux, qu'il s'agisse de logements locatifs ou en accession, sur un territoire qui en comporte peu. Il est ainsi fréquemment attendu des SMS qu'ils contribuent à l'augmentation mais également à une meilleure répartition de l'offre en logements sociaux, notamment locatifs, mais aussi en accession sociale, voire « à prix maîtrisés », sur les territoires. Les SMS constituent se faisant un mode de production de logements sociaux à part entière. Ils conduisent les promoteurs privés à solliciter les organismes Hlm en vue de répondre à l'obligation qui leur est faite d'intégrer une part de logements sociaux dans les opérations qu'ils réalisent. Cette

modalité de production de logements sociaux ne nécessite généralement pas de prospection foncière pour les organismes. Les organismes Hlm peuvent être à l'initiative de l'opération.

Les choix du seuil d'application ont des répercussions sur la production de logements sociaux comme sur les pratiques des opérateurs. A titre d'exemple, un seuil bas favorise théoriquement la production d'un plus grand nombre de logements sociaux.

L'utilisation des SMS peuvent permettre le développement et la production de logements au sein de leur territoire. L'augmentation du nombre d'opérations mixtes comprenant des logements libres et sociaux est générale et induit une mutation des pratiques de l'ensemble des acteurs du logement. Les SMS y contribuent largement en encourageant la mixité sociale à l'échelle de l'opération. Ceci conduit certes à un approfondissement des partenariats entre collectivités et EPCI, bailleurs sociaux et promoteurs immobiliers. L'équilibre financier des opérations étant à trouver, on peut considérer que les SMS peuvent induire des acquisitions foncières à des prix fermement négociés.

SMS ET VEFA : UNE CORRELATION FRÉQUENTE

Les opérations d'initiative privée situées dans les SMS peuvent être réalisées selon différentes modalités opérationnelles :

- Ventes en état futur d'achèvement (VEFA), telles que définies par l'article 1601-3 du Code civil et reproduit à l'article L 261 – 3 du code de la construction et de l'habitation (CCH), qui permettent à un promoteur immobilier de conserver la maîtrise d'ouvrage globale de l'opération ;
- Montages partenariaux Hlm /privé (permis de construire valant division par exemple tel que défini à l'article R 431 – 24 du code de l'urbanisme), qui permettent à chaque opérateur d'être maître d'ouvrage de la partie de l'opération qui l'intéresse ;
- Cession de foncier à un organisme Hlm par un promoteur privé. Une part prépondérante des opérations réalisées au sein de SMS s'effectue toutefois dans le cadre de VEFA.

SMS : DES ENJEUX A NE PAS OUBLIER

Sont à retenir :

Les SMS se présentent comme un outil modulable dont la fonction est d'augmenter, sur un secteur donné, la proportion de logements sociaux et, ce faisant, améliorer la répartition spatiale des logements sociaux à l'échelle du territoire communal.

Les SMS ne sont qu'un outil, autrement dit un élément, parmi d'autres, d'une politique globale d'aménagement et d'urbanisme, quoique dépendant étroitement du fonctionnement « spontané » du marché local de l'immobilier.

L'efficacité des SMS dépend avant tout de leur bonne insertion dans une politique globale et cohérente. Bien utilisés, en articulation avec les PLH et outils ou règles d'urbanisme figurant dans le PLU/PLUI, ils peuvent constituer un levier intéressant pour favoriser la production de logement social dans les zones retenues comme pertinentes, qu'elles soient situées en centre-ville ou en périphérie, qu'elles soient déjà construites ou à urbaniser.

Un point de vigilance mérite d'être signalé. En effet, il semble raisonnable de penser que l'instauration de SMS, en imposant le plus souvent une proportion donnée de logements locatifs sociaux dans un même programme de logements à construire, est de nature à accentuer le recours à des opérations de VEFA, cette tendance étant par ailleurs favorisée par d'autres facteurs, tels que la rareté du foncier disponible dans certaines zones. La petite copropriété privée (500-2500 m² SHON) ne permet pas aux ohlm d'intervenir dans la phase de conception du logement. Le nombre réduit de logements pose des problèmes de gestion dans une copropriété de dimension réduite. Dans ces conditions, les Ohlm préconisent la réalisation des logements sociaux soit directement par le promoteur (PLS privés) soit par l'organisme en privilégiant un financement unique.

Il convient cependant de veiller à ce que la production de logement social ne soit pas, au-delà de proportions raisonnables, excessivement dépendante de l'activité (soumise à des rythmes cycliques) du secteur privé.

@98

Habitat social en Occitanie

Union régionale Hlm

PLU Toulouse : Enquête publique

Avril 2023

Pour apporter des réponses aux besoins très importants de logements locatifs sociaux qui s'expriment sur la ville de Toulouse, Habitat Social en Occitanie demande que les servitudes de mixité sociale se déclenchent sut toute opération au-delà de 500m²SP, comme cela se pratique dans certaines communes de Toulouse Métropole, avec un taux de 35% quelle que soit la taille de l'opération.

Cela permettra de développer une offre de logement disséminée, certes un plus coûteuse en termes de gestion par les organismes mais supportable au regard des volumes générés, mais qui apporte également des réponses sur l'ensemble des quartiers de la Ville aux besoins qui s'y expriment, dans un esprit d'inclusion.

SITE DE TOULOUSE
Siège social :
104, avenue Jean Rieux
31500 Toulouse
Tél. 05 61 36 07 60
occitanie@union-habitat.org
www.habitat-occitanie.org
SIRET 841 282 304 00028

SITE DE MONTPELLIER
261, rue Simone Signoret
CS 20017
34077 Montpellier cedex 3
Tél. 04 99 51 25 30
occitanie@union-habitat.org
www.omh-convergence.org

Ø 96 (Nuitter)

Adélaïde Beaude, 38 ans, pacsée, mère de 2 enfants en bas âge, propriétaire d'une maison individuelle rue Muratet.

L'ouverture de la rue Muratet aux véhicules n'est pas une solution à cet enjeu majeur d'accès aux nouvelles résidences Muratet/Nuitter et à plus long terme au pôle multimodal. Cela apportera bien plus de nuisances aux riverains que de bénéfices pour les usagers de la route.

Lors de la précédente enquête publique sur les questions environnementales, une réponse assez vague avait été apportée concernant la problématique d'accès au pôle multimodal et le renouvellement des résidences ADOMA. Il était dans le **Livre 1 Piece C - Notice explicative page 168** : « *Des voies d'accès seront créées via l'ouverture et la connexion de voiries actuellement en impasse, ceci en lien avec les enjeux du projet de renouvellent urbain du quartier.* ».

L'actuelle enquête publique semble aller dans le même sens au regard des annexes figurant dans le dossier. L'une des impasses dont il est question est la rue Muratet dont le cul de sac serait ouvert pour créer un accès direct au métro et aux habitants de la rue.

Cet accès par la rue Muratet ne permettra ni d'améliorer la situation actuelle ni d'absorber l'accroissement des flux futurs :

- La rue, en sens unique, zone 30, est très étroite entre les n°1 et 21, bordée de maisons individuelles. On ne peut imaginer un flux continu de véhicules aux heures de pointe aux portes de ces maisons (les portes s'ouvrent sur la rue avec un trottoir très étroit de 60 cm).

- L'entrée de la rue par l'avenue de Fronton est très étroite, sans trottoirs, en angle droit, sans feux ni giratoire avec une mauvaise visibilité. Elle est très empruntées par les piétons dont de nombreux parents et enfants se rendant à l'école Jules Ferry le matin aux heures de pointe.

- Cet accès oblige les véhicules arrivant du nord par l'avenue de Fronton à traverser l'intersection au niveau de l'Intermarché, déjà très saturée aux heures de pointe (carrefour entre avenue de Fronton, rue Hilaire Pader et rue Marc Miguet) et identifiée comme dangereuse (situation remontée au Maire de quartier des Minimes en 2019). Les véhicules souhaitant accéder au parking P+R en empruntant cette rue inadaptée vont donc constituer des dangers et générer des perturbations sur l'avenue de Fronton.



Entrée de la rue Muratet depuis avenue de Fronton



Sortie de la rue Muratet empruntée par les piétons se dirigeant vers l'avenue de Fronton



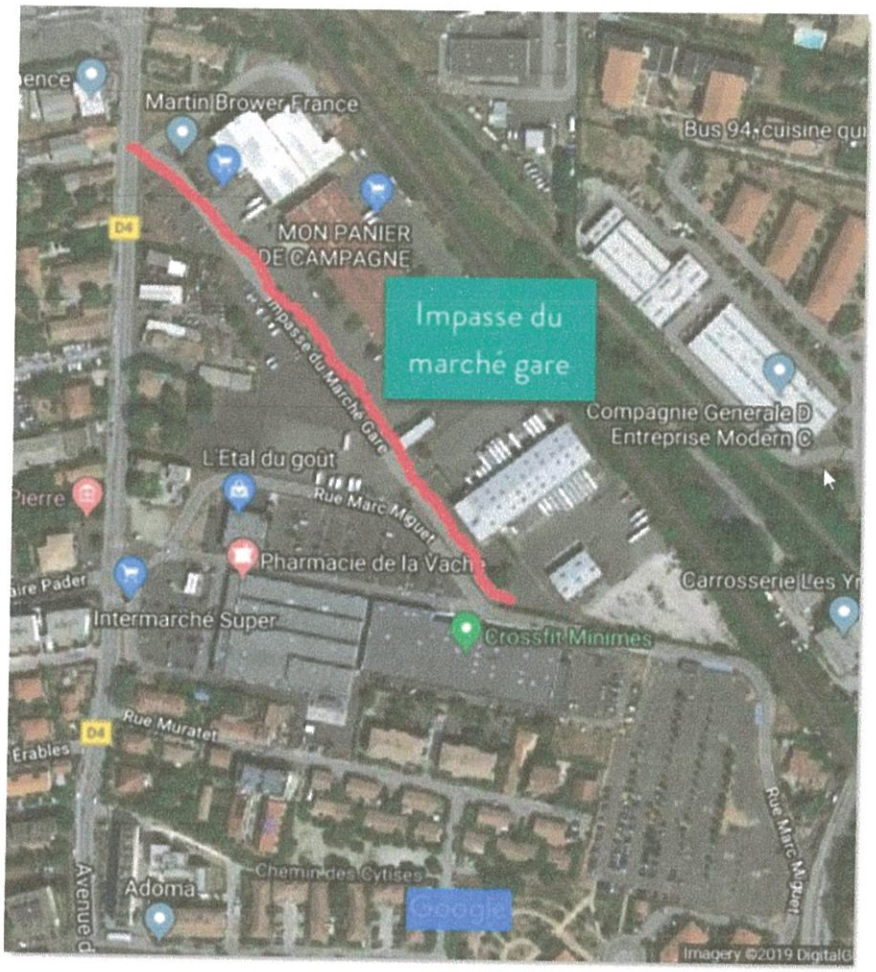
Maisons individuelles rue Muratet (passage étroit)



Maisons individuelles rue Muratet (passage étroit)

Je suis en revanche favorable à l'ouverture du cul de sac de la rue Muratet pour les cycles et piétons.

Dans les annexes de la présente enquête publique, il est question de redessiner la rue Marc Miguet pour accéder à la 3ème ligne de métro. Cette piste me semble bien plus adaptée pour accéder au P+R. Une autre alternative serait de réfléchir autour de l'impasse du marché gare. Avec quelques adaptations pour sécuriser les transporteurs, cela pourrait être une option intéressante.



Création d'un nouvel accès au futur P+R par l'impasse du marché gare

<u>La rue Muratet et la rue Nuitter serait ainsi réservée aux riverains, ce qui permettrait de limiter le flux de circulation, limiter les nuisances (sonores, pollution, bouchons) et les dangers.</u>

Quelques demandes pour les rues Muratet / Nuitter :

- Mettre en place une zone de limitation 30 km/h ;
- Installer des ralentisseurs car les voitures roulent vite malgré la configuration étroite de la rue ;

- Ne pas installer de place de stationnement devant les maisons individuelles (manque de visibilité, difficulté pour sortir avec des poussettes, difficulté pour fermer les volets, etc.)

@93

Point d'objet N°2 : Projet Nuitter – Accès aux futures résidences et sauvegarde de la maison au n°7 rue Muratet

Contribution de Yannick Grosset-Magagne et Adélaïde Beaude, propriétaires des maisons aux numéro 3 et 7 rue Muratet, 31200 Toulouse.

Dans le document « 1D2 Notice explicative » figurant au dossier d'enquête publique, le second plan de l'AUAT page 22 et extrait du document « Pacte urbain 3ème ligne de métro, ligne aéroport express et connexion ligne B » montre que la rue Muratet fera l'objet d'une requalification prioritaire. Nous essayons d'obtenir des précisions à ce sujet depuis maintenant 4 ans, via des courriers à l'urbanisme de Toulouse Métropole, via des contributions à la précédente enquête publique PLUiH, en nous rendant à différentes réunions publiques d'information, et dernièrement en ayant participé aux ateliers de concertation du projet « Respire » Carrere / Eclisse, promoteurs ayant remporté le concours pour la construction de résidences sur le site ADOMA rues Muratet et Nuitter.

Jusqu'à présent, nous n'avons pas pu obtenir de réponse claire et précise aux questions ci-dessous.

La présente enquête publique, et plus précisément le « Point d'objet N°2 : Projet Nuitter » présente le projet de modification de PLU pour modifier le zonage faisant passer la parcelle ADOMA du secteur UM1 à UI13, ceci afin de permettre la réalisation des résidences présentées dans le projet « Respire » Carrer / Eclisse.

Il apparaît désormais indispensable, à ce stade d'avancement, d'obtenir rapidement une visibilité précise concernant le devenir de la rue Muratet, ainsi que de l'avenir de notre maison située au n°7.

Nos questions sont les suivantes. **Pourriez-vous s'il vous plait y répondre de la manière la plus précise possible :**

1. Nous ne sommes pas favorables à l'ouverture du fond de la rue Muratet pour desservir un accès au futur pôle d'échange multimodal par les véhicules motorisés. Cette rue doit rester un axe apaisé destiné à desservir les habitations uniquement. En revanche une ouverture aux modes de circulation doux serait la bienvenue. **Question :** Pouvez-vous nous confirmer que le fond de la rue Muratet ne sera ouvert qu'aux modes doux et non aux véhicules motorisés.

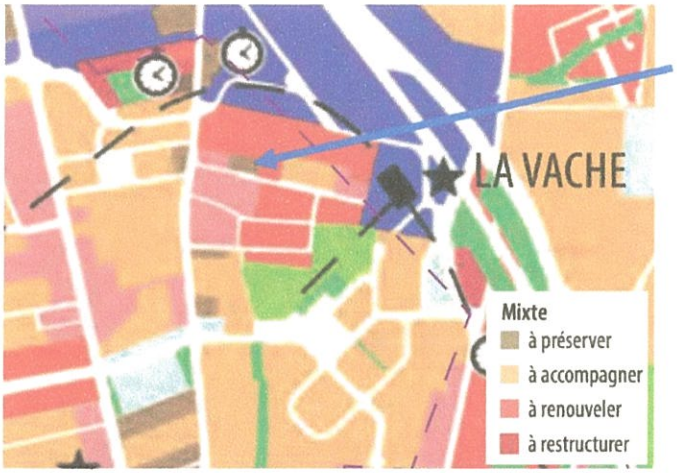
2. Le PLUiH annulé prévoyait la création d'une servitude pour équipements publiques (SEP 555-064, cf. capture ci-dessous extraite du PLUiH annulé) de chaque côté de la rue Muratet, sur toute la longueur. Cette servitude ne figure pas dans la modification de PLU soumise à enquête publique. **Question :** La création de cette nouvelle SEP est-elle définitivement abandonnée ?



3. Lors des ateliers de concertation du projet « Respire », les responsables de la métropole en charge de la voirie nous indiquaient qu'il y avait plusieurs scénarios possibles pour l'accès aux futures résidences Carrere / Eclisse (site ADOMA), dont l'un prévoyait que la rue Muratet soit élargie pour en faire une voie à double sens. L'autre option restait fidèle au schéma actuel : rue Muratet en sens unique et rue Nuitter (dont le tracé sera redessiné) en double sens. Le début de la rue Muratet étant étroit, si l'on devait la transformer en voie à double sens, il faudrait que la métropole fasse l'acquisition de bandes de terrain de part et d'autre de la rue. Nous y sommes opposés et pensons que la rue Muratet doit rester une voie apaisée à sens unique. **Question :** Pouvez-vous nous indiquer si son élargissement est toujours à l'étude et si elle restera bien en sens unique ?

4. La maison au n°1 rue Muratet a été préemptée par la Métropole en 2021. La maison au n°9 l'est aussi ou est en passe de l'être. **Questions :** Nous habitons une maison de caractère (Toulousaine entièrement rénovée) au n°7 rue Muratet et nous ne souhaitons pas partir. Des expropriations sont-elles à prévoir ? Quel projet précis y-a-t-il derrière ces acquisitions récentes ?

5. Notre maison au 7 rue Muratet, Toulousaine rénovée, est catégorisée « à préserver » sur le plan de l'AUAT page 22 du document « 1D2 Notice explicative » (voir capture ci-dessous et photos de la maison). **Question :** Est-ce figé dans le marbre et devons nous comprendre que notre maison est protégée et ne sera pas acquise par la métropole ?



Maison au n°7 rue Muratet classée "à préserver"

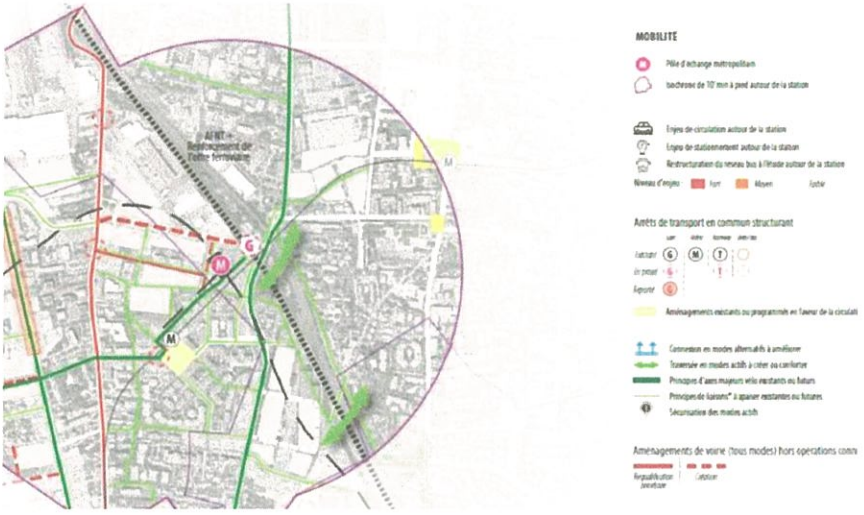
PRÉSERVER

Des évolutions faibles sur les lieux aux identités marquées

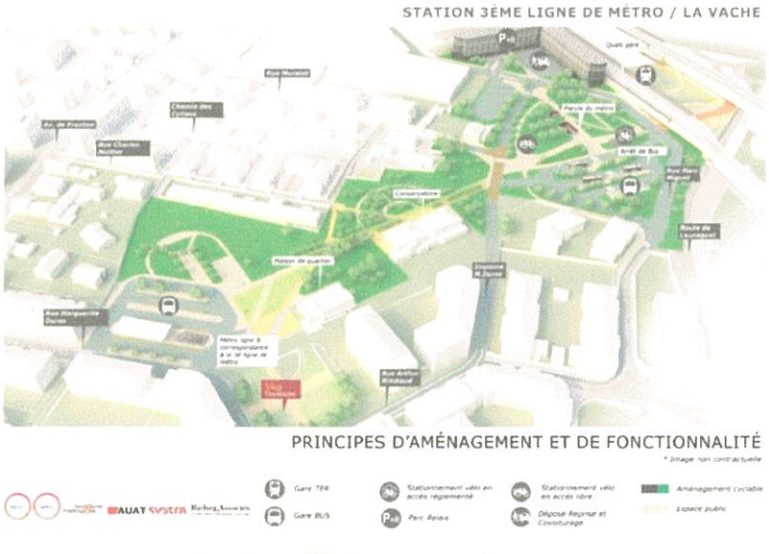




6. Toujours dans le document « 1D2 Notice explicative », le second plan de l'AUAT figurant page 22 présente une voie à créer (en pointillés rouges) pour desservir le pôle d'échange multimodal. **Question :** Quel est le tracé précis et quel est le planning de réalisation ?



7. Un parking P+R de 500 va être créé au niveau du pôle d'échange multimodal. **Question :** Pouvez-vous nous confirmer qu'il sera bien construit sur le bout de la parcelle du transporteur Mazet qui a été acquise par la métropole comme il en est fait état dans le plan de la station 3ème ligne la Vache ci-dessous ?



Extrait du dossier de demande d'autorisation environnementale 3ème ligne TAE montrant le déplacement du parking P+R sur le site Mazet

a30 (Pol 8 ; P. Valery)

Contribution à enquête publique

Le PLU de la commune de Toulouse fait l'objet d'un projet de modification soumis à enquête publique. Ce projet de modification prévoit notamment la création d'un emplacement réservé n°52, dont la destination est la « *Création d'équipement public (groupe scolaire, crèche et espaces publics* », dont le bénéficiaire serait Toulouse Métropole.

4C – Liste des Emplacements réservés, servitudes pour équipements publics				
Numéro	**Destination**	**Bénéficiaire**	**Surface (env)**	**Planche (DGR)**
52	Création d'équipement public (groupe scolaire, crèche et espaces publics)	Toulouse Métropole	7 940	42

Cet emplacement réservé doit être situé sur « *la totalité des parcelles 831AS832, 247, 197, 6, 237, 239, 7, 223 et 770 et une partie des parcelles 830AS766 et 768* », soit au 2-16 rue Paul Valéry.



Ces parcelles sont actuellement la propriété de :

- M Jean MASSA et MME Martine BATTAGLIA pour les Parcelels AS 7, 223, 237 et 239
- MME Anne MASSA pour la parcelle AS 223
- M Christian BATTAGLIA et Claire HUDE AS 6, 197, 247 et 832

1 - La société ICADE est titulaire d'une promesse de vente sur ces parcelles, en vue d'y développer un projet de création de 120 logements, notamment 42 sociaux.

Ce projet répond parfaitement aux attentes du PLU, notamment en termes d'offre de logements sociaux.

En effet, en premier lieu, le PADD communal en vigueur prévoit notamment d'augmenter l'offre de logements disponibles, en prévoyant notamment une offre diversifiée incluant des logements sociaux :

TOULOUSE ACCUEILLANTE : offrir des logements aux toulousains et aux nouveaux arrivants

Au-delà d'une croissance toujours très soutenue, Toulouse - caractérisée notamment par la jeunesse de sa population – doit aussi faire face à des changements socio-démographiques significatifs (modification de la structure des ménages, vieillissement de la population, changement des modes de vie...).

La ville entend répondre à ces évolutions par :

• une production de logements intensifiée

Afin de permettre à l'ensemble des ménages de se loger en fonction de leurs parcours de vie sur la commune de Toulouse, l'offre de logements sera diversifiée et en adéquation avec les ressources des habitants.

Elle répondra aux objectifs fixés sur la commune de Toulouse par le Programme Local de l'Habitat (PLH), correspondant à 18 000 logements sur la période 2010-2015, soit un rythme moyen annuel de construction de 3 000 logements par an.

• une diversité des logements produits

L'objectif de production de logements aidés s'élève à 50% de l'objectif global, réparti comme suit :

- 35% consacrés aux logements locatifs sociaux, parmi lesquels une part de logement locatif social spécifique sera réservée. L'objectif, en la matière est d'atteindre les 20% en 2013 ; le taux de logements « SRU » au 1er janvier 2012 étant de 19,32%. (contre 18% en 2008)
- 15% de logements aidés permettant l'accession sociale à la propriété.

Cette offre sera complétée par une part de logements privés à prix abordable. De façon globale, la maîtrise du foncier, notamment à travers "l'aménagement concerté", et les orientations de l'établissement public foncier local du Grand Toulouse permettront l'allégement des charges foncières dans le coût de production du logement, voire leur péréquation.

• une production de logement régulée, répartie de façon équilibrée sur l'ensemble du territoire toulousain

L'effort de production de logements sur la commune sera rééquilibré :

- dans les secteurs sous-équipés et/ou mal desservis par les transports en commun.
- dans les secteurs ayant fait l'objet d'une forte croissance de logements locatifs sociaux notamment ces dernières années (au nord et nord-ouest de la commune par exemple).
- dans les quartiers déjà très bien pourvus en logements sociaux, où la production portera prioritairement sur la réalisation de logements privés – qu'ils soient en accession à la propriété ou destinés à la location.
- à contrario, dans certains quartiers peu pourvus en la matière, avec la création d'une offre locative sociale plus importante afin de promouvoir une diversité sociale.

Extrait du PADD communal – p. 41

Le PADD communautaire rappelle quant à lui que le PLH propose une « *répartition plus équilibrée des logements sociaux sur le territoire communautaire afin de permettre à l'ensemble des ménages de réaliser un parcours résidentiel en adéquation avec leurs ressources. Il est donc primordial de faciliter les conditions de production de l'habitat, et notamment du logement intermédiaire et social* » (p. 13).

En second lieu, le terrain est situé, en vertu du PLU en vigueur, en zone classée comme « territoire de diversité, dans la ville en mutation » selon plan des zones d'influence TCSP et des territoires de diversité sociale :



Cette classification implique la réalisation d'un pourcentage minimum de logement sociaux ou en accession sociale ou à prix maîtrisé :

T3 : TERRITOIRE DE DIVERSITE, DANS LA VILLE EN MUTATION (ROSE)

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

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

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

La modification du PLU en cours prévoit la modification de ce classement. Le terrain serait alors situé en zone classée comme « territoire de diversité dans la ville :



Ce nouveau classement implique la réalisation de davantage de logements sociaux :

T5 : TERRITOIRE DE DIVERSITE DANS LA VILLE (BLEU)

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

- sur l'unité foncière pour les opérations de construction en diffus
- pour les lotissements, cette SP pourra être répartie sur un ou plusieurs lots dans la demande de permis d'aménager ou de déclaration préalable
- Dans le cas où une unité foncière est concernée par 2 règles différentes, la règle applicable à l'ensemble de l'unité foncière est celle qui concerne plus de 50 % de l'unité foncière.

SP à usage d'habitation en m²	% minimum de SP affectée aux logements locatifs sociaux	% minimum de SP affectée aux logements en accession sociale ~~ou à prix maîtrisé~~	% minimum de SP affectée aux logements en accession à prix maîtrisé
< 1 000	0%	0%	0%
1 001 – 2 000	~~0%~~ 25%	20%	
> 2 001 – ~~4 500~~	~~30%~~ 35%	10%	10%
~~> 4 501~~	~~35%~~	~~10 %~~	

Les pourcentages minimum de SP affectée aux logements en accession sociale et en accession à prix maîtrisé ne s'appliquent pas aux foyer ou résidence tel que défini dans le CERFA PC : résidence pour personnes âgées, résidence pour étudiants, résidence hôtelière à vocation sociale, résidence sociale, résidence de tourisme, résidence pour personnes handicapées).

Il en ressort donc que le terrain d'assiette du projet est situé dans une zone où les besoins en logements sociaux ont été revus à la hausse.

Le projet de construction de logements porté par la société Icade prévoit une surface de plancher de 7.250m^2, comprenant 35% de logements sociaux 10 % de logements en accession sociale et 10 % de logements en accession à prix maitrisé.

Ce projet s'inscrit donc parfaitement dans le cadre des attentes du PLU en matière de proposition de logements, notamment sociaux.

En outre, ce projet est programmé à échéance 2026. Ainsi, en l'absence d'emplacement réservé sur le site en cause, 120 logements, dont 42 de logements sociaux et 12 logements en accession sociale pourraient être proposés aux Toulousains à court/moyen terme.

Il n'est donc pas justifié de le compromettre par la création d'un emplacement réservé qui n'apparaît pas opportune sur les parcelles susvisées pour les raisons suivantes.

2 – S'agissant des motifs de création de cet emplacement réservé, il ressort de la notice explicative du projet de modification du PLU que l'emplacement réservé du site Paul Valéry devrait être « *réservé pour la réalisation d'un futur groupe scolaire* ».

Toutefois, il n'est pas précisé à quelle échéance ce groupe scolaire devrait être réalisé. Ce terrain ne fait l'objet d'aucun programme détaillé permettant de justifier la création de cet emplacement réservé.

La modification du PLU prévoit en outre plusieurs emplacements réservés en vue de la réalisation de groupes scolaires (projet Cervantes, site Alphand Meitner, site de Stocco, site route d'Albi), sans que l'impact de ces différents groupes scolaires sur le désengorgement des écoles existantes ne soit étudié.

En l'absence de données précises et circonstanciées relatives à l'évolution démographique du quartier, aux besoins en matière d'accueil de la petite enfance et scolaire et du nombre de places créées par d'autres projets de groupes scolaires, il apparaît donc que le choix de créer un emplacement réservé sur le terrain en cause en vue de créer un groupe scolaire n'est pas justifié.

Par ailleurs, le terrain en cause ne jouit pas d'une localisation propice à l'implantation d'un groupe scolaire. Il n'est en effet accessible que par une rue étroite à sens unique. Cette implantation contraindra

les parents déposant leurs enfants en voiture à réaliser une boucle importante dans le quartier pour rejoindre les grands axes.



2-16 rue Paul Valéry, Toulouse
Google street view

Si le besoin en équipement scolaire était avéré, d'autres fonciers pourraient s'avérer plus adaptés.

En conclusion, la création d'un tel emplacement réservé va immobiliser un foncier important dans un quartier en développement, qualifié dans la notice explicative d'un « *des secteurs les plus dynamiques de la commune de Toulouse* », et ce pour une durée indéterminée, alors même que la société Icade a développé un projet qui s'inscrit dans la droite ligne du parti d'urbanisme du PLU, permettant de répondre aux besoins du quartier en matière de logement sur ce même emplacement et ce, à court terme.

Il compromet la réalisation d'un programme de logements, notamment sociaux, répondant à courte échéance aux besoins de la commune exprimés dans le PLU.

Il en conséquence demandé à ce qu'aucun emplacement réservé ne soit prévu sur les parcelles susvisées.

Annexe 18

COURRECH & ASSOCIÉS

E70/R23/09

Jean COURRECH
Docteur d'État en Droit
DESS Urbanisme-Construction

Bertrand COURRECH
Master II Droit immobilier et de la Construction Paris II

AVOCATS ASSOCIES

Isabelle DELMAS
Institut d'Etudes Politiques
Lauréat de la Faculté
DESS Urbanisme-Construction

Catherine SCHLEGEL
DEA Droit de l'Environnement et Urbanisme
Magistère Droit de l'Environnement et Urbanisme

Valérie CARTERET
DEA Droit Privé
DESS Droit Immobilier Urbanisme-Construction

Mélodie KÖTH
Master II Droit Public des Affaires

Andrea MARTI
Master II Droit de l'Environnement

Gora NIANG
Master II Droit Public des Affaires
MS Management juridique des affaires

Jehan CALMETTE
Master II Droit Public des Affaires

AVOCATS EN COLLABORATION

Victor BOISSEAU
Master II Droit Public des Affaires
Master II Droit immobilier et de la Construction

JURISTE

TOULOUSE
45 rue Alsace –Lorraine
31000 TOULOUSE
Case Palais n°361

PARIS
5 rue du Renard
75004 PARIS
Toque P 0465

Tél 05.34.25.59.10
contact@courrech-avocats.fr
http://www.courrech-avocats.fr/

Messieurs le Président
Et Membres de la Commission d'Enquête
PLU TOULOUSE 2ème modification
6 rue René Leduc
BP 35821
31505 TOULOUSE CEDEX 5

Toulouse, le 2 avril 2023

LRAR n°2C 166 936 2514 7

Par mail à : modification2-plu-toulouse@mail.registre-numerique.fr

N :Réfs : 230296 JC / SB

Affaire : NEXITY – CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER – 2023 – Route d'Albi – (projet NEXITY et CAI) MODIFICATION PLU

Objet : OAP D'AVRANCHE

Monsieur le Président,
Messieurs les Membres,

Je suis conduit à intervenir auprès de vous pour le compte des sociétés NEXITY et CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER.

Depuis plusieurs années, les sociétés exposantes envisagent de développer un projet immobilier sur un ensemble foncier situé du 46 au 52 route d'Albi.

Ces terrains font partie de l'OAP AVRANCHES qui a identifié des zones à secteur de service public sur ses franges est et ouest, l'est étant plutôt affecté à des espaces de loisirs, sport et détente.

Le cœur de la zone correspond à un secteur à vocation d'habitat.

Les exposantes ont échangé avec la Métropole sur les modalités de mise en œuvre d'un projet.

Les services métropolitains ont souhaité qu'une partie du terrain de l'ordre de 5500 m² soit réservée à l'arrière pour accueillir un équipement scolaire, une opération immobilière qui pourrait être du logement ou une résidence troisième âge se développant sur l'avant.

Un dossier a été présenté, cette fois au service de la Ville, en AVP, début mars 2023.

A cette occasion, la Ville de Toulouse a fait valoir que les projets pourraient être inversés avec l'école sur le devant et l'opération privée sur l'arrière.

C'est cette localisation qui parait aujourd'hui privilégiée.

En tous cas, il n'a jamais été question d'un projet public absorbant tous les terrains et ce jusqu'au mois de mars 2023.

Ce point est confirmé par un mail de la ville de Toulouse du 30 mars 2023 qui figure en pièce jointe avec les retours de l'AVP

C'est donc avec une certaine surprise que les exposantes constatent dans le cadre de la modification soumise à enquête la suppression de l'OAP d'AVRANCHE qui est annoncée comme terminée alors que tel n'est pas le cas et le classement de l'intégralité des terrains sur lesquels les exposantes sont titrées en emplacement réservé.

Cet emplacement réservé dont il n'était pas question il y a quelques mois, ni même quelques semaines, est présenté de manière particulièrement floue.

Il est indiqué que :

« l'offre scolaire sera saturée à moyen ou long terme et que compte tenu du déficit en équipement sportif de ce territoire, ce foncier est également intéressant pour y réaliser des équipements sportifs complémentaires. »

Ce projet de document appelle deux séries d'observations.

D'abord, il est assez surprenant de voir apparaître un projet qui, il y a quelques semaines, ne paraissait même pas connu des services et qui porte sur des équipements extrêmement vagues.

Outre, l'école qui a été évoquée et qui fait l'objet d'une réservation dans le cadre du projet de l'exposante, les équipements sportifs et espaces publics restent particulièrement flous et ce d'autant que le pôle sportif a été renforcé avec la création de vestiaires et d'une aire de jeux, que le groupe scolaire Lapujade a été étendu et rénové et qu'une crèche a été réalisée sur la zone comme le prévoyait l'OAP.

Au-delà et sur un plan opération l'institution d'un emplacement réservé global aura nécessairement pour conséquence de bloquer durablement la cession de tout terrain pour le propriétaire, sur le secteur empêchant ainsi le réel parachèvement de l'OAP AVRANCHES.

Dans l'hypothèse où une opération privée pourrait se réaliser sur une partie des terrains, les propriétaires fonciers seraient disposés à une cession amiable à la Collectivité, dans le cadre d'une péréquation de valeur, entre la partie affectée à une opération de promotion et la partie cédée à la Collectivité.

L'institution d'un emplacement réservé généralisé bloque toute évolution de ce foncier.

Dans ces conditions, il est demandé à votre Commission d'émettre un avis défavorable à l'institution d'un emplacement réservé généralisé et de reporter celui-ci sur l'avant de la parcelle, conformément aux dernières études correspondant aux réflexions menées conjointement avec la Ville de TOULOUSE et la Métropole.

Si la surface exacte du projet public reste à déterminer, les exposantes s'en rapportant sur ce point à la position de la Métropole et aux demandes de la ville de TOULOUSE, il apparait clair que la couverture de tout le tènement foncier par un emplacement réservé n'est ni nécessaire ni justifiée.

Vous souhaitant bonne réception et vous remerciant de l'attention que vous voudrez bien apporter aux présentes,

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, Messieurs, à l'expression de mes salutations les plus distinguées,

Pour la SCP,
Jean COURRECH

P.J : Courrier Ville de Toulouse du 30 mars 2023
Compte rendu AVP du 10 mars 2023

pièces jointes au dos LRAR 2C 16G936 25147

Contact

De: HERVE Marjorie <marjorie.herve@toulouse-metropole.fr>
Envoyé: jeudi 30 mars 2023 15:03
À: cbrochet@nexity.fr; DAGONET Jeremie; UBEDA Alexandre; GREGOIRE Maximilien; b.geffroy@syn-architectures.com
Cc: FALLIERO Dominique
Objet: Avant-projet / ROUTE D'ALBI 50-52 / Faisabilité foncier et premières esquisses
Pièces jointes: FA20433_50 RTE D'ALBI_CA NEXITY_PARCELLE GS.pdf

Importance: Haute

Messieurs bonjour,

Je reviens vers vous au sujet de votre projet du 50-52 route d'Albi suite à nos échanges et aux processus de validation de vos propositions avec les autres services concernés par nos enjeux communs.

Après échanges avec la DCBP et les services de l'Éducation, je vous informe que le principe de découpage parcellaire (retransmis en PJ) est validé techniquement et a également reçu l'aval de Mme LAIGNEAU.
Les échanges peuvent donc perdurer dans cette logique.

Par ailleurs, après échanges avec M. Dominique FALLIERO, il pourrait être opportun, dans le cadre de votre dire sur la modification du PLU, de faire état d'une demande de réduction de l'ER projeté, sans obligatoirement dimensionner ce dernier dans votre demande.

Pour finir quant à l'implantation envisagée dans la dernière faisabilité envoyée, celle-ci est validée sur le principe.
Je me tiens à votre disposition pour continuer d'échanger ensemble sur les précisions à apporter au dossier et le calage précis de ses différentes composantes (reculs précis, volumétries affinées, typologies, etc.). Nous aurons également l'occasion de définir ensemble les étapes à venir sur le projet.

Vous en souhaitant bonne réception et me tenant disponible

Bien Cordialement
Marjorie HERVÉ
Cheffe de Projet Urbanisme
Service Urbanisme de Projet
Domaine des Autorisations d'Urbanisme
Direction de l'Urbanisme
Direction Générale de l'Aménagement
Mairie de Toulouse

1 place des Carmes - 31000 TOULOUSE
marjorie.herve@toulouse-metropole.fr
Tél : 05.34.24.54.20
« Les données à caractère personnel mentionnées dans ce document sont extraites d'un traitement logiciel mis en conformité légale (Droit des personnes, CNIL/RGPD). Aucune exploitation ni diffusion de ces données n'est possible, sans autorisation de la direction gestionnaire qui vous les a transmises. Elles ne doivent pas être conservées au-delà de la finalité pour laquelle vous en disposez.»

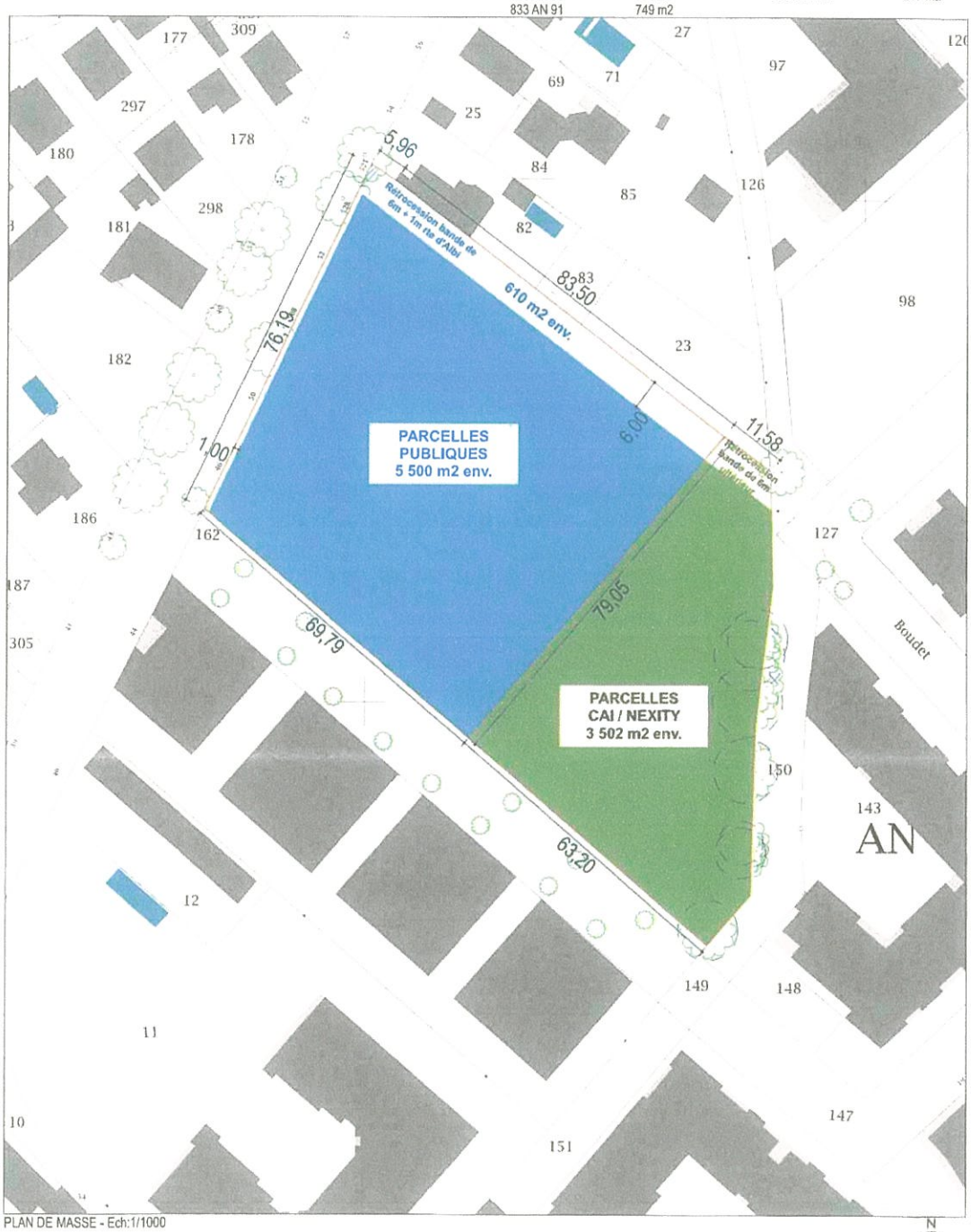
ETUDE DE CAPACITE - IND B - RSS

Adresse du projet: 46, 48, 50, 50b,52, 52b, 52T route d'Albi, 31200, TOULOUSE

Parcelle d'étude :
= 9 612 m2

-6110 m2
Rétrocession

833 AN 17	442 m2	833 AN 92	95 m2
833 AN 18	258 m2	833 AN 154	430 m2
833 AN 21	860 m2	833 AN 155	420 m2
833 AN 86	3 190 m2	833 AN 156	421 m2
833 AN 87	270 m2	833 AN 157	431 m2
833 AN 88	251 m2	833 AN 158	55 m2
833 AN 89	418 m2	833 AN 160	374 m2
833 AN 90	731 m2	833 AN 161	217 m2
833 AN 91	749 m2		



PLAN DE MASSE - Ech:1/1000

TOULOUSE , le 28/02/2023

Avis de consultation sur
Avant-Projet de
Avant-projet

2, impasse Alphonse Brémond
31200 TOULOUSE
Tél : 05.67.73.86.36
Email: urbanisme.polenord@toulouse-metropole.fr

Dossier n°: PP 23A0057

Affaire suivie par :
GROUET Sylvain

Instructeur urbanisme
HERVÉ Marjorie

Maîtrise d'ouvrage :
CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER - NEXITY

Maîtrise d'oeuvre :
SYN ARCHITECTURE

Adresse du projet : 050 ALBI (RTE D ALBI) à Toulouse

Favorable sous réserve

Il s'agit d'un projet de construction d'une résidence senior de 144 logements.

La desserte de l'opération est envisagée par la création d'un nouvel accès sur une section privée de la rue Simone Boudet.

L'accès indirect sur le domaine public pourra être réalisé sous réserve du droit des tiers.

Néanmoins, l'intégration de cette voie dans le domaine public de Toulouse Métropole à été initiée.

C'est la raison pour laquelle les préconisations suivantes devront être respectées :

- Afin de réduire les risques d'insécurité pour les usagers de l'accès et de la voie, conformément aux dispositions édictées dans le paragraphe 2 de la section 2 de l'article 3 du PLU en vigueur de Toulouse, l'accès véhicule devra être positionné à minimum 20 mètres du carrefour avec la route d'Albi.

- Afin de réduire les risques d'insécurité pour les usagers de l'accès et de la voie, conformément aux dispositions édictées dans le paragraphe 2 de la section 1 de l'article 12 du PLU en vigueur de Toulouse, l'accès véhicules devra être matérialisé par une plateforme de 5m x 5m entièrement réalisée en domaine privé. Dans le cas de la mise en place d'un portail, celui-ci devra être implanté à l'intérieur de la parcelle privée et au-delà de l'aire d'accès de sorte à ce qu'elle soit accessible en permanence sans créer d'attente de véhicules sur la chaussée ou sur le trottoir.

- Au regard de l'offre insuffisante de stationnement public à proximité de l'opération, la création de places de stationnement visiteur et de stationnement PMR est à envisager par le pétitionnaire. L'ensemble de ces places devront être accessibles par l'accès commun sur la voie Simone Boudet.

- En fonction des besoins en livraison du projet, le maître d'ouvrage devra prévoir une place livraison à l'intérieur du projet. Cette place livraison devra être accessible par l'accès véhicules projeté. Si cette place est positionnée en limite de la voie (rue Simone Boudet), une contrainte physique au droit de cette place de stationnement devra être mise en place afin d'éviter l'accès au parking depuis le domaine public et tout débord du stationnement sur le domaine public.

Afin de réaliser un trottoir aux normes d'accessibilité permettant le déplacement des piétons de façon sécurisée sur la route d'Albi, Toulouse Métropole souhaite acquérir une bande de terrain de 1 mètre de large à partir de la limite du domaine public.

Afin de réaliser une voie verte aux normes d'accessibilité permettant le déplacement des piétons et des cycles de façon sécurisée Toulouse Métropole souhaite acquérir une bande de terrain de 6 mètres de large en limite de la parcelle Nord de l'unité foncière.

Le pétitionnaire devra donc envisager une cession de terrain au profit de Toulouse Métropole qui réalisera ces aménagements.

Grégoire CARNEIRO
Vice-Président de Toulouse Métropole en charge de la Voirie, par délégation, le Directeur du Pôle territorial Nord
par délégation, la Directrice par intérim du Pôle territorial Nord
Stéphanie VOUTYRAS

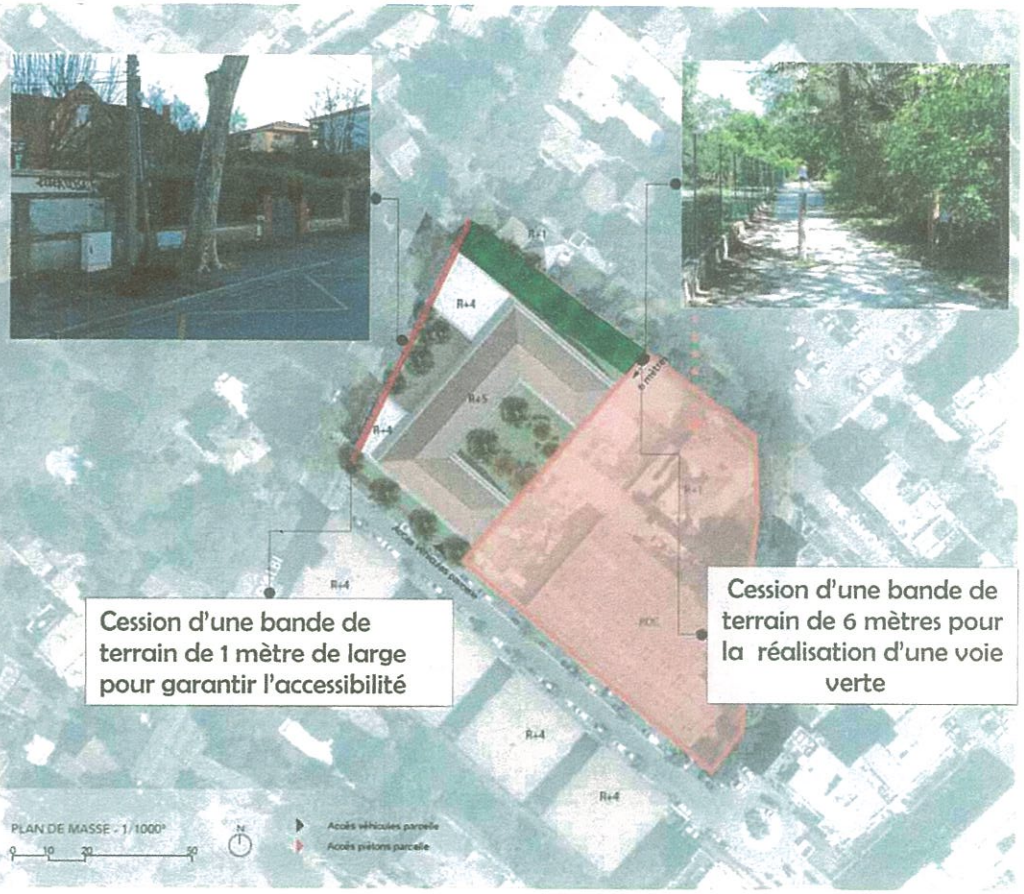


Prescriptions Pôle territorial Nord

. Cession d'une bande de terrain de 1 mètre de large pour garantir l'accessibilité

. Cession d'une bande de terrain de 6 mètres pour la réalisation d'une voie verte

schéma type



MAIRIE DE TOULOUSE

Avis de l'AVP du 10 mars 2023

PP 23 A0057 – 46/52 route d'Albi – NEXITY / CA IMMO – SYN ARCHITECTURE

Élus présents : Mme LAIGNEAU ; Mme MARTY ; M. BOYER - Quartier 3.3

I. Informations générales du projet :

- **Destination :** ☐ Logements ☒ Résidence Dédiée ☐ Bureaux ☐ Commerce ☐ Autre
- **Logements :** 144 Lgts - **Densité :** 350 Lgts/ha
- **SDP :** 8787 m² - **S. UF :** 4112 m²
- **H. projetée :** R+5 - **Stationnement :** 48 places
- **Typologie :** 10 T1 / 106 T2 / 28 T3 / 0 T4 / 0 T5
  soit 81 % de logements T1/T2
- **Type de logements :** 144 Libre soit 100 % / 0 Loc. Soc. soit 0 % /
  0 Acc. Soc. soit : 0 % / 0 Autre soit 0 %
- **Type d'orientations :** 120 Mono soit 83 % / 10 Multiples soit 7 % /
  14 Traversants soit 10 %

- **PLU :** UI1 (14.5-L-50-25/15) - **PLUiH :** UP1 (15-L-50-30)
- Périmètre : OAP « Avranches » - Autre : Secteur bruit infrastructure terrestre

II. Capacité d'accueil et de mutation du territoire

- ***Le territoire :***

☐ À préserver ☐ À accompagner ☒ À renouveler ☐ À restructurer
☐ À temporiser pour : Sans objet

- Bassin Scolaire : Latécoère
- Équipements/transports : Secteur desservi et présentant des aménités
- Accès et desserte : Cf. Avis du Pôle Territorial ci-joint

- ***Le foncier et son contexte immédiat :***

☒ Pavillonnaire ☒ Collectif ☐ Commerce ☐ Industriel/Artisanal
☐ Autre:

- Hauteur des bâtiments alentours : RDC et R+1 sur route d'Albi / R+5 sur voie ferrée
- Patrimoine bâti : Éléments à preserver sur fonciers voisins
- Patrimoine végétal : Nombreux arbres en limite Sud-Est

III. Conclusions

a. Le projet présenté est opportun, sous réserve de la prise en compte des orientations suivantes :

- Le foncier destiné à la création d'un équipement public sera localisé sur la moitié Nord-Est du foncier, le long de la route d'Albi, et ce dans un souci : de cohérence urbaine ; d'insertion du projet par rapport aux bâtiments patrimoniaux qualitatifs voisins présents le long de la route d'Albi ; de transition de hauteurs entre la route d'Albi et les immeubles collectifs situés à l'extrémité Sud-Ouest de l'OAP Avranches.
- Le projet de résidence occupera donc la partie Sud de l'unité foncière.
- Les arbres situés en fond de parcelle devront faire l'objet d'une analyse phytosanitaire et devront être préservés.
- Les enjeux de reculs sur la route d'Albi et le long de la limite séparative Nord, portés par le Pôle Territorial Nord (cf. annexe) seront intégrés au projet.
- Le R+5, non-réglementaire en l'état, sera supprimé et les hauteurs et volumétries du projet seront travaillées en cohérence avec l'environnement immédiat du projet.

b. Au regard de l'avant-projet présenté en revue de projet, le travail de pilotage devra prioritairement satisfaire aux exigences suivantes de :

- Qualité architecturale, notamment en matière de volumétries du projet (par exemple, *les volumétries mises en œuvre et l'écriture architecturale permettront un dialogue pertinent et qualitatif avec les bâtiments alentours, notamment les bâtisses patrimoniales à proximité si visibilité croisée*).

- Qualité d'usage, notamment en matière d'espaces privés (par exemple, *les logements seront très majoritairement bi-orientés et au maximum traversants*).

- Qualité environnementale et paysagère, notamment dans le traitement des espaces non bâtis (par exemple, *les abords du projet seront végétalisés dans une logique de préservation et de valorisation de la végétation existante, et de participation à l'ambiance végétale des rues*).

Ce compte-rendu présente les conclusions de la revue de projet au cours de laquelle l'avant-projet a été présenté aux élus.
A ce titre, il expose les principaux éléments d'analyse de l'avant-projet présenté en revue de projet au regard :
- de la capacité d'accueil et de mutation du quartier dans lequel est prévu le projet (I) ;
- de l'objectif d'insertion d'urbaine (II).
En conclusion (III. a), le compte-rendu :
- se prononce sur l'opportunité du projet, en assortissant le cas échéant la décision de réserves ;
- formule des impératifs à prendre en compte en matière de qualité d'insertion urbaine.

Le compte-rendu amorce ensuite la phase de pilotage du projet en identifiant les objectifs auquel le projet devra prioritairement satisfaire en matière de qualité architecturale, de qualité paysagère/environnementale et de qualité d'usage (III. b).
Le pilotage débutera dès que sera proposé un projet répondant aux attentes définies par les élus lors de la revue de projet et exposées lors de la restitution d'AVP. Le dépôt du permis de construire surviendra à l'issue du pilotage, une fois le projet validé.

2.2.9 Point d'objet N°9 : Site route d'Albi – Emplacement réservé pour équipements publics et suppression de l'OAP Avranches

- **Localisation**

Le foncier est situé sur le secteur de Croix-Daurade, au nord de la commune de Toulouse. Il est localisé 46-52 route d'Albi.



- **Exposé des motifs de changement**

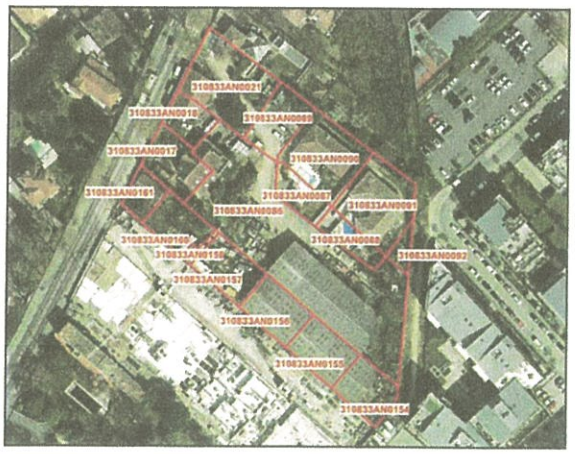
Le secteur de Croix-Daurade représente un des secteurs les plus dynamiques de la commune de Toulouse.

L'offre scolaire sera saturée à moyen/long terme et ne permettra pas de répondre à la progression des effectifs et à l'impact de l'urbanisation depuis plusieurs années sur ce secteur. Une augmentation de l'offre d'accueil sera donc nécessaire dans ce bassin scolaire, les écoles existantes ne pouvant plus être étendues.

De plus, compte tenu du déficit en équipements sportifs sur ce territoire, ce foncier est également intéressant pour y réaliser des équipements sportifs complémentaires.

Le foncier 46-52 route d'Albi, d'une superficie de 9 600 m², constitue l'une des derniers tènements fonciers de grande taille dans ce secteur de la commune de Toulouse pouvant accueillir plusieurs équipements publics (groupe scolaire, équipements sportifs, espaces publics...).

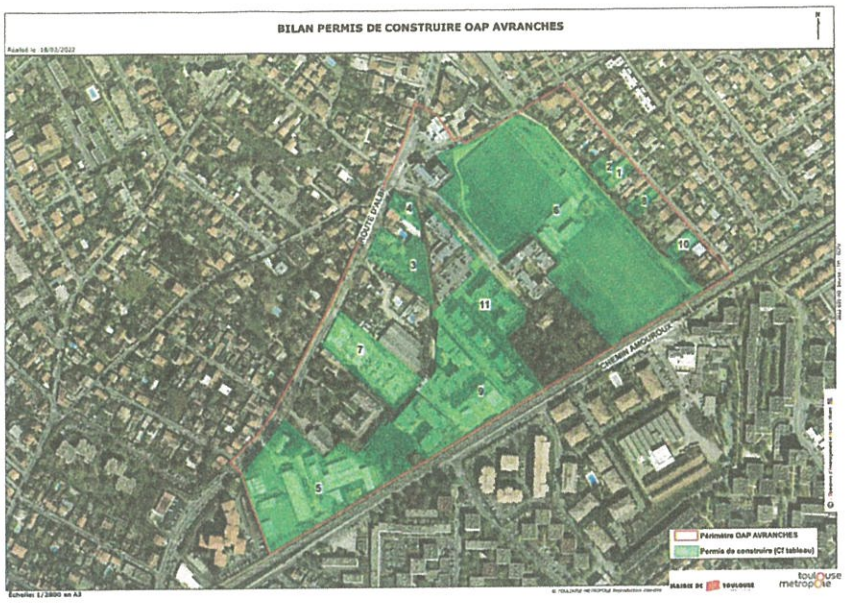
Dans ce contexte de rareté foncière, il apparaît important de pouvoir maîtriser ce foncier, afin de pouvoir répondre aux besoins en équipements publics du secteur.



La présente procédure propose de mettre en place un emplacement réservé (9 600 m²) pour équipements publics (groupe scolaire, équipements sportifs et espaces publics) sur les parcelles 831AN0021, 89, 90, 18, 86, 91, 88, 87, 17, 161, 160, 157, 158, 156, 155, 154 et 92.

En outre, il est proposé de supprimer l'OAP Avranches, créée au PLU de Toulouse en 2013 et qui est aujourd'hui réalisée.

En effet, tel que figurant sur la photo aérienne on constate que près de 900 logements ont été réalisés et achevés entre 2014 et 2021 sur ce secteur.



Les travaux d'équipements publics ont été finalisés en accompagnement de l'avancement des phases de livraisons des logements.

Ces travaux concernent l'ouverture de la crèche, l'aménagement du Pôle sportif et la création d'une aire de jeux ainsi que la voirie de maillage de l'opération.

Les terrains actuellement disponibles pouvant faire l'objet d'une possible mutation, situés notamment 50 route d'Albi, sont identifiés lors de cette présente procédure de modification du PLU, en vue de l'instauration d'un projet d'Emplacement Réservé pour compléter l'offre d'équipements publics.

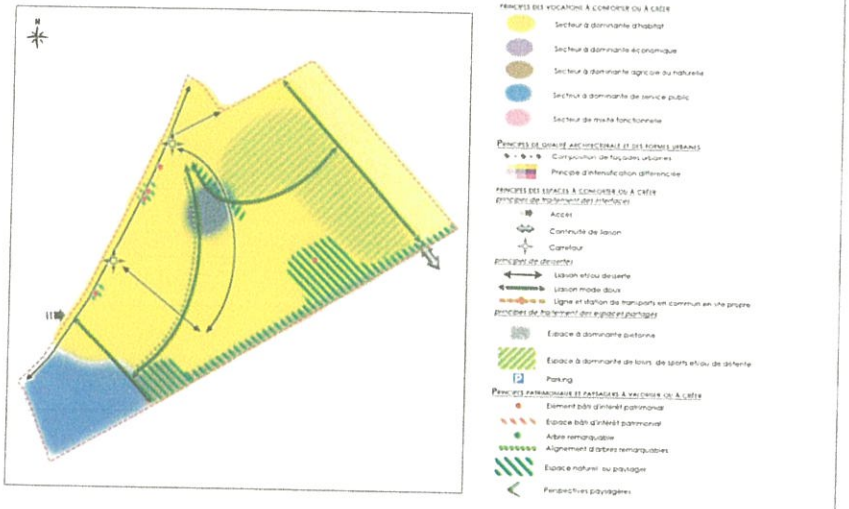
En vue de finaliser la jonction des cheminements du secteur, l'emprise de la sente modes doux, prévue à l'OAP, sera préservée par le biais de la présence d'un espace vert protégé qui assure la continuité inconstructible et donc le futur cheminement.

En conséquence, la suppression du périmètre d'OAP n'aura pas d'impact sur le fonctionnement de ce secteur de Croix Daurade.

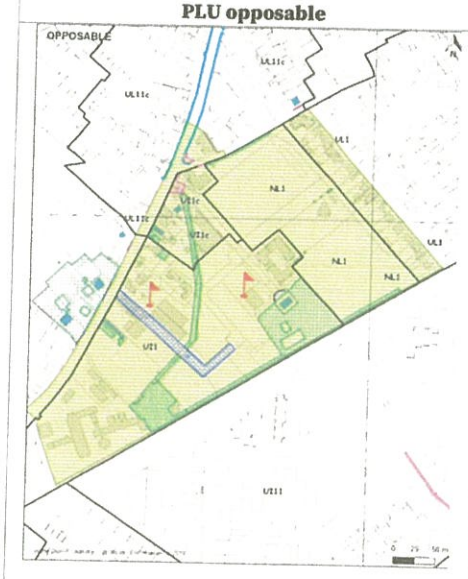
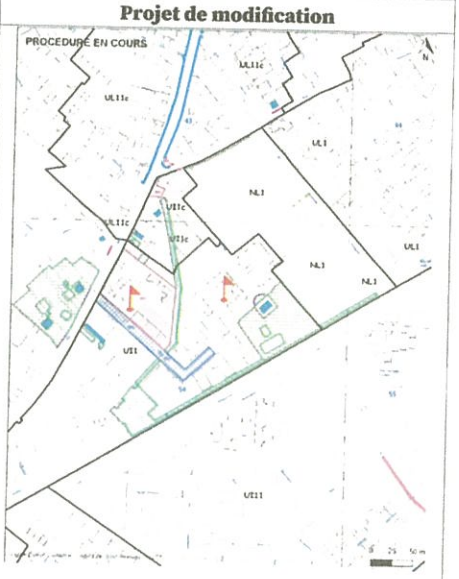
- **Modifications des documents proposées :**

3B - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Projet de modification : suppression de l'OAP Avranches



4B - Règlement graphique

Avant	Après
PLU opposable	**Projet de modification**
	

4C – Liste des Emplacements réservés, servitudes pour équipements publics				
Numéro	**Destination**	**Bénéficiaire**	**Surface (env)**	**Planche (DGR)**
51	Création d'équipement public (groupe scolaire, équipement sportif et espaces publics)	Toulouse Métropole	9 600	54

AVRANCHES

17 hectares



Situation

Le projet est situé

- sur le territoire Nord, secteur 3.4 « Trois Cocus – Borderouge – Croix Daurade – Paleficat » ;
- entre la route d'Albi et la voie de chemin de fer ;
- à proximité de Croix-Daurade.



Enjeux

- **Affirmer un projet urbain cohérent** à proximité des équipements, commerces et services du quartier de Croix-Daurade.
- **Valoriser le site** qui bénéficie d'éléments patrimoniaux bâtis et naturels de qualité.
- **Connecter le secteur au tissu urbain existant et assurer le maillage.**
- **Intensifier autour du faubourg existant.**
- **Donner une image de cœur d'îlot favorisant la vie de quartier**, autour et avec des espaces collectifs de qualité.
- **Favoriser les déplacements doux** en complétant le réseau piéton/cycle relié avec les équipements et transports en commun existants et futurs.
- **Renforcer le pôle sportif existant.**

Objectifs

article L.151-7 du Code de l'urbanisme

- **mettre en valeur l'environnement**
- **mettre en valeur les paysages**
- **mettre en valeur les entrées de villes**
- **mettre en valeur le patrimoine**
- **lutter contre l'insalubrité**
- **permettre le renouvellement urbain**
- **assurer le développement de la commune**

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de composition urbaine

- **Ce secteur en construction s'intègrera au tissu urbain avoisinant**, notamment par la création d'un maillage alliant voiries et liaisons douces. Les infrastructures nécessaires à la poursuite du projet urbain et un réseau modes doux longeant les espaces paysagers de qualité seront ainsi créés.
- **La vocation des espaces sportifs existants sera renforcée** pour réaliser un pôle sportif et de loisirs. Un réseau de liaisons douces sera développé en conséquence, permettant l'accès à tous à ce pôle.
- **L'implantation des constructions offrira des cœurs d'îlot de qualité**, tout en permettant des transparences agréables sur l'espace public et des opérations tournées vers ces espaces. L'architecture, la volumétrie et l'implantation seront rythmées et diversifiées, évitant ainsi une monotonie et un effet «barre ».
- Pour **assurer une transition douce entre ce nouveau quartier et les quartiers avoisinants**, les bâtiments venant s'implanter entre le pôle « sportif » et la rue Moto-Vidal adopteront des hauteurs de transition (type habitat individuel dense).
- **Une forme urbaine (et architecture) innovante sera développée.** La recherche de performance énergétique et développement durable passera également par la recherche de solutions bioclimatiques (implantation, architecture...).
- Le long de la route d'Albi, **4 bâtiments d'intérêt patrimonial sont à préserver et à intégrer dans un projet global ainsi qu'un 5ème**, à proximité de la voie ferrée. Les espaces boisés de ces bâtiments devront également être intégrés au projet global, et les jardins des demeures répertoriées le long de la route d'Albi, protégés.

Vocations et typologies

- **Quartier à vocation principale d'habitation**, pouvant allier les équipements et les commerces nécessaires à la vie de quartier : espaces verts, espaces sportifs, habitat et scolaire. Les services et commerces de proximité ainsi que les bureaux peuvent s'implanter dans le secteur mais en petite proportion. Ils viendront s'intégrer au bâti (pied d'immeuble...)
- **L'habitat sera un habitat collectif et/ou individuel dense**. Quelle que soit la typologie, la qualité des logements – portant aussi bien sur les matériaux de construction que sur la conception du logement (luminosité, exposition, espaces extérieurs, espaces de rangement...) – sera privilégiée dans le but, à terme, d'une occupation des propriétaires occupants.
- **Pôle « sportif » à vocation de quartier, voire inter quartiers** : autour de ces espaces sportifs, une attention particulière sera portée sur le traitement des espaces. Des équipements publics type vestiaire ou aménagement d'aire de jeu renforceront l'attractivité du pôle.

Orientations programmatiques

Équipements publics :

- Une crèche
- Un pôle comprenant deux stades et les aménagements accompagnant nécessaires (aire de jeu, vestiaires...)
- Un espace public boisé

Habitat :

- en terme de programmation de logements sociaux, la priorité sur ce secteur sera donnée à l'accession sociale.

Maillage :

- cheminement doux conséquent afin de faciliter l'accès à tout équipement public.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de traitement des espaces partagés

- **Concevoir et mettre en œuvre des liaisons piéton/cycle.**
- **Mailler le secteur** et favoriser les communications inter quartiers.
- Favoriser une implantation des bâtiments aérée.
- **Accompagner les espaces publics par les espaces privés** : transparence en cœur d'îlot, opérations tournées vers les espaces publics...

Orientations paysagères

- **Préserver la majorité des espaces boisés actuels** (espaces boisés, plantations le long des cheminements doux).
- **Conserver le rôle de corridor (écologique)** et d'espace relais détenu par **la voie ferrée et les boisements** associés afin de :
  - Préserver les habitants de la voie de chemin de fer par une protection du paysage existant.
  - Créer une promenade agréable, boisée facilitant l'accès aux espaces verts.
  - Valoriser l'accès passerelle au niveau des terrains de sport.
- **Préservation de la biodiversité** au niveau des éléments structurants (boisements et cordons boisés) et des zones de prairies au nord-est.
- **Préserver l'espace boisé privé** situé à proximité du stade et aménagement de l'espace pour les loisirs (à proximité du groupe scolaire Lapujade)
- **Préserver les alignements d'arbres.**

Réseaux

- **Prolongement de la rue Boudet** jusqu'à la route d'Albi à réaliser en une seule tranche.
- **Visibilité et aménagement des carrefours** reliant le quartier à la route d'Albi.

Déplacements

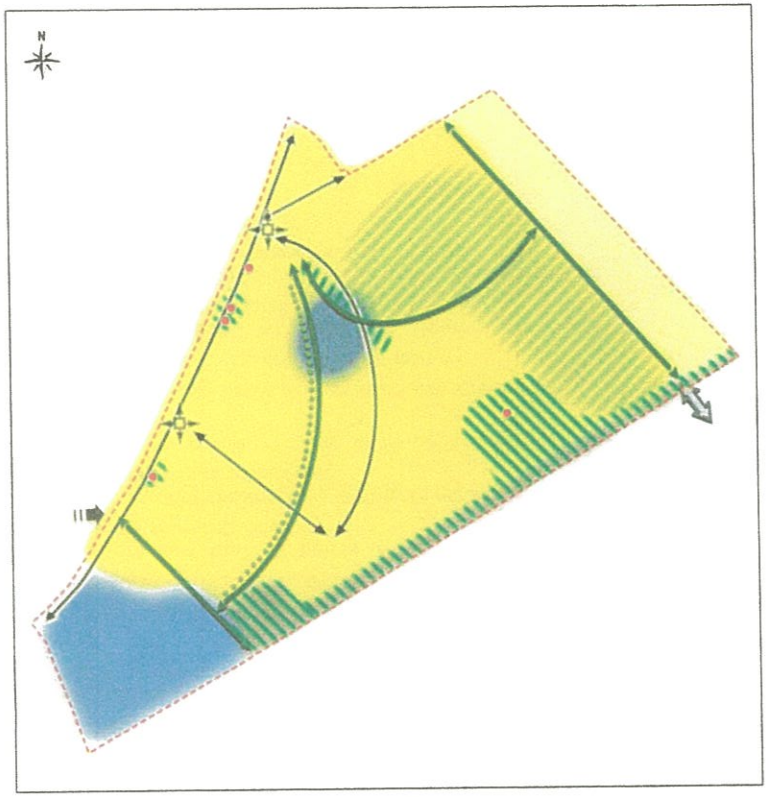
- Les déplacements par modes alternatifs à la voiture seront privilégiés notamment pour les déplacements de proximité et inter quartiers.

AVRANCHES

SECTEUR 3

AVRANCHES

Principes et conditions d'aménagement de la zone



PRINCIPES DES VOCATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

- Secteur à dominante d'habitat
- Secteur à dominante économique
- Secteur à dominante agricole ou naturelle
- Secteur à dominante de service public
- Secteur de mixité fonctionnelle

PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DES FORMES URBAINES

- Composition de façades urbaines
- Principe d'intensification différenciée

PRINCIPES DES ESPACES À CONFORTER OU À CRÉER

principes de traitement des interfaces

- Accès
- Continuité de liaison
- Carrefour

principes de dessertes

- Liaison et/ou desserte
- Liaison mode doux
- Ligne et station de transports en commun en site propre

principes de traitement des espaces partagés

- Espace à dominante piétonne
- Espace à dominante de loisirs, de sports et/ou de détente
- Parking

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER

- Elément bâti d'intérêt patrimonial
- Espace bâti d'intérêt patrimonial
- Arbre remarquable
- Alignement d'arbres remarquables
- Espace naturel ou paysager
- Perspectives paysagères

SELAS DUFOUR DUTHEILLET
AVOCAT
D.E.S.S. Urbanisme et Construction

Messieurs les Président et Membres de la Commission d'Enquête
PLU TOULOUSE 2ème modification
6 rue René Leduc
BP 35821
31505 TOULOUSE CEDEX 5

Toulouse, le 5 avril 2023

Nos réf. : **MICHEL c / ER route d'ALBI TOULOUSE**
Vos réf

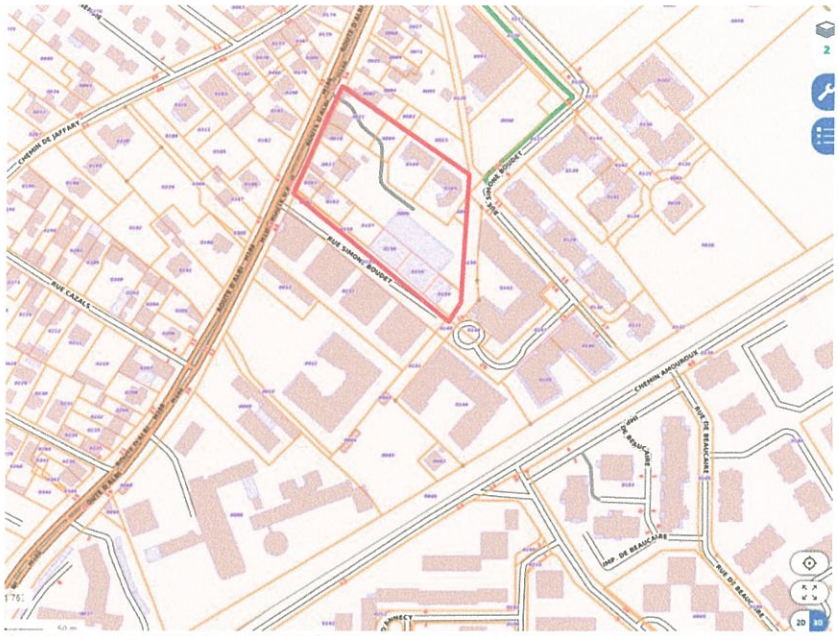
Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Membres,

Je suis le conseil de Monsieur Claude Michel, Madame Valérie Michel et Madame Nadine Michel, propriétaires de différents fonciers situés du 46 au 52 ter route d'Albi à Toulouse (31200) et cadastrés :

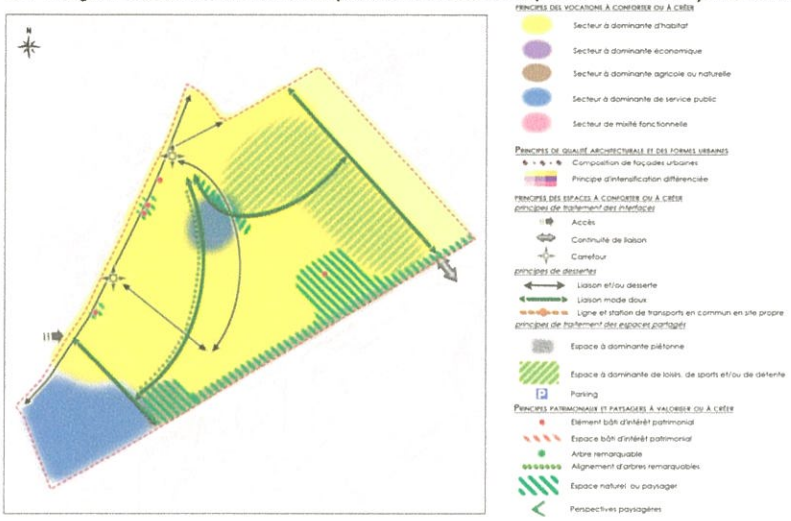
833 AN 17 50 RTE D'ALBI 00 ha 04 a 42 ca
833 AN 18 50B RTE D'ALBI 00 ha 02 a 58 ca
833 AN 21 52 RTE D'ALBI 00 ha 08 a 60 ca
833 AN 86 50 RTE D'ALBI 00 ha 31 a 90 ca
833 AN 89 52 RTE D'ALBI 00 ha 04 a 18 ca
833 AN 92 52 RTE D'ALBI 00 ha 00 a 95 ca
833 AN 154 46 RTE D'ALBI 00 ha 04 a 30 ca
833 AN 155 46 RTE D'ALBI 00 ha 04 a 20 ca
833 AN 156 46 RTE D'ALBI 00 ha 04 a 21 ca
833 AN 157 46 RTE D'ALBI 00 ha 04 a 31 ca
833 AN 158 46 RTE D'ALBI 00 ha 00 a 55 ca
833 AN 160 46 RTE D'ALBI 00 ha 03 a 74 ca
833 AN 161 46 RTE D'ALBI 00 ha 02 a 17 ca
833 AN 87 50 RTE D'ALBI 00 ha 02 a 70 ca
833 AN 90 52 RTE D'ALBI 00 ha 07 a 31 ca
833 AN 88 52T RTE D'ALBI 00 ha 02 a 51 ca
833 AN 91 52T RTE D'ALBI 00 ha 07 a 49 ca

3, rue Bayard
31000 TOULOUSE
05.62.26.86.76 - fax : 05.62.26.86.77
fxdufour.avocat@gmail.com
CP 131

– LE REGLEMENT DES HONORAIRES PAR CHEQUE EST ACCEPTE –



Ces terrains sont situés dans l'OAP Avranches qui a identifié des zones à secteur de service public sur ses franges Est et Ouest, l'Est étant plutôt affecté à des espaces de loisirs, sport et détente.



De fait, la destination conférée aux terrains des consorts Michel par l'OAP est celle d'habitat. Tout autour de ce foncier ont d'ailleurs été autorisés des constructions à usage d'habitat, dans le cadre et le respect de l'OAP.

Le PLUi-H annulé par le Tribunal administratif de Toulouse n'avait pas prévu autre chose pour ce secteur.

C'est donc dans ce contexte favorable au montage d'une opération de construction globale que mes clients se sont rapprochés des sociétés de promotion Crédit Agricole Immobilier et Nexity.

Ils ont signé, le 7 mars 2022, un acte notarié prévoyant pour ces sociétés la possibilité de déposer une demande de permis portant sur une opération urbaine résidentielle comprenant :

- Une résidence services séniors composée de 130 logements et 1.000 m² d'espaces communs,
- Une crèche,
- Une maison de santé,
- Une résidence d'environ 143 logements à usage d'habitation.

L'ensemble devant représenter une surface de plancher minimum de 16.850 m². Cette surface, hors Résidence Services Séniors, Crèche et Maison de santé, sera affectée à hauteur maximum de 35% aux logements sociaux, 10% aux logements PSLA et 10% aux logements à prix maîtrisés conformément aux règles imposées par le document d'urbanisme en vigueur.

Rappelons qu'un certificat d'urbanisme a été obtenu sur ce foncier, en date du 23 décembre 2021.

Avant la signature de cet acte notarié, les promoteurs s'étaient évidemment rapprochés du service de l'urbanisme de la commune de Toulouse afin de présenter leur projet qui s'inscrivait pleinement dans l'OAP.

C'est donc avec grande surprise que les vendeurs et les promoteurs ont pris connaissance de la volonté de la commune d'affecter la totalité de ces terrains, appartenant à une seule et même famille et qui devaient être destinés à de l'habitat, à un emplacement réservé à vocation d'équipement scolaire et d'équipements sportifs complémentaires.

Cet emplacement réservé est mentionné en 2.2.9 (page 47 de la notice) du projet de deuxième modification du PLU dont l'arrêté de mise en œuvre a été signé le 10 mars 2022.

Il relève donc de l'évidence que la commune a saisi l'occasion du projet déposé par les société Crédit Agricole Immobilier et Nexity pour constituer cette réserve foncière.

Son projet d'emplacement réservé portant sur le cœur de l'OAP Avranches n'existait pas dans ses précédents documents d'urbanisme.

Il est même en contradiction totale avec le sens général de l'OAP puisque les équipements scolaires et la crèche prévus dans celle-ci ont été réalisés et les équipements sportifs situés proches du stade Cazals-Lapujade ont été renforcés.

LOAP prévoyait pour le cœur d'ilot de l'habitat et notamment de l'habitat social.

Il n'avait jamais été fait état d'équipements publics sur ces parcelles.

Il apparaît malheureusement trop flagrant que la commune a profité de l'occasion de bloquer un grand foncier.

Cependant, si les consorts Michel ont pu s'entendre avec les promoteurs pour libérer ce foncier d'un seul tenant, notamment pour permettre la réalisation d'un habitat social, d'une crèche ou encore d'une maison de santé et d'une résidence services séniors – occupation et équipements utiles valorisant le secteur - il est tout à fait incertain de penser qu'ils souhaiteront s'en libérer au profit des intérêts de la commune.

Le recours à la procédure d'expropriation sera alors la seule solution pour la commune de mettre à exécution son projet – pour autant qu'il en existe un.

Il apparaît donc que la création de cet emplacement réservé :

- qui ne correspond pas à une volonté réelle de la commune de créer des équipements scolaires et sportifs,
- qui ne pourra en tout état de cause se faire qu'à la faveur d'une procédure d'expropriation des propriétaires,

n'est pas justifiée.

Il apparaît de plus incohérent pour une collectivité territoriale de voter une OAP, de commencer sa mise en œuvre puis, tout à coup et à la faveur d'une opportunité, de la supprimer pour prendre de nouvelles décisions d'aménagement allant directement à son encontre.

L'OAP Avranches, décidée en 2013 et donc très récente, bénéficie en effet d'un principe d'aménagement cohérent et respectueux des différentes affectations du sol.

Il y est prévu à la fois des zones à vocation principale d'habitation avec un habitat collectif et individuel dense, et des zones pour équipements publics d'ores et déjà identifiés et en cours de renforcement.

La création de l'emplacement réservé déséquilibre ces objectifs et manque de cohérence.

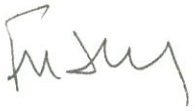
Cette OAP, parce qu'elle est équilibrée et cohérente, a pu être mise en œuvre rapidement.

Pour autant, elle n'est pas achevée.

Il importe donc de donner un avis défavorable à la création de cet emplacement réservé et de demander à la commune de mener à son terme l'OAP Avranches qui n'est pas terminée.

Veuillez croire, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Membres de la Commission, en l'expression de mes sentiments distingués.

François-Xavier DUFOUR



1) OAP Avranches
2) Emplacement réservé prévu

R20/C6/
(8)

Monsieur Gérard CASSAGNE

17 Rue Figeac

31200 TOULOUSE

DGA / Direction Générale à l'Aménagement
Direction de l'Urbanisme
05 AVR. 2023
COURRIER ARRIVÉ

Toulouse le 4 Avril 2023

CONTRIBUTION A LA REVISION 2 DU PLU DE TOULOUSE

à Messieurs les Commissaires Enquêteurs.

Je comprends que la loi ELAN encourage les collectivités territoriales à développer des projets locaux d'intensification urbaine afin de diminuer l'étalement urbain pour tendre en 2050 à zéro artificialisation des sols . Cependant la question est de trouver un juste milieu acceptable pour la population. Je sais que le rôle des élus est souvent difficile , toutefois ils doivent rester au service de leurs administré (e)s et arriver avec une consultation active et équilibrée des habitants du quartier à trouver ce fameux consensus.

Dans ce contexte , je vous prie de trouver ci-dessous mes commentaires et suggestions sur la modification du PLU de Toulouse. Habitant le quartier des Minimes depuis 1952 je ne me prononcerai donc que pour les projets développés dans les points 2 , 3 , 4 et 5.

En préliminaire je dirai que dans les années 60 – 70 du siècle dernier suite au boom démographique de l'après-guerre le quartier des Minimes a contribué à la densification immobilière au même titre que d'autres quartiers toulousains. Pour ne parler que de l'avenue des Minimes il a été construit durant cette période une tour à Barrière de Paris , la Poste et 4 bâtiments d'une hauteur de 24 mètres. Ces constructions ont à mes yeux gâché la perspective architecturale de cette avenue d'une manière irrémédiable. Pendant 50 ans ce scénario ne s'était pas reproduit et aujourd'hui les leçons du passé n'ayant pas porté leurs fruits on nous propose des audaces urbanistiques identiques. Cela est dommage pour les habitants et le quartier qui là aussi en supporteront les conséquences à vie.

1 - Point d'objet n° 2 : Projet Nuitter :

A la place d'un ensemble pavillonnaire de 89 logements de la résidence sociale ADOMA on nous propose la construction de 9 bâtiments d'habitation (dont une résidence intergénérationnelle) d'une hauteur de 15 mètres comprenant jusqu'à 250 appartements et 430 personnes. La zone passant de zone mixte UM 1 en zone urbaine intense UI 13. La population devrait donc être multipliée par plus de 2,5.

Le projet est dans une zone enclavée et la configuration basse de 200 logements semble plus indiquée en veillant sur le côté rue Muratet à éviter des hauteurs de 15 mètres.

Une salle commune ouverte au public me semble un équipement insuffisant. Sans doute l'ajout de 2 autres salles serait plus approprié.

Les espaces verts sont très importants ainsi que des lieux de convivialité dans la continuité du parc de la Vache.

2 – Point d'objet N° 3 : Projet Cervantès ex – Peugeot :

Il est prévu à la place du concessionnaire Peugeot de faire un OAP avec la construction à terme de 400 logements soit environ 800 personnes. La hauteur des constructions en intensification forte avec aux extrémités est et ouest du site des hauteurs pouvant aller jusqu'à 30 mètres. C'est un projet imposant s'inscrivant dans le départ continu des concessionnaires autos à savoir Soméda , Delalaye , Peugeot , Citroën et bientôt Renault , Carglass ..... L'affectation des terrains passant de UM 1c à UP 10.

C'est un projet énorme peu compatible avec l'environnement lié au quartier. En effet pourquoi une telle densification alors que tout autour on a des hauteurs de bâtiments plus raisonnables qui s'intègrent dans le paysage urbain (voir côté est de la rue Adonis et Bastiat et l'ensemble immobilier des rues de la Louisiane et du Boulodrome).

Les deux bâtiments à 30 mètres vont écraser les maisons des zones pavillonnaires adjacentes et sont démesurés au vu des alentours. De plus celui situé à l'est viendra briser côté avenue des Etats – Unis l'alignement des futurs bâtiments à 15,50 mètres.

L'OAP est dans la zone polluée par STCM contrairement à ce qui est dit dans la première partie (page 40) de la notice 1 C dite notice des incidence sur l'environnement. De plus il est dit que la zone était complètement artificialisée. Cela est erroné en effet le parking derrière la concession est pour un tiers environ constitué de terre avec des arbustes , herbes folles et ronces. Enfin il est à noter que STCM pollue depuis 1952 et l'artificialisation des sols de la concession s'est faite dans les années 1970. Donc pendant 20 ans les sols nus ont été pollués. Pour faire un parking il faut décaisser maximum sur 20 cm alors que la pollution peut aller jusqu'à 50 cm . Enfin suite à la dernière CSS du 14 mars 2023 sur le sujet il est apparu que hors site de la STCM le plan de gestion de la pollution demandé à la STCM est encore à produire avec une sollicitation de l'INERIS. La dépollution est d'autant plus importante qu'un groupe scolaire va faire partie de ce programme et on connait la sensibilité des enfants à la pollution au plomb.

Enfin vu l'augmentation très importante et prévisible de la population autour de l'avenue des Etats – Unis il est étonnant qu'aucun ensemble sportif ne soit en projet comme cela a été le cas à Borderouge. Peut – être que ce manque sera comblé avec le projet Renault à venir. En effet il est dommage de ne pas profiter d'une des dernières opportunités dans le quartier pour ne pas proposer ce genre d'équipement.

Dans le même esprit et pour les mêmes raisons il serait bon de prévoir des annexes publiques comme France services , une maison de la santé polyvalente ou une annexe de la Mairie. A terme dans les 10 ans à venir la population du nord de la Barrière de Paris devrait frôler ou dépasser les 20 000 âmes !!!

De plus devant des programmes d'une telle ampleur il est surprenant de ne pas avoir une salle commune polyvalente pour permettre des activités , de la solidarité et le développement d'associations.

Enfin l'OAP étant en territoire T4 dans le document 1D2 pour établir les Zones , le Règlement , les OAP et les changements apportés il est dit : dans les OAP , la proportion et la qualification des logements sociaux sont détaillées dans l'OAP. Cela semble manquant dans les descriptifs.

3 – Point d'objet N° 4 : Projet Alfred Nobel ex – Citroën :

Après le déménagement du concessionnaire Citroën il est prévu jusqu'à 470 logements et environ 900 personnes sur un peu moins de 2 ha !!! avec à l'ouest une hauteur de bâtiments de 40 mètres pour marquer par un signe architectural fort l'entrée nord de la ville. D'autre part des bâtiments en gradins pourront monter jusqu'à 25 mètres. La zone passe de UE 2c à UP 9.

La densification oui c'est bien mais là cela semble de la surdensification voire de l'hyper concentration.

Il est dommage que la zone ne soit pas gardée en zone urbaine économique. En effet nous sommes proches des activités économiques et surtout du MIN et du centre logistique nouvellement créé pour distribuer au moyen de véhicules non polluants les marchandises dans l'agglomération. Le parti pris est clairement de faire de ce quartier une zone dortoir. C'est dommage.

Le bâtiment sur le rond-point de 40 mètres est démesuré alors que nous avons par ailleurs un hangar pour la location de voitures , une maison seniors de 15 mètres et des bâtiments contenant des appartements d'une douzaine de mètres. Il me semble que ce n'est pas le lieu idéal pour ce genre d'architecture. 1,6 fois la hauteur de la poste des Minimes c'est vraiment haut et même trop haut.

Autour de la rue Alfred Nobel une cité a été bâti à la place de vieilles maisons. Pourquoi ne pas prolonger ce type d'habitations dans une continuité architecturale.

Dans la notice explicative page 34 il est dit : Une part de la programmation sera réservée à de l'activité économique et commerciale en complément de services actuels et en lien avec l'activité du MIN. Une clarification ou des précisions sont les bienvenues.

Le lotissement est là aussi en zone polluée au plomb par la SCTM dont le site était situé à moins de 300 mètres. Comme pour Peugeot il est à noter que le site qui était une terre maraîchère des années 1952 au milieu des années 1970 a été pollué avant d'être artificialisé. Toujours pareil le parking a été décaissé sur 20 cm avant le goudronnage. La pollution étant jusque dans les 50 cm il faudra suivre les recommandations données par STCM.

Enfin les commentaires de la fin du paragraphe concernant le projet Cervantès s'appliquent également à ce projet y compris une salle commune.

L'OAP étant en territoire T4 dans le document 1D2 la proportion et la qualification des logements sociaux sont détaillées dans l'OAP. Cela semble manquant dans le descriptif.

4 – Point d'objet N° 5 : Projet Trentin – Minimes :

Tout d'abord un petit historique :

Au début du XXe siècle ce terrain appartenait à un maraîcher et sa famille.

Dans les années 1920 suite à la création de la rue de Figeac le pourtour de la parcelle a été vendu sur les quatre côtés à des propriétaires permettant environ la construction d'une trentaine de maisons pour une population de 90 habitants.

Dans les années 1970 chamboulement avec la construction du bâtiment de la poste sur l'avenue des Minimes avec une hauteur de 24 mètres comprenant environ 10 appartements de fonction et du bâtiment de tri dans le milieu de la parcelle. De plus érection de la tour de la barrière de Paris avec 20 appartements et une hauteur là aussi de 24 mètres. Environ 90 habitants supplémentaires.

En 2010 construction de la copropriété l'Opéra pour 41 appartements et environ 70 résidents de plus.

En 2022 livraison d'une nouvelle copropriété au 171 avenue des Minimes avec 27 appartements et environ 50 personnes. A noter un parking artificialisé au lieu d'un parking souterrain créant un îlot de chaleur en lieu et place d'une belle maison avec un très grand jardin.

A ce jour cette parcelle contient donc environ 120 logements (maisons ou appartements) pour une population de 280 personnes .

Fin 2022 la mairie et des promoteurs nous ont présenté 3 nouveaux programmes pour un total de 192 appartements (enlever 10 appartements de la Poste déjà existants et 10 maisons détruites) soit 172 appartements et un total de 300 habitants supplémentaires.

Dans la révision 2 du PLU on nous propose une nouvelle tour pour faire un « pendant » architectural de 21 mètres avec la tour des années 1970. On est parti sur une trentaine d'appartements et 50 personnes supplémentaires.

Au total donc in fine il y aurait 330 logements et environ 630 habitants. Sur une parcelle de 1,5 ha , la population va être plus que doublée. C'est une sur densification manifeste.

L'exposé des motifs de changement page 40 du descriptif est :

- *Créer un élément signal en vue de la mutation de l'îlot Trentin – Minimes. Cet élément repère permettrait également de créer un équilibre dans le paysage urbain avec le bâtiment de grande hauteur au niveau de la barrière de Paris , renforçant la dynamisation de la séquence bâtie à proximité du métro.*
- *Densifier en front du boulevard afin de reconquérir une part des espaces imperméabilisés existants et y substituer un îlot de fraîcheur dans cet environnement fortement minéralisé.*

C'est vrai que c'est dit d'une manière élégante mais difficilement compréhensible pour le commun des mortels.

Comme dit plus haut lors de la réunion de décembre 2022 avec la mairie et les 3 promoteurs on nous a parlé des 3 programmes immobiliers avec une présentation sommaire. Les 2 programmes sur le boulevard Silvio Trentin sont à 15,50 mètres comme toute la longueur du boulevard et tous les programmes existants qui sont alignés sur cette hauteur. Pourquoi une tour de 21 mètres soit en réalité 24 mètres de hauteur hors tout. Ce n'est pas à mes yeux compréhensible. Malheureusement la tour existante à barrière de Paris est là et on la subit depuis les années 1970 mais franchement on n'a pas besoin d'un équilibre architectural avec la construction d'une nouvelle tour. D'autant plus qu' au carrefour entre la rue de Fenouillet et la rue du Général Bourbaki la hauteur du PLU existant est à 12,50 mètres. Cela veut dire que si quelqu'un veut construire à partir de ce carrefour il devra y avoir une bâtiment de 12,50 mètres , puis le bâtiment objet de la modification du PLU de 24 mètres et enfin le programme dont le permis a été accepté à 15,50 mètres. Cela ne semble pas très logique et je ne parle pas du côté esthétique.

Le promoteur La Poste Immobilier nous a présenté son programme et à cette époque il nous a clairement expliqué que la barre en cœur d'îlot serait conservée en l'état (emplacement et hauteur). Seuls les niveaux allaient changer au lieu de RDC + 1 on allait avoir RDC + 2. Enfin la totalité de la parcelle de la Poste est aujourd'hui artificialisée (parking voitures). **Dans le nouveau projet le sol est presque en totalité transformé en jardins privés ou public.** Les voitures seront garées dans un parking souterrain. Comme dit précédemment la végétalisation aurait pu être encore plus importante si , au 171 avenue des Minimes , les parkings avaient été enterrés ou semi enterrés.

De plus la barre étant conservée sur toute la longueur cela permet encore de densifier le projet en rajoutant des bureaux **(vœux de tous les voisins concernés par ce projet)** ou des appartements. C'est donc dommage que lors de cette réunion la mairie ait passé sous silence son intention de modifier le PLU.

De fait les explications de l'exposé des motifs sur la reconquête des espaces minéralisés par la construction d'une tour ne sont à mes yeux ni convaincantes ni justes.

39002A-03 LA POSTE

04-04-23.LV FRANCE

REPUBLIQUE FRANÇAISE
LETTRE VERTE SUIVIE
SD : 870007531278 36L
**1,66 EUR

COMMISSION D'ENQUETE DE LA
MODIFICATION N°2 DU PLU
de TOULOUSE METROPOLE
COMMUNE DE TOULOUSE
TOULOUSE METROPOLE
6 Rue René Leduc
BP 35821
31505 TOULOUSE CEDEX 5

SERVICE COURRIER
05 AVR. 2023
ARRIVÉE COURRIER

Exp : MR CASSAGNE, 17 Rue de Figuerc, 31200 TOULOUSE

RECYCLÉ
Fabriqué à partir de matériaux recyclés
FSC® C020720

Climatiquement neutre
Production

DGA / Direction Générale à l'Aménagement
Direction de l'Urbanisme
05 AVR. 2023
COURRIER ARRIVÉ

R18/C4

Madame Nicole LAFFITTE

19 Rue de Figeac

31200 TOULOUSE

Toulouse , le 4 avril 2023

CONTRIBUTION A LA REVISION 2 DU PLU DE TOULOUSE

Je suis propriétaire depuis juin 1987 d'une maison située dans un quartier essentiellement en zone pavillonnaire.

La première modification significative est la destruction de deux maisons sur le boulevard Silvio Trentin et leur remplacement par un hangar pour la vente de matériel sanitaire. Ensuite la construction en 2010 d'un programme immobilier au 31 rue de Figeac avec 41 appartements à la place d'un parc. Suivi en 2022 au 171 avenue des Minimes de 27 appartements en lieu et place d'une très belle villa avec son parc remplacé lui par un parking artificialisé créant un îlot de chaleur.

En décembre 2022 réunion d'information organisée par la mairie et 3 promoteurs présentant 3 programmes immobiliers pour un total de 192 appartements .

Le programme de 110 appartements de la Poste Immobilier permet la végétalisation presque complète de l'ancien parking autour de la barre du cœur d'îlot. Avant la révision du PLU on aura environ 280 logements et 580 personnes . La population va donc plus que doubler avec une végétalisation plus importante. Avec la révision du PLU on passera à un parc de 330 logements avec environ 630 habitants.

En conséquence la densification de cet îlot de par sa configuration et le supplément de végétalisation me paraît largement suffisante pour éviter l'ajout de cette tour et par la même la révision 2 du PLU.

N. Laffitte

39002A-03 LA POSTE

04-04-23.LV FRANCE



Commission d'enquête de la modification
n°2 du PLU de TOULOUSE METROPOLE
Commune de TOULOUSE, TOULOUSE METROPOLE
6, rue René Leduc BP 35821

31505 TOULOUSE CEDEX 5

CS 35821 31505 TOULOUSE CEDEX 5

Q67

Catherine CUENCA

Le quartier Barrière de Paris intègre la zone d'activité Fondeyre et le Marché d'Intérêt National. Cette zone mixte activités et logements, avec des zones pavillonnaires et des immeubles de logement de quelques étages.
Ce quartier est appelé à une mutation rapide et quantitativement impressionnante par l'arrivée d'une nouvelle station de métro et la révision du PLU-iH à venir qui prévoit d'urbaniser des zones actuellement dédiées à des activités.
Les modifications du PLU MOD2 s'inscrivent dans ce contexte de mutation. Les décisions prises lors de ce PLU 2 créeront un antécédent pour l'urbanisation à venir du quartier.

Or les modification proposées du PLU MOD2 sont alarmantes sur plusieurs registres :

Tout d'abord la hauteur très élevée de certaines constructions.
Je suis consciente des besoins de logements et je n'ai pas d'objection sur ce sujet mais tout est question d'équilibre. L'harmonie des perspectives et la prise en compte des logements environnants me semble primordial. Il n'est ici pas pris en compte.
Comment expliquer la possibilité de construire des immeubles de 10 étages dans un pâté de maisons qui n'est composé que de maisons individuelles, ce qui est le cas sur la zone Peugeot ? C'est à la fois une forte nuisance et une aberration architecturale.Vous imaginez la vue ? 10 étages encadrés par deux maisons ? Cherchez le symbole…
Il faudrait au contraire intégrer des bâtiments de la hauteur de ceux existants ou à peine plus, comme cela a été fait sur les autres constructions neuves des rues environnantes.
Pourquoi densifier à ce point sur la zone Citroën ? Là encore, on peut construire à l'identique des programmes déjà réalisés qui sont à plusieurs étages mais à une échelle qui reste "humaine".
Même question sur le boulevard Silvio Trentin. Le carrefour marque l'entrée de la ville avec une sculpture forte au centre de la place qui est la signature du quartier, entre ville et activité économique. Pourquoi défigurer cette entrée de ville ? Les constructions récentes du boulevard Silvio Trentin sont déjà denses et hautes de plusieurs étages, pourquoi ne pas respecter cet alignement et conserver l'harmonie de nos rues ?

Ensuite les circulations douces ne sont pas traitées. Alors que le vélo s'inscrit comme une alternative intéressante à la voiture avec tous les avantages qu'on peut y trouver tant sur la pollution que sur la chaleur, rien n'est prévu pour assurer des couloirs sécurisés de circulation aux cyclistes ni aux piétons.
Il me paraît incroyable de prévoir une école et une résidence pour personnes âgées (projet Peugeot) sans sécuriser la circulation piétonne et cyclable. Pourquoi faire entrer la voiture dans cet espace ? Les parents doivent ils déposer leurs enfants devant l'entrée de l'école ? Vont ils faire marche arrière ou demi-tour dans une rue étroite entourés d'enfants ? Ou ne devraient-ils pas plutôt les y accompagner à pieds ou à vélo ? Ou les déposer avenue des Etats Unis à l'entrée d'une rue intérieure piétonne qui les mènerait à l'école.
Sur le projet Citroën, la rue intérieure piétonne est prévue mais elle risque surtout de devenir la zone préférée des prostituées qui travaillent juste en face. Cette rue devrait être privatisée, réservée aux habitants des logements à construire pour éviter ce problème.

Les espaces verts sont absents des projets et les équipements publics insuffisants. Nous attendons toujours un espace vert où faire jouer les enfants. Avec l'arrivée de l'école et de la maison de repos, prévoir un espace public aménagé semblerait évident. Aucune salle de

sport, pas de salle associative, pas de restaurant, de commerce, d'activités culturelles. A se demander si on a une vie en dehors du boulot dodo.

Pour finir, les stationnements et la circulation d'une quantité de véhicules en forte augmentation n'est abordé nulle part. L'obligation de parking pour les appartements prévoit une seule voiture alors qu'il y en a bien souvent deux. Les rues sont déjà saturées. Impossible de recevoir des amis chez soi, ils ne pourront pas se garer. Ou alors sur les pistes cyclables vaguement tracées au sol, non séparées des voitures et des camions ?

En résumé, au vu des enjeux de transformation du quartier, je ne comprends pas que ces zones du PLU MOD2 soient traitées en amont de la révision globale du PLUi-H qui, j'espère, intègrera davantage de réflexion sur l'urbanisation globale. Où est l'urgence ? Pourquoi ne pas simplement assurer le chantier du métro et prendre le temps d'une concertation globale avec les habitants qui vont vivre une intense transformation de leur mode de vie et risquent de perdre en qualité de vie. La vie en ville peut être très agréable si on la conçoit autrement qu'une ville dortoir. J'aspire à la ville du quart d'heure, où l'on peut trouver services, distractions, travail, restauration et santé à pieds ou à vélo en un quart d'heure de déplacement. On en est loin. J'espère qu'on aura l'occasion d'y réfléchir plus sérieusement.

Merci de votre attention à cette longue (et un peu agacée) contribution.

6240/P14/R11

OBSERVATIONS A L'ENQUETE PUBLIQUE DE LA 2 ème MODIFICATION DU PLU DE TOULOUSE MENEE DU 6 MARS AU 7 AVIRL 2023

I – REPONSE AU CONCOURS DESSINE-MOI TOULOUSE AVRIL 2019

Dans le cadre du « *Concours Dessine-moi Toulouse* » mené par la Métropole de Toulouse pour le site de Jolimont dont le foncier appartient TISSEO COLLECTIVITES, il a été prévu, conformément au cahier des charges de la ville, le développement d'un projet urbain mixte, innovant, en lien avec le pôle d'échange multimodal et les projets à proximité (CEAT).

Il doit s'implanter en lieu et place d'un parking relais décaissé par rapport à la voie Yves BRUNO sur un terrain faisant face à la ZAC de l'ancien CEAT en cours de réalisation. Il marque une mutation du secteur et est considéré comme marqueur de l'entrée de ville.

Le projet est également mitoyen d'une parcelle d'angle sur laquelle est en cours la construction d'un immeuble de bureaux à l'architecture moderne.

Ce concours a été remporté en avril 2019 par le groupement Nexity IR et IE, Villes & Projets et Aire Nouvelle (Equans), accompagné par le Cabinet Architectes Singuliers (Guillaume Dujon).

Aux termes de notre réponse, nous avons cherché à proposer une véritable requalification du site, en transformant le parking P+R en véritable cœur de ville, avec la volonté de faire un projet ayant pour fil rouge le plaisir de se déplacer.

Etant précisé que notre engagement s'inscrit dans les résultats obtenus de la concertation que nous avons préalablement menée et qui nous a permis de mettre en exergue l'envie des usagers d'obtenir des services et des espaces de qualité, et ce notamment au travers d'un supermarché participatif, de bureaux ou encore de nombreux espaces verts.

Afin de continuer d'associer les usagers et riverains du site à notre projet, nous proposons avec notre partenaire Architecture In Vivo une co-construction innovante favorisant les initiatives citoyennes et pour lesquelles des ateliers sont prévus tout au long des mois d'avril et mai 2023. Ces rencontres permettront ainsi de récolter les habitudes, inquiétudes et espérances pour ce lieu et de définir les espaces extérieurs à usage du public.

L'ambition de notre projet est donc de parvenir à un pôle d'échange efficace en reliant à un même niveau le bus, le vélo et le piéton.

Par ce biais, nous souhaitons également ouvrir ce territoire à la ville et aux habitants en reliant les quartiers avoisinant la gare Jolimont au futur quartier du CEAT en construction en passant par les hauts de Jolimont.

En outre, la dimension environnementale et innovante a également eu une grande place dans notre réponse au « *Concours Dessine moi Toulouse* » en ce qui concerne l'enjeu de rafraîchir la ville.

Notre projet propose ainsi :

- de créer un îlot végétalisé qui permettra la désimperméabilisation des sols et la création d'un îlot de fraîcheur ,de limiter l'omniprésence des véhicules et favoriser les usages piétons et vélos,
- de créer des bâtiments vertueux et dotés d'une conception bio-climatique qui vont au-delà de la réglementation environnementale en vigueur en appliquant, notamment, la RE2025 pour les immeubles destinés aux logements et résidence jeunes actifs et le label BDO pour le bâtiment tertiaire ainsi que la RE 2020 seuil carbone 2022 -16%,
- de favoriser les synergies entre les bâtiments dotés d'usages antagonistes pour optimiser les consommations d'énergie (récupération de chaleur sur eaux usées, recours au maximum à des énergies renouvelables, récupération des eaux usées pour l'arrosage,...)

II – PROBLEMATIQUE

Entre 2019 et 2021, un travail itératif avec la Métropole et TISSEO a été nécessaire pour arrêter :

- d'une part, l'emprise foncière sur laquelle travailler,
- d'autre part, le plan masse permettant la réalisation d'un programme d'une surface de 14.600 m² comprenant des immeubles de logements, une résidence jeunes actifs et un bâtiment tertiaire (bureaux et commerce) au regard des documents d'urbanisme en vigueur dont notamment le PLUiH.

En phase d'études sur le plan masse courant 1er semestre 2021 le PLUiH de Toulouse a été annulé l'ancien PLU redevenant applicable.

La Métropole nous a alors demandé de travailler un plan masse respectant les règles du PLUiH devenu caduc et avait par ailleurs fait part de son engagement d'apporter les modifications nécessaires au PLU pour la réalisation de notre projet.

En outre, d'autres contraintes techniques relatives à l'implantation des bâtiments sur le foncier ont été mises en exergue par TISSEO COLLECTIVITES par rapport aux plans transmis dans le cadre de notre réponse au concours, savoir :

- En superstructure : impossibilité de s'approcher à moins de 6 mètres de part et d'autre du viaduc,
- En infrastructure : impossibilité d'avoir des fondations au droit des piles du viaduc,
- De très importants réseaux fibres, gaz et eau passent sous la parcelle et pour la majorité d'entre eux ne peuvent être dévoyés.

Tenant compte de l'ensemble des éléments susmentionnés, nous avons revu le plan masse qui a été validé par la Ville et la Métropole le 8 juillet 2022 lors d'une dernière présentation du projet à Annette LAIGNEAU, Souhayla MARTY et Jean-Michel LATTES.

La promesse foncière avec TISSEO COLLECTIVITES a, quant à elle, été signée le 25 juillet 2022 sous diverses conditions suspensives, dont notamment la modification du PLU.

Certains de ces aspects sont d'ailleurs rappelé à juste titre par le rapport de présentation du projet de Modification 2 du Plan Local d'Urbanisme soumis à enquête publique pour la période courant entre le 6 mars 2023 et le 7 avril 2023 (page 53 et suivantes).

Ainsi et suivant ce rapport, le projet « *Dessine moi Toulouse* » qui a été retenu par la collectivité en 2019 doit :

- permettre de reconnecter les quartiers alentours du site de Jolimont,
-Requalifier le site « meurtri » par le prolongement du métro et le parking relais P+R,
-Gommer les ruptures topographiques,
-Fluidifier les accès piétons.

Une certaine densité et hauteur sont voulues, notamment dans la continuité du bâti avenue Yves Brunaud. Elles se justifient par la mutation du quartier et par la proximité des transports en commun, comme le rappelle le rapport de présentation soumis à enquête publique.

Le rapport de présentation expose également que ce n'est qu'après définition du projet « DESSINE MOI TOULOUSE et désignation du groupement constitué de NEXITY et AIRE NOUVELLE comme Lauréat:

-que des contraintes techniques et réglementaires ont été identifiées,
-que l'annulation du PLUiH a entrainé la remise en vigueur du PLU antérieur, moins ambitieux, dont le règlement ne permet pas la réalisation du projet (voir page 54 du rapport de présentation soumis à enquête publique).

Ces éléments justifient de faire évoluer le document d'urbanisme qui doit faciliter et rendre possible la réalisation de ce projet dont les contours et ambitions ont été validés très en amont par la collectivité.

Un secteur UI18 est spécifiquement créé à cette fin.

Néanmoins, et bien que le gabarit, l'architecture et les grandes orientations du projet aient été fixés dès avant le lancement de la procédure de modification du PLU et validés par les différents acteurs (Mairie, Métropole, Tisseo vendeur du terrain et services instructeurs), certains articles méritent d'être modifiés pour s'assurer d'une meilleure conformité du projet.

Plus particulièrement et en raison de ce que le terrain est bordé de voies, les articles :

- 6 relatif aux implantations de construction par rapport aux voies,
- 10 relatif notamment à la hauteur des constructions sur voies,

dans leur rédaction soumise à enquête publique seront des obstacles au projet par ailleurs validé dans ses caractéristiques par la collectivité notamment s'agissant de sa hauteur et de son implantation qui doit offrir des espaces libres et des cheminements permettant des connexions entre les différents secteurs aux alentours du secteur UI 18.

A ce jour, notre problématique consiste donc à ce que les modifications apportées au PLU permettent la réalisation de notre projet qui s'inscrit dans le « *Concours Dessine moi Toulouse* ».

En effet, il semble que les auteurs du règlement n'ont pas suffisamment traduit réglementairement le projet en vue duquel le secteur pourtant spécifiquement créé.

III LES DEMANDES DE MODIFICATIONS

SUR L'ARTICLE 6(UI) : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

Rédaction du projet de modification soumis à enquête publique :

« **6.3 – Secteur UI18** :
Toute construction doit être implantée soit à la limite, soit en retrait par rapport à la limite :

- *Des voies ou emprises existante sou projetées, ouvertes à la circulation publique,*
- *De l'emplacement réservé aux voies et ouvrages publics.* »

Observations

L'article 6 règlemente les implantations par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées mais également aux emprises ouvertes à la circulation publique. Cela signifie que l'article 6 sera applicable non seulement par rapport aux voies existantes mais également par rapport à tous les espaces réservés à la circulation du public au sein de l'opération.

L'implantation du projet doit donc être relativement souple eu égard aux spécificités du parcellaire correspondant au secteur UI 18.

C'est d'ailleurs la volonté des auteurs de la modification dès lors que le rapport de présentation indique :

> « *Compte-tenu de l'irrégularité des limites de propriété et du nombre de confronts avec l'espace public ou assimilé, il est souhaitable de préconiser une implantation relativement libre qui permette une architecture audacieuse tout en restant dans la logique du renouveau urbain et de la poursuite de la requalification du secteur.*
>
> *Ainsi par exemple, les espaces liés à la circulation publique (mail piéton, bandes d'entretien, etc.) sont nombreux et traversent la parcelle suivant plusieurs axes pour permettre des connexions souhaitables sur le plan urbain mais qui seront autant de limites et de nouveaux espaces à compter desquelles des reculs sont actuellement prévus par le PLU induisant des formes urbaines trop strictes et limitant l'architecture du projet.*
>
> *Il est donc nécessaire, afin de préserver la constructibilité du foncier et de permettre le renouveau urbain du secteur, d'autoriser une implantation plus libre en permettant une implantation en limite **et/ou** en retrait pour tout ou partie de la construction par rapport aux voies et aux emprises publiques.*

Ce type d'implantation libre, initialement permis dans le PLUi-H, est introduit dans le PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse spécifiquement pour cette zone UI18, qui vise à accueillir une opération d'ensemble dans un cadre négocié avec la collectivité (Appel à projet « Dessine-moi Toulouse »).

Or la rédaction de l'article 6.3 ne reprend pas cette possibilité d'une implantation à la fois en limite et en retrait ou en limite ou en retrait.

Il y a donc une incohérence entre l'objectif recherché et la traduction par la règle de ce même objectif qui impose une modification de la règle.

En effet, la rédaction de l'article 6.3 ne traduit pas ces différentes options pourtant voulues.
L'emploi du terme *« doit »* être implanté *« soit à la limite »*, *« soit en retrait »* par rapport à la limite, signifie qu'aucune autre implantation n'est autorisée et exclut l'implantation de bâtiment à la fois en limite et pour partie en retrait.

Or le projet présente une architecture « audacieuse » et cohérente par rapport aux bâtiments situés de l'autre côté de l'avenue Yves BRUNAUD qui ne sont situées ni à l'alignement ni en retrait mais comportent des façades obliques, ou « en diamant » par rapport à l'alignement.

Modification demandée :

6.3 – Secteur UI18 :
« Les constructions peuvent être implantées à la limite et/ou en retrait par rapport à la limite :

- *De voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,*
- *De l'emplacement réservé aux voies et ouvrages publics »*

Cette formulation reprend la formule « et/ou » du rapport de présentation et offre une « implantation plus libre » voulue par ce même rapport de présentation en insérant le verbe « peut » et non « doit ».

SUR L'ARTICLE 10 (UI) : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rédaction du projet de modification du PLU :

*« **10.1-hauteur sur voie (Hv) :***
10.1.1 – secteurs UI1, UI2, UI3, UI4, UI5, UI6, UI8, UI9, UI10, UI11, UI12, UI15, UI16, UI17, UI18 (Hv = L)

10.2. - Hauteur absolue :
10.2.1 - Secteur UI1
La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 14,50 m
10.2.2 - Secteur UI2
La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 22 m
10.2.3 - Secteur UI3
La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 17 m
10.2.4 - Secteurs UI4, UI6
La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 11,50 m
Pour les projets de constructions qui répondent aux critères de performance énergétique élevée, la hauteur absolue est portée à 13.5m.
10.2.5 - Secteur UI5
La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 14 m
Pour les projets de constructions qui répondent aux critères de performance énergétique élevée, la hauteur absolue est portée à 16.5m.
10.2.6 - Secteur UI7,
La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 30 m
10.2.7 - Secteurs UI8, UI9
La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 12,50 m
10.2.8 - Secteurs UI10, UI14
La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 15,50 m
10.2.9 - Secteurs UI11, UI15, UI16,
La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 18,50 m
En UI11, pour les projets de constructions qui répondent aux critères de performance énergétique élevée, la hauteur absolue est portée à 22m.
10.2.10 -Secteur UI12
La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 22,50 m
10.2.11 -Secteur UI17
La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 25,50 m
10.2.12 - Secteur UI18
La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 40 m »

*les modifications étant indiquées en rouge

Observations :

COURRECH & ASSOCIÉS
nexity une belle vie immobilière
ARCHITECTES SINGULIERS
FAIRE NOUVELLE UNE MARQUE DE EQUANS

La hauteur absolue dans la zone peut atteindre 40 mètres ce qui témoigne au-delà des justifications apportées au rapport de présentation du projet de modification de la volonté des auteurs du PLU d'autoriser des hauteurs importantes répondant à l'ambition de la requalification du secteur.

En effet, le rapport de présentation expose bien la nécessité que le projet puisse présenter une certaine densité et donc une hauteur d'une certaine importance pour libérer des espaces verts et de pleine terre au sol.

C'est ce qui soutient la règle d'une hauteur maximale de 40 m (voir page 55 du rapport de présentation soumis à enquête publique) :

« En outre le développement en hauteur du projet est nécessaire pour dégager de l'espace au sol pour l'aménagement d'espace public et de pleine terre qualitatif.

En effet, la zone UI18, très contrainte techniquement, doit néanmoins recevoir une opération d'envergure et de haute qualité architecturale avec des ambitions forte en termes de libération d'espaces libres ou de pleine terre.

La recherche de hauteur permet également de proposer des formes urbaines tenant compte de la contrainte du viaduc et des nuisances du métro.

Ainsi, la hauteur absolue proposée est de 40 mètres ».

En d'autres termes, pour une même surface bâtie, la libération d'espace au sol et la prise en compte de contraintes techniques propres au site nécessitent de pouvoir réaliser des constructions hautes.

Par ailleurs, ce même rapport retient certaines contraintes propres au secteur (en particulier le nombre des confronts et de voies bordant le secteur, viaduc, métro aérien...)

Néanmoins le rapport poursuit : *« La hauteur relative à la voirie Hv=L est conservée pour la zone UI18* ».

La multiplicité des voies génère l'application de la règle de hauteur sur voie pour plusieurs bâtiments du projet et devait conduire à ce que la hauteur sur voie soit libre et non réglementée.

Si la hauteur absolue de 40 m répond à l'objectif d'un projet ambitieux et cohérent par rapport à la reconstruction de la ville sur la ville tout en libérant des espaces au sol pour les circulations douces et les espaces verts, **cette règle perd totalement sa portée du fait de l'adjonction de la règle de la hauteur sur voie, particulièrement pénalisante pour le secteur en cause compte tenu des contraintes qui s'exercent sur ce dernier.**

Ainsi, la hauteur relative de l'article 10 ne tire pas les conséquences du constat suivant lequel le parcelle d'assiette correspondant au secteur UI18 comporte de nombreux confronts avec des voies, constat pourtant réalisé dans le rapport de présentation.

Eu égard par exemple à la faible largeur de la rue Benjamin Baillaud, mais également d'autres voies, l'application de la règle de hauteur avec une hauteur limitée à la distance comptée entre la limite du terrain d'assiette du projet et l'alignement opposé est incohérente avec la hauteur maximale de 40 mètres et le projet DESSINE MOI TOULOUSE.

La hauteur relative H/v = L ne permet pas la réalisation des bâtiments du projet DESSINE MOI TOULOUSE dont NEXITY a été désignée comme Lauréate.

Il y a donc une incohérence entre :

D'UNE PART :

- l'objectif d'une hauteur relativement importante, traduite par une hauteur absolue de 40 m,
- le constat de confronts multiples conduisant à l'application en de nombreux endroits d'une règle limitant la hauteur par rapport aux caractéristiques des voies,

ET D'AUTRE PART :

- le maintien d'une limitation de hauteur relative limitant fortement la hauteur des bâtiments par la règle (H/v = L).

Proposition de rédaction :

« 10.1-hauteur sur voie (Hv) :
10.1.1 – secteurs UI1, UI2, UI3, UI4, UI5, UI6, UI8, UI9, UI10, UI11, UI12, UI15, UI16, UI17 (H/v = L) »

Le secteur UI 18 n'est pas listé dans les secteurs soumis à la hauteur relative.

En son sein, la hauteur sur voie ne serait pas réglementée ce qui se justifie à l'échelle réduite du secteur et au regard de l'objectif de renouvellement urbain et de requalification urbaine du secteur avec pour ambition la construction à proximité des transports tout en laissant d'importants espaces libres au sol.



DESSINEMOI TOULOUSE

FAIRE NOUVELLE
UNE MARQUE DE EQUANS

nexity

ARCHITECTES SINGULIERS

INSERTION 3D

19. UNE ARCHITECTURE SIGNIFIANTE



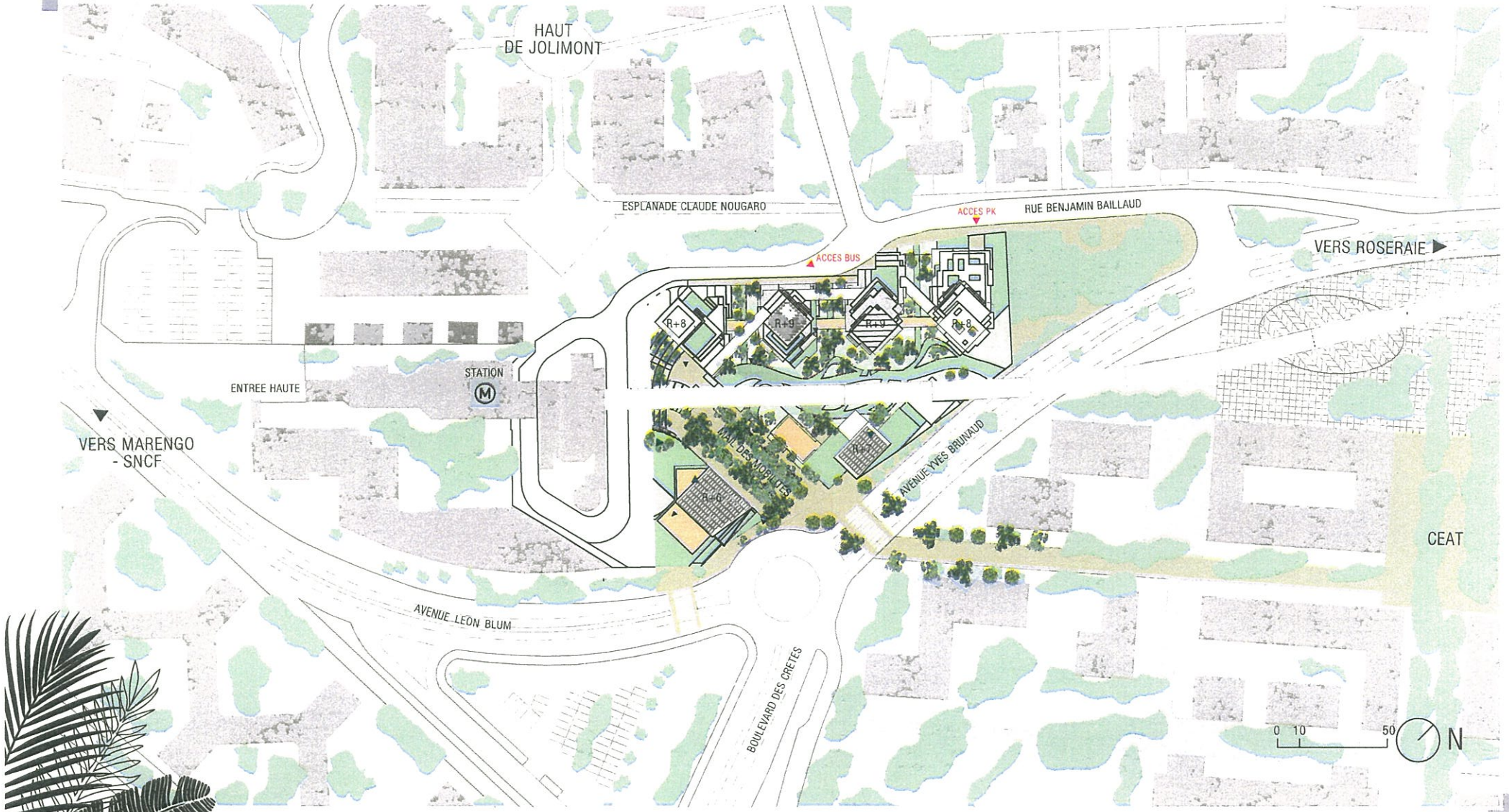
20

AXONOMETRIE CONCARS

A

1. UN QUARTIER ATTRACTIF

PLAN MASSE SUR FONCIER DE BASE



PLAN de MASSE CONCOURS

B



17/03/2023

17 MARS. PLAN MASSE

ECH : 1:500

VALIDÉ PAR Toulouse Métropole

COMPARATIF BILAN 1500 M2 SDP AVEC 20% PM ET BILAN AVEC 1500 M2 SDP AVEC 25 % et 20% PM

	BILAN 1500 M2 SDP AVEC 20% PM	BILAN 1500 M2 SDP AVEC 25% LS ET 20% PM	commentaires
PRIX DU FONCIER	500 000,00 €	500 000,00 €	impossible de trouver des fonciers moins cher (rareté , delai d'attente de 18 mois des clients -concurrence ...)
SDP	1 500,00	1 500,00	
SHAB	1 395,00	1 395,00	
LOTS	24	24	avec règle officieuse imposée de 60% grands et 40% de petits
DONT LOTS LIBRES	19	13	55 % de lots libres sur lequel on peut agir sur le CA
DONT LOTS SOCIAUX		6	25 % de lots sociaux dont le prix est plafonné en pratique- Il existe une charte imposée par toulouse metropole qui fixe le prix de vente des lots sociaux en deça de leur prix de revient - on nous impose de vendre nos lots aux bailleurs - on nous impose d'avoir du PLUS PLAI PLS -
DONT LOTS PM	5	5	Le prix est arrêté dans le PLU à 3000€/ m2 SU - La seule latitude trouvée par les promoteurs consiste à valoriser le parking pour pouvoir augmenter le prix
PRIX DE REVIENT HT/M2 DU PROJET DANS SA GLOBALITÉ	3 388,92 €	3 316,10 €	L'écart s'explique par le fait que l'on a pas d'honoraires commerciaux sur les lots sociaux - Les coûts ont fortement augmenté du fait de l'inflation
PRIX DE REVIENT HT/M2 HORS FONCIER cls HONO COMMX	3 023,00 €	2 950,00 €	Le coût de revient HT/ M2 SHAB hors foncier est de 2950€ HT /3023€ HT alors que le prix d'achat par les bailleurs sociaux est de 2000€ HT - Le promoteur vend à perte le logement social -Pour compenser , il est obligé d'augmenter le prix de vente des lots libres
PRIX DE VENTE TTC AU M 2 DE L'ENEMBLE DES LOTS	4 474,18 €	4 306,74 €	
PRIX DE VENTE HT AU M2 DE L'ENEMBLE DES LOTS	3 728,48 €	3 637,14 €	
PRIX DE VENTE TTC PAR TYPO DES LOTS LIBRES			
T2	230 000,00 €	280 000,00 €	
T3	300 000,00 €	360 000,00 €	
T4	350 000,00 €	410 000,00 €	
PRIX DE VENTE HT AU M2 DES LOTS LIBRES	3 957,21 €	4 887,48 €	
PRIX DE VENTE TTC AU M2 DES LOTS LIBRES	4 748,65 €	5 864,98 €	24 % d'augmentation du prix moyen au m2 des lots libres quand on augmente de 25 % le nombre de lots sociaux
PRIX DE VENTE HT AU M2 DES LOTS PM	2 818,45 €	2 818,45 €	Le promoteur vend à perte le m2 de logement PM
PRIX DE VENTE TTC AU M2 DES LOTS PM	3 382,14 €	3 382,14 €	
PRIX DE VENTE HT AU M2 DES LOTS SOCIAUX	- €	2 000,00 €	Le promoteur vend à perte le m2 de logement SOCIAL -il doit répercuter la perte sur le logement libre
PRIX DE VENTE TTC AU M2 DES LOTS SOCIAUX	- €	2 200,00 €	
MARGE HT AU M2 AVANT DEDUCTION FFI	339,56 €	321,03 €	
MARGE HT AU M2 DEDUCTION FFI	298,08 €	280,47 €	
MARGE HT / PRIX DE VENTE AU M2 TTC	6,7%	6,51%	marge imposée par la banque pour avoir le financement

Q29

Annexe 25

Q23

Q23
"cartoucherie"

Horizon Cartoucherie

Contribution à la concertation publique de la modification 2023 du PLU

Le collectif Horizon Cartoucherie s'est constitué en 2021 sur l'écoquartier de la Cartoucherie en réponse à la procédure de modification simplifiée du PLU 3M 2019, visant à transformer une parcelle prévue pour de l'équipement public en parcelle tertiaire. Est d'ailleurs annexée à notre présente contribution une synthèse des avis citoyens de 2021, dont les besoins évoqués sont toujours d'actualité.

Le collectif Horizon Cartoucherie souhaite que ce nouveau PLU tienne compte des nombreuses contributions citoyennes autour du maintien d'une vocation d'intérêt general (équipements sportifs de proximité, gymnase, piscine, boulodrome, jeux pour enfants face à l'école, equipements de loisirs et club de prévention pour les adolescents, espace séniors, volumes dedies à l'éducation à l'environnement…) sur la parcelle 2.7 de la ZAC Cartoucherie. **Le collectif souhaite mettre l'accent sur l'urgence de ces équipements afin de créer et consolider des liens sociaux dans un contexte d'un quartier déjà très peuplé et en croissance rapide** : à terme, ce seront 3.100 logements (environ 10.000 habitants) et 75.000 m² de bureaux qui seront regroupés sur 33 hectares. La densité est donc très élevée (Toulouse : 4.200 habitants par km² ; la Cartoucherie : 30.000 habitants par km² en 2026).

Le texte de l'OAP sur les équipements publics nous semble trop limitatif par rapport aux besoins.

Les surfaces de bureaux prévues par l'OAP pourraient aisément se concrétiser sur un terrain plus adapté. Dans notre quartier, certaines parcelles telles que les parcelles 2.4 ou la 2.6 sont déjà fléchées pour des bureaux. Les Halles de la Cartoucherie prévoient également 3.000 m² de bureaux. Nous constatons en outre la vacance des bureaux existants. Par ailleurs, de concert avec l'aménageur OPPIDEA nous souhaitons réfléchir à une quatrième tranche de la ZAC permettant de transformer l'îlot de chaleur, aspirateur à voitures et gâchis foncier que constitue le parking du Zénith en un aménagement urbain harmonieux.

Laisser les parcelles initialement prévues pour de l'equipement public à la maîtrise de la collectivité doit permettre la construction de projets innovants, co construits avec la société civile et les acteurs de la transition écologique et sociale. Ces projets consistent à proposer aux habitant·es de tous âges des équipements sportifs publics ou semi-publics favorisant le vivre ensemble et permettant la contribution aux objectifs en matière d'économie circulaire sur l'écoquartier.

Sur la question du reseau viaire, nous souhaitons que les venelles restent accessibles uniquement aux véhicules de secours ou de maintenance et aux modes doux.

Notre collectif est aussi disponible, en lien avec le comité d'écoquartier, pour réfléchir avec Tisséo collectivités et Toulouse Métropole aux alternatives à la voiture pour converger vers le Zénith, la Cartoucherie et Purpan.

GROUPE MÉTROPOLE ÉCOLOGISTE SOLIDAIRE & CITOYENNE
LES ELU·E·S ÉCOLOGISTES DE TOULOUSE MÉTROPOLE

R26/R27/C11

Contribution du groupe Métropole écologiste, solidaire et citoyenne à l'enquête publique sur le projet de modification du PLU de Toulouse

Avec les OAP Cervantès et Alfred Nobel, la modification du PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation de secteurs situés avenue des Etats-Unis, qui sont aujourd'hui des friches industrielles (anciens sites Peugeot et Citroën). La reconversion des friches industrielles est vertueuse sur le plan environnemental : désimperméabilisation des sols, lutte contre l'étalement urbain, etc. Pour autant, leur mutation vers des zones d'habitat et/ou d'équipements publics peut représenter un risque sanitaire pour les futurs occupants. En l'occurrence, ces deux sites se situent au cœur de la zone de surveillance instaurée par l'ARS en raison de la contamination au plomb qui résulte de l'activité de l'ancienne fonderie STCM située dans le quartier Fondeyre. Cette pollution des sols, avec des concentrations en plomb supérieures à 300 milligrammes de plomb par kilo de terre, fait peser des risques pour la santé des habitants, notamment le risque de saturnisme qui concerne les jeunes enfants et les femmes enceintes. La campagne de dépistage mise en œuvre par l'ARS a permis d'identifier deux premières victimes, une femme enceinte dont la plombémie a révélé une concentration sanguine en plomb au-delà des normes et un enfant atteint de saturnisme. L'ampleur réelle de la contamination n'est pas connue car seule une minorité des habitants de la zone concernée ont pour l'instant pu bénéficier de ce dépistage.

Dans ces conditions, le principe de précaution doit s'imposer. A ce titre, il nous semble indispensable de geler tout projet d'urbanisation dans ce secteur contaminé. A minima, un moratoire devrait être en vigueur le temps de finaliser les dépistages et de procéder à des analyses approfondies de la pollution secteur par secteur. Il est nécessaire d'identifier les leviers potentiels de dépollution et de prévention des risques sanitaires avant d'envisager la construction de logements et d'équipements.

Au vu de ces éléments, il apparait incompréhensible que la collectivité ait souhaité se soustraire à la réalisation d'une évaluation environnementale. A ce sujet, l'avis défavorable à la demande d'exonération remis par l'Autorité environnementale le 18 octobre 2022 aurait dû être suivi. Les deux OAP mentionnent des opérations de dépollution des sols, sans toutefois préciser les modalités précises de cette dépollution ni même mentionner la pollution spécifique au plomb. Ces dispositions générales semblent inadaptées à la particularité de la situation. La construction de 800 logements et d'un groupe scolaire nous semble, en l'état du projet, complètement irresponsable et susceptible de porter atteinte de manière grave à la santé publique.

Nous considérons que les deux OAP doivent être retirées du présent projet de modification afin de mener sereinement l'évaluation environnementale qui s'impose et de poursuivre les dépistages parmi les résidents du quartier. A la lumière de futurs éléments, les projets d'urbanisme portés sur ces secteurs pourraient faire l'objet d'une modification ultérieure du PLU de Toulouse après que toutes les garanties sanitaires auraient été apportées.

1/1

C1/C2/C3

R16/C1/C2/C3

COURRECH & ASSOCIÉS

Jean COURRECH
Docteur d'État en Droit
DESS Urbanisme-Construction

Bertrand COURRECH
Master II Droit immobilier et de la Construction Paris II

AVOCATS ASSOCIES

Isabelle DELMAS
Institut d'Etudes Politiques
Lauréat de la Faculté
DESS Urbanisme-Construction

Catherine SCHLEGEL
DEA Droit de l'Environnement et Urbanisme
Magistère Droit de l'Environnement et Urbanisme

Valérie CARTERET
DEA Droit Privé
DESS Droit Immobilier Urbanisme-Construction

Mélodie KÖTH
Master II Droit Public des Affaires

Andrea MARTI
Master II Droit de l'Environnement

Gora NIANG
Master II Droit Public des Affaires
MS Management juridique des affaires

Jehan CALMETTE
Master II Droit Public des Affaires

AVOCATS EN COLLABORATION

Victor BOISSEAU
Master II Droit Public des Affaires
Master II Droit immobilier et de la Construction

JURISTE

TOULOUSE
45 rue Alsace -Lorraine
31000 TOULOUSE
Case Palais n°361

PARIS
5 rue du Renard
75004 PARIS
Toque P 0465

Tél 05.34.25.59.10
contact@courrech-avocats.fr
http://www.courrech-avocats.fr/

Messieurs les Président et Membres
de la Commission d'enquête
2ème Modification du PLU de Toulouse Métropole
Toulouse Métropole
6, Rue René Leduc - BP 35821
31505 Toulouse Cedex 5

Toulouse, le 29 mars 2023

Remis en main propre par M. Stéphane AUBAY, président de la FPI

N/Réfs : 21.11.285 – JC/cg
FEDERATION DES PROMOTEURS IMMOBILIERS OCCITANIE TOULOUSE METROPOLE (FPI) / 2ème Modification PLU TOULOUSE – Observations 1

Messieurs les Président et Membres,

Je suis conduit à intervenir auprès de vous pour le compte de la Fédération des Promoteurs Immobiliers dans le cadre de la 2ème modification du PLU de TOULOUSE.

Dans les territoires de centralités et d'accompagnement, les exigences en matière de logements sociaux et de prix abordables étaient jusqu'ici en territoire de centralité jaune pour les opérations entre 1.001 et 2.000 m² de 20 % pour l'accession sociale ou le prix maitrisé et 0 pour le logement social.

La même règle s'appliquait aux territoires de diversité dans la ville en mutation (rose bleu).

Dans le cadre du document mis à enquête, la part accession sociale ou prix maitrisé est maintenue mais est instituée de manière supplémentaire l'obligation de réaliser 25 % de logements sociaux.

On revient à une règle analogue à celle qui a figuré dans le PLUiH pour le segment compris entre 2000 m² et 3000 m² et qui a abouti à une absence quasi-totale de production de logement entre 2000 m² et 3000 m².

Cette exigence règlementaire a, en effet, pour conséquence de rendre irréalisables des opérations immobilières.

Un projet de 1.000 à 2.000 m² de surface de plancher mobilise le foncier jusque-là affecté à une maison individuelle importante sur un grand terrain ou à deux maisons individuelles classiques.

Le professionnel de l'immobilier doit se positionner sur un marché traditionnel de maisons existantes.

Par rapport au prix traditionnel du logement ancien, c'est un budget d'au moins 1 000 000 € qui sera nécessaire à un promoteur pour s'aligner sur les prix de vente de l'ancien.

Le coût de revient moyen d'une opération de construction de 1.500 m² de SDP qui, vu la localisation nécessitera du parking en sous-sol, ressort à 3 600 € le m² habitable.

Eu égard au prix de revente encadré des logements sociaux et des logements à prix maitrisé, et sauf à appliquer aux 55 % de libres des prix totalement excessifs et hors marché, la somme affectée au foncier ne pourrait représenter plus de 600 000 €.

L'opération est donc parfaitement impossible.

Cela vient donc exclure du paysage urbain des petites opérations qui permettent d'assurer de manière apaisée une transition urbaine et une densification sur des fonciers déjà bâtis donc sans consommation d'espace non artificialisé.

Ce type de programme généralement en R + 2 qui s'intègre de façon harmonieuse dans son environnement, deviendrait aujourd'hui économiquement irréalisable.

La FPI ne conteste pas la nécessité de réalisation de logements locatifs sociaux.

Elle sollicite, en revanche, sur le segment entre 1000 et 2000 m² de SDP la suppression de l'assujettissement du projet à la création de 20 % d'accession sociale ou de prix maitrisé et l'abaissement du taux de logement social à 20%.

Vous remerciant de l'attention que vous voudrez bien apporter à la présente,

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, Messieurs, à l'expression de ma considération la plus distinguée.

Pour la SCP,



Jean COURRECH

C2

COURRECH & ASSOCIÉS

Jean COURRECH
Docteur d'État en Droit
DESS Urbanisme-Construction

Bertrand COURRECH
Master II Droit immobilier et de la Construction Paris II

AVOCATS ASSOCIES

Isabelle DELMAS
Institut d'Etudes Politiques
Lauréat de la Faculté
DESS Urbanisme-Construction

Catherine SCHLEGEL
DEA Droit de l'Environnement et Urbanisme
Magistère Droit de l'Environnement et Urbanisme

Valérie CARTERET
DEA Droit Privé
DESS Droit Immobilier Urbanisme-Construction

Mélodie KÖTH
Master II Droit Public des Affaires

Andrea MARTI
Master II Droit de l'Environnement

Gora NIANG
Master II Droit Public des Affaires
MS Management juridique des affaires

Jehan CALMETTE
Master II Droit Public des Affaires

AVOCATS EN COLLABORATION

Victor BOISSEAU
Master II Droit Public des Affaires
Master II Droit immobilier et de la Construction

JURISTE

TOULOUSE
45 rue Alsace -Lorraine
31000 TOULOUSE
Case Palais n°361

PARIS
5 rue du Renard
75004 PARIS
Toque P 0465

Tél 05.34.25.59.10
contact@courrech-avocats.fr
http://www.courrech-avocats.fr/

Messieurs les Président et Membres
de la Commission d'enquête
2ème Modification du PLU de Toulouse Métropole
Toulouse Métropole
6, Rue René Leduc - BP 35821
31505 Toulouse Cedex 5

Toulouse, le 29 mars 2023

Remis en main propre par M. Stéphane AUBAY, président de la FPI

N/Réfs : 21.11.285 – JC/cg
FEDERATION DES PROMOTEURS IMMOBILIERS OCCITANIE TOULOUSE METROPOLE (FPI) / 2ème Modification PLU TOULOUSE – Observations 2

Messieurs les Président et Membres,

Je suis conduit à intervenir auprès de vous pour le compte de la Fédération des Promoteurs Immobiliers dans le cadre de la 2ème modification du PLU de TOULOUSE.

La première modification du PLU de TOULOUSE en 2016 a introduit la notion de prix maitrisé et a retenu une valeur de 3.000 € TTC par mètre carré de surface utile (définition par analogie au PSLA) et respect des plafonds de ressources au PAS (Prêt à l'Accession Sociale).

Cette valeur était conçue comme un peu supérieure à celle du prix du mètre carré de surface utile en PSLA.

Le raisonnement est déjà contestable dans la mesure où le prix maîtrisé est affecté par un taux de TVA nettement plus élevé que l'accession sociale.

Pour autant, la Fédération s'est toujours inscrite dans cette démarche.

Reste que les 3.000 € du prix maitrisé n'ont pas évolué depuis 2016 et la modification ne prévoit aucune revalorisation.

Or, il est constant que les coûts de construction ont augmenté dans des proportions particulièrement fortes.

Depuis 2016, l'indice BT01 a enregistré une croissance de 22 %.

Il n'apparait donc pas sérieusement concevable de figer artificiellement depuis 7 ans un prix de vente.

Il semblerait légitime de prévoir dans le PLU une modalité d'évolution de la valeur métrique.

Dans la mesure où le prix maitrisé a toujours été corrélé au PSLA, la Fédération propose d'aligner le prix du mètre carré des produits vendus à prix modéré sur le prix du PSLA tel qu'il existe à ce jour dont il suivra les revalorisations règlementaires.

Cette proposition rétablit une cohérence économique indispensable dans une période de hausse des prix significative tout en maintenant le lien originel avec le régime de l'accession sociale.

Vous remerciant de l'attention que vous voudrez bien apporter à la présente,

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, Messieurs, à l'expression de ma considération la plus distinguée.

Pour la SCP,



Jean COURRECH

CS

COURRECH & ASSOCIÉS

Jean COURRECH
Docteur d'État en Droit
DESS Urbanisme-Construction

Bertrand COURRECH
Master II Droit immobilier et de la Construction Paris II

AVOCATS ASSOCIES

Isabelle DELMAS
Institut d'Etudes Politiques
Lauréat de la Faculté
DESS Urbanisme-Construction

Catherine SCHLEGEL
DEA Droit de l'Environnement et Urbanisme
Magistère Droit de l'Environnement et Urbanisme

Valérie CARTERET
DEA Droit Privé
DESS Droit Immobilier Urbanisme-Construction

Mélodie KÖTH
Master II Droit Public des Affaires

Andrea MARTI
Master II Droit de l'Environnement

Gora NIANG
Master II Droit Public des Affaires
MS Management juridique des affaires

Jehan CALMETTE
Master II Droit Public des Affaires

AVOCATS EN COLLABORATION

Victor BOISSEAU
Master II Droit Public des Affaires
Master II Droit immobilier et de la Construction

JURISTE

TOULOUSE
45 rue Alsace -Lorraine
31000 TOULOUSE
Case Palais n°361

PARIS
5 rue du Renard
75004 PARIS
Toque P 0465

Tél 05.34.25.59.10
contact@courrech-avocats.fr
http://www.courrech-avocats.fr/

Messieurs les Président et Membres de la Commission d'enquête
2ème Modification du PLU de Toulouse Métropole
Toulouse Métropole
6, Rue René Leduc - BP 35821
31505 Toulouse Cedex 5

Toulouse, le 29 mars 2023

Remis en main propre par M. Stéphane AUBAY, président de la FPI

N/Réfs : 21.11.285 – JC/cg
FEDERATION DES PROMOTEURS IMMOBILIERS OCCITANIE TOULOUSE METROPOLE (FPI) / 2ème Modification PLU TOULOUSE – Observations 3

Messieurs les Président et Membres,

La présente observation à trait aux résidences gérées / hébergements.

1° Le logements social dans les résidences gérées / hébergements

Dans le cadre de la 2ème modification du PLU de TOULOUSE en cours d'enquête, le PLU fixe des exigences de création de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale ou à prix maitrisé et précise :

> *« Les pourcentages minimum de surface de plancher affectés au logement en accession sociale et en accession à prix maitrisé ne s'appliquent pas aux foyers ou résidences tels que définis dans le cerfa PC : résidence pour personnes âgées, résidence pour étudiants, résidence hôtelière à vocation sociale, résidence sociale, résidence de tourisme, résidence pour personnes handicapées ».*

A contrario, cela signifie que l'obligation de création de logements locatifs sociaux s'applique.

Concrètement, une telle situation aboutira à rendre impossible les projets de taille moyenne qui ne disposeront pas d'une emprise nécessaire pour traiter de manière distincte la partie « libre » et la partie « sociale ».

Il est en effet concrètement avéré que les charges d'une résidence gérée ne peuvent être absorbées par un bailleur social.

Or, il est parfaitement impossible à l'intérieur d'un même bâtiment de prévoir un régime de prestation à deux vitesses.

Cela signifie que concrètement, ce type de résidence ne peut plus voir le jour.

Or, il s'agit d'un produit qui revêt un intérêt particulier pour des populations mobiles ou pour des personnes âgées dans la mesure où elle constitue un intermédiaire entre l'hébergement à domicile et l'EHPAD.

① Lorsque le projet correspond à une véritable résidence gérée avec un gestionnaire unique, il est demandé de supprimer l'exigence de création de logements sociaux.

2° Places de stationnement dans les résidences gérées / hébergements

Les modes de vie contemporains ont vu se développer des types d'habitats distincts du logement traditionnel avec des hébergements de durée variable pour des populations spécifiques : étudiants, jeunes travailleurs, personnes âgées… qui n'ont pas de voiture individuelle soit de manière générale, soit sur leur lieu de résidence.

Le document d'urbanisme n'intègre pas véritablement ces nouveaux modes de vie et vient imposer les mêmes exigences pour ces modes d'hébergement que pour le logement.

② Le législateur et le pouvoir règlementaire au travers des articles L.151-34 et R.151-46 du Code de l'Urbanisme qui reconnaissent que pour des résidences universitaires ou pour des hébergements pour personnes âgées dépendantes, le besoin réel est d'une place pour 3 unités d'habitation.

Il serait donc opportun de traduire cette réalité dans le document d'urbanisme en prévoyant que pour les résidences gérées par un gestionnaire unique, les exigences en matière de stationnement représenteront par unité d'habitation 1/3 des exigences règlementaires en matière de logement.

Vous remerciant de l'attention que vous voudrez bien apporter à la présente,

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, Messieurs, à l'expression de ma considération la plus distinguée.

Pour la SCP,

Jean COURRECH

HUSSENAC EAIC R7

Implanter des zones piétonnes avec des plantations et des bancs pour les promenades. Pergolas

Planter des haies vives et des arbustes pour séparer les différents espaces et améliorer l'intimité.

Intégrer des systèmes d'irrigation pour les espaces verts pour assurer une maintenance durable et efficace

Prévoir des espaces de stationnement pour les vélos avec des abris.

Incorporer des murs végétalisés pour améliorer la qualité de l'air et renforcer l'isolation sonore.

Intégrer des fontaines ou des plans d'eau pour ajouter de la vie au paysage.

Utiliser des matériaux de paysage durables et respectueux de l'environnement pierres naturelles, du bois et des plantes indigènes

S'inspirer du tissu urbain existant pour assurer une intégration harmonieuse et et cohérente dans le quartier

L'espace extérieur est alors pensé comme une véritable « pièce à vivre ». L'enjeu de leur conception est de préserver l'intimité des habitants grâce à des jeux de niveaux variés, des murs formant un écran visuel, des entablements éloignant les regards extérieurs

Développement durable en créant la prise en compte de la trame verte et bleue dans l'aménagement ancre la densification des villes , s'inscrit dans une démarche du grenelle de l'environnement pour la biodiversité

Préambule

C'est Les promoteurs privés qui font les plans d'urbanisme de la mairie Toulouse. Ils font les projets, Les projets sont déjà dessinés, la mairie les ramasse et les intègres dans leurs plan d'urbanisme.

La maire gère les envies des promoteurs mais est léger sur les infrastructures tendance à oublier les habitants du quartier.

Construction d'immeuble trop haut :

impacts environnementaux :

- L'empreinte écologique élevée de ces bâtiments (plus d'énergie pour le chauffage, la climatisation et l'éclairage)

Niveau social

- Entraînant des pressions sur les infrastructures de services et équipement publics
- Congestion routière, Augmentation de la circulation automobile ce qui peut affecter la qualité de vie des résidents locaux
- Réduction de la qualité de vie
- L'accès aux espaces verts et aux espaces ouverts
- Perte d'intimité
- Surpeuplement densité de population dans un quartier représente densité de 6 pâté de quartier

Impact esthétique

- Intégration architecturale des immeubles dans le paysage urbain maison individuelle
- Créer une rupture visuelle les hauteurs et les styles des bâtiments pas harmonisation aec patrimoine architectural existant Durable et respectueux de l'existant

Projets privilégié une vie de quartier mais pas une cohabitation de quartier, La densification urbaine apaisée doit inclure la mise en place de services et d'infrastructures pour améliorer la qualité de vie des habitants.

Pour rester attractif pas ville dortoir Espaces public et service de qualité éléments incontournables pour accompagner la densification

Projet Peugeot – Cervantès :

Hauteur plus élevés Atelier Concertation projet Kaufmann & Broad (30m) pas de contrepartie pour habitants du quartier pas d'espace vert collectif pas de parcs de zone loisir pas d'offre réserver service public pas de commerces. Qualitativement, les espaces verts sont médiocres, uniquement bandes souvent jardins privatifs parce qu'il y aura du logement en rez-de-chaussée

quelle est la Réflexion dans la continuité de l'AV des Etats-Unis tout est 15.5m quille qui va émerger !!! Maquette numérique, plus de soleil cote rue Bastiat.

Pas suffisamment d'espaces verts collectifs implique qualité de vie (% de pleine terre ? Arbres ? jardins ? surfaces de pleine terre ?)AP fixe les hauteurs mais pas %pleine terre

On passe de 50% terre pleine du UM6 du pluih à31% et plus de d'emprise des bâtiments '(34% à 30%)

Contrairement aux engagements qui sont pris actuellement dans tous les PLUIH

Intégration dans le paysage urbain 2 barres au extrémité de la parcelle effet canyon

Circulation automobile dans un maillage petit rue !!

Rien pour les espaces liés à l'école (dépose minute bus ...

Cervantes	31 075 m2	
Espaces verts publics	2 346 m2	8%
Espaces verts privés	7 185 m2	23%
Groupe scolaire	5 765 m2	19%
Equip public (metro)	1 351 m2	4%
Emprise logements	10 561 m2	34%
Voirie	3 852 m2	12%
		100%

Projet Citroën - Nobel:

Hauteur plus élevés Atelier Concertation projet Kaufmann & Broad (40m) quelle est la pertinence de planter un telle immeuble

Ils Vendent une liaison piéton douce qui mène nul par dans une continuité écologique !! Pas de trame verte ni bleu

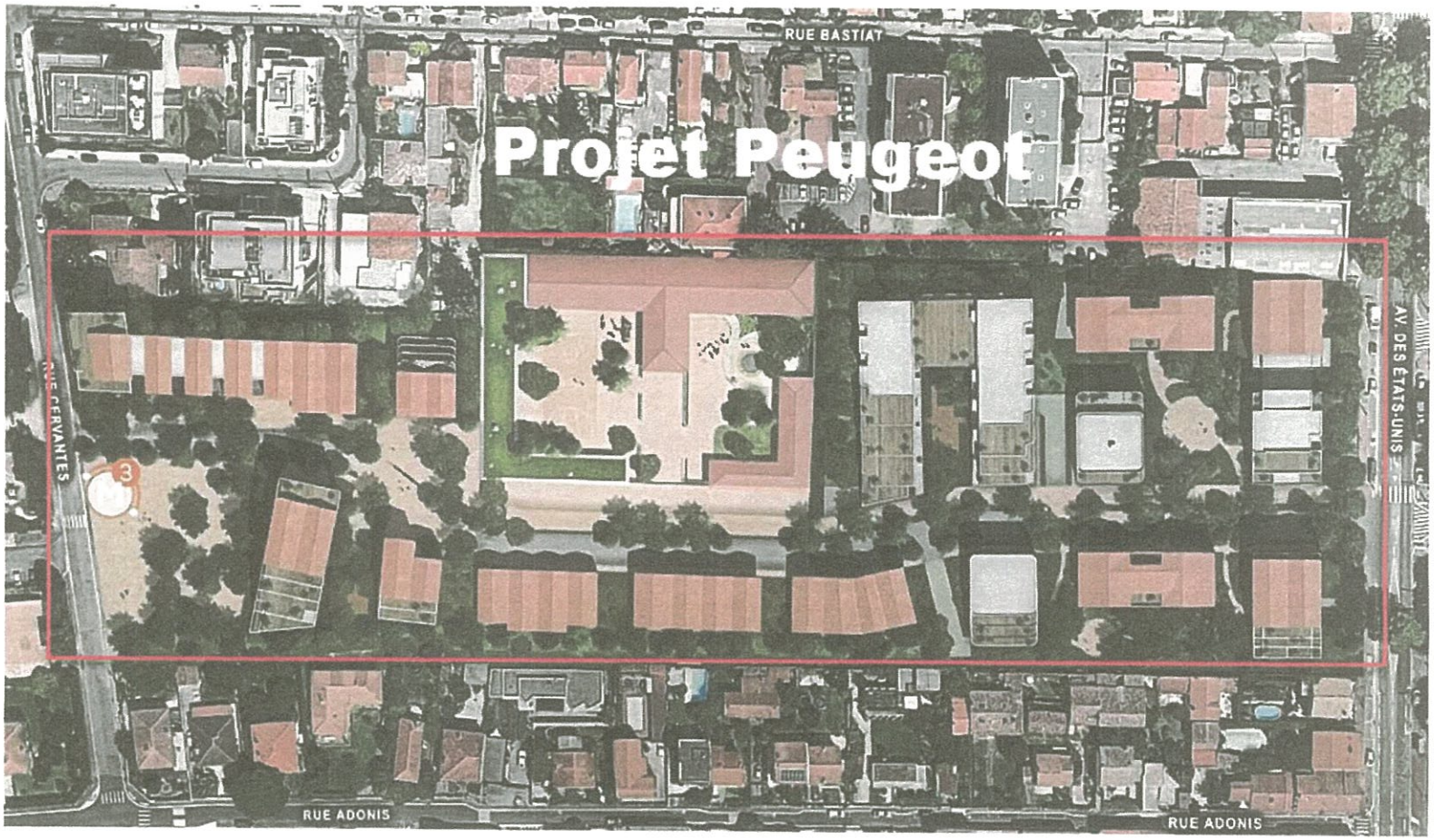
Emprise de logement proche de 50% d'unité foncière jamais vu !! Entrée de la ville

Les espaces verte quelques mesures qui peuvent être prises pour gérer les îlots de chaleur Renforcer la présence de la nature et de l'eau au sein des projets d'aménagement créant des zones de fraîcheur,

des couloirs de vent

Citroen	22 114 m2	
Espaces verts privés	7 477 m2	34%
Emprise logements	10 703 m2	48%
Voirie	4 018 m2	18%
		100%

Paradoxale aujourd'hui Il faut ramener de l'emploi près de zones d'habitat démolie zone économique ??le métro c'est aussi rejoindre les zone d'activité outil logistique du dernier KM


Projet Peugeot
RUE BASTIAT
RUE CERVANTES
AV. DES ÉTATS-UNIS
RUE ADONIS
RUE ADONIS

R12/P15

Projet de modification du PLU : Site Paul Valéry

1) Présentation :

Nous sommes les propriétaires des parcelles réservées au point n°8 Site Paul Valéry dans le projet de modification du PLU de Toulouse :

- M et Mme Battaglia Christian
- M et Mme Massa Jean-Claude
- Mme Massa ép Hiltpold Anne

M. Brousse est également concerné mais n'est pas présent.

2) Historique :

- 1997 : Première expropriation lors de la création de la zac Borderouge . Le motif était la création d'une rue parallèle au BUN. (cf Annexe 1)

  - Monsieur Christian Battaglia et ses parents : La superficie initiale était de 5407m2 et ils ont été expropriés de 3787 m2 soit environ 70% de la surface.

  - Madame Martine Battaglia (ep Massa) et ses parents : La superficie initiale était de 4852m2 et ils ont été expropriés de 3071 m2 soit environ 63% de la surface.

- Une deuxième expropriation a eu lieu pour les mêmes propriétaires pour l'élargissement de la rue Paul Valéry (parcelles 241, 224, 240, 238, 248) (Annexe 1)

- Le prix a été fixé par la mairie sans possibilité de négociation à 70fr le m2 soit environ 11€.

- Le projet initial sur lequel reposait l'expropriation n'a pas été réalisé : à la place de la route la municipalité a réalisé une coulée verte ainsi qu'un petit espace vert et a cédé le reste des terrains à des promoteurs.

PZ

3) Situation actuelle :

Après consultation du projet de modification du Plu de Toulouse , nous avons constaté un Emplacement Réservé sur la totalité des parcelles nous appartenant. Nous, précédemment nommés, avons pourtant déjà fortement participé à l'effort collectif.

Toulouse Métropole se réserve donc la totalité des parcelles restantes : Nous dénonçons une nouvelle tentative de spoliation de nos biens.

4) Le projet de Toulouse Métropole :

Comme indiqué dans la notice explicative, la municipalité à l'intention de construire un groupe scolaire, une crèche, et des équipements sur nos parcelles.

Les arguments avancés pour justifier cet ER sont les suivants :

a) *« Ce foncier ... constitue l'un des derniers tènements fonciers de grande taille dans le sud de Borderouge... »*

Qu'est-ce qu'un tènement ?

Au Moyen Age, le tènement désigne les terres appartenant à un Seigneur...

Ce terme est parfois employé, notamment dans les jurisprudences des tribunaux administratifs, comme synonyme d'unité foncière, soit un ensemble de parcelles mitoyennes et appartenant à un même propriétaire.

Or nous sommes 6 propriétaires sur ces différentes parcelles réservées.

Donc si le terme de tènement est ici employé pour seulement désigner un ensemble de parcelles contiguës, alors nous ne sommes certainement pas les seuls dans le quartier !!

Voici en annexe différents « tènements » du quartier (liste non exhaustive...) : Annexe 2

- Rue Ernest Renan (dont une partie appartient déjà à la municipalité)
- Rue Pradet
- Impasse Gruney
- Chemin de Izards

Nous constatons également que Toulouse Métropole n'a pas anticipé l'achat de terrains (zone de préemption) de grandes superficie pourtant disponibles ces deux dernières années, et ce en prévision de leurs besoins. (cf annexe 2 et annexe 3 école Jean Zay)

b) *« Une augmentation de l'offre d'accueil sera nécessaire... les écoles existantes ne pouvant pas être étendues. »*

- Prenons l'exemple de l'école Jean Zay (annexe 3) : des parcelles sont encore disponibles à côté de l'école récemment construite. De plus, les parcelles contiguës ont été cédées à des promoteurs très récemment, alors qu'elles auraient pu permettre d'agrandir l'école (cf annexe 3 photos aériennes)

- L'école de Borderouge, sur le boulevard juste à côté, est en grande partie construite de plain-pied, une surélévation pourrait tout à fait être envisagée (cf Ecole sainte Foy, Bonnefoy)

- Actuellement il y a déjà sur la zone une quinzaine d'écoles (annexe 4) la plus proche est à moins de 200m sur le boulevard . Il y a également une crèche sur le même site.

c) *« L'imbrication de ces deux équipements permet de réaliser une polarité... facilitant les déplacements pour les parents... »*

- Nous constatons que Toulouse Métropole dans son projet n'envisage pas d'élargir les rues Paul Valéry et Loubiague, aucun ER n'est prévu à cet effet (c'est le cas en revanche au point n° 6 site Stocco qui prévoit la création d'un groupe scolaire et une crèche)

En effet, les Emplacements Réservés rue Paul Valéry se situent en 2nd ligne, derrière les immeubles du boulevard Bourgès Maunoury, enclavés dans une zone résidentielle desservie par la rue Loubiague coté boulevard (qui passe entre deux immeubles, impossible de l'élargir) et la rue Paul Valéry coté chemin de Lanusse. Ces deux petites rues sont en circulation alternée par des chicanes et ne sont pas adaptées pour recevoir un flux important de voitures à heures fixes (horaires scolaires) et encore moins des bus ou des camions de livraison. (Annexe 5 : Photos des rues)

- La rue Paul Valéry ne peut pas être élargie (elle l'a déjà été une première fois, voir 2nd expropriation de nos parcelles) car les immeubles ont été construits en bordure de trottoir (photos annexe 5).

- Si l'intention de la mairie est de supprimer les chicanes qui sont également des places de stationnements, cela ne ferait qu'aggraver les difficultés de stationnement déjà importantes dans ces rues (stationnement sauvage hors des emplacements de stationnement : sur les trottoirs, sur la voie de circulation...)

d) *« ... limitant l'acquisition foncière... »*

Comment interpréter cette déclaration de la mairie ?

Est-ce une intention, à peine dissimulée, d'obtenir les parcelles concernées en dessous de leur valeur réelle ?

5) CONCLUSION :

- Après étude des 29 points proposés par la mairie, nous constatons que seulement 6 points proposent des ER, et nous sommes les seuls visés sur des parcelles habitées dans une zone résidentielle et enclavée.

- Au vue de la configuration de ces parcelles (rues non adaptées à une circulation dense, aux bus et camions de livraison, la proximité d'une école, parcelles enclavées en zone résidentielle...) le choix de cet Emplacement Réservé n'est pas justifié.

- Nous dénonçons un acharnement de la mairie à notre encontre : nous avons déjà subi deux expropriations. L'ER proposé par la mairie concerne la totalité des parcelles qu'il nous reste (831AS832, 247, 197,6,237, 239, 7 et 223) . Cela empêcherait encore une fois ces mêmes propriétaires de disposer de leur bien en toute liberté (limitation drastique des droits à construire, dévaluation).

- L'emplacement réservé portant sur les parcelles de 6 propriétaires, la probabilité que tous usent de leur droit de délaissement et que celui aboutisse, est quasiment nulle. Cela conduira la mairie à mettre en place des mesures d'expropriations encore une fois. Il s'agirait alors d'une véritable spoliation.

ANNEXE 1

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Surface des terrains
Exproprié en 1997

BATTAGLIA Christian
Parcelle de 5407 M²
ex proprié 3787 M² 70%

BATTAGLIA Martine-Ep MASSA
Parcelle 4852. M²
Exproprié 3071 M²

Département :
HAUTE GARONNE

Commune :
TOULOUSE

Section : AS
Feuille : 831 AS 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/650

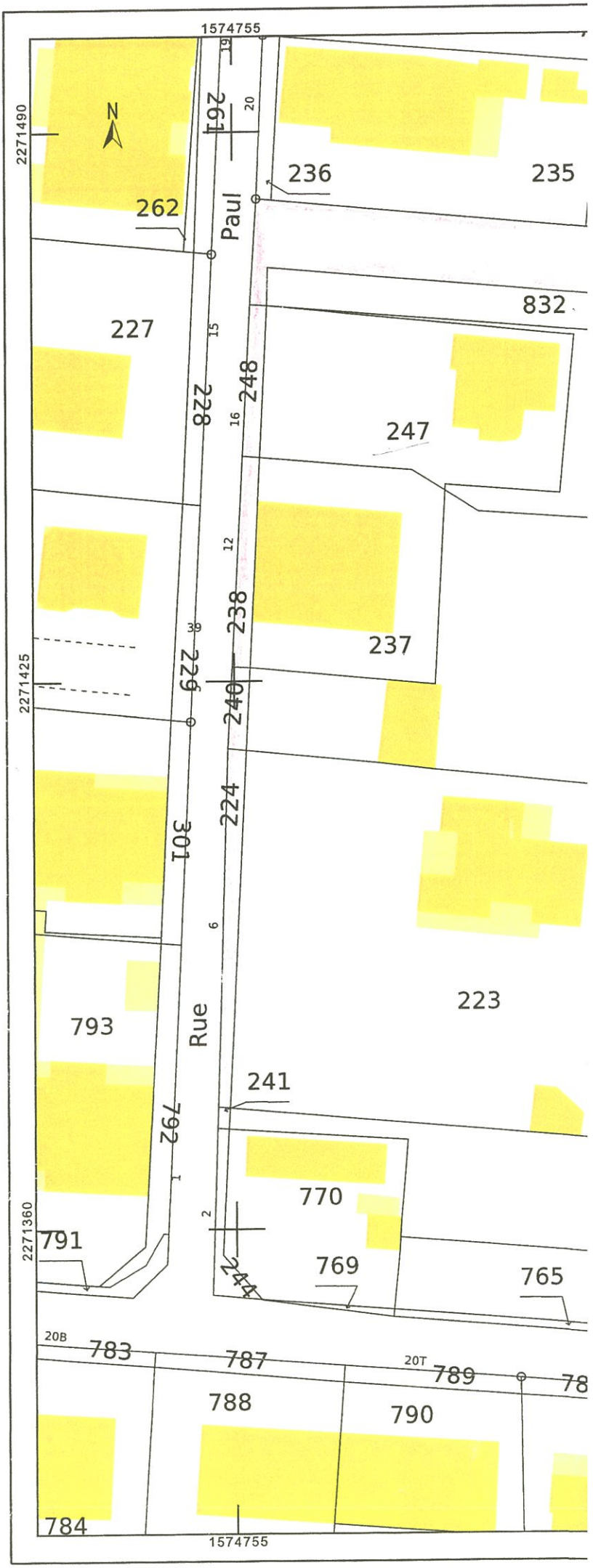
Date d'édition : 08/03/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
TOULOUSE
33 Rue Jeanne Marvig 31404
31404 TOULOUSE CEDEX 4
tél. 05 34 31 11 11 -fax
cdif.toulouse@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

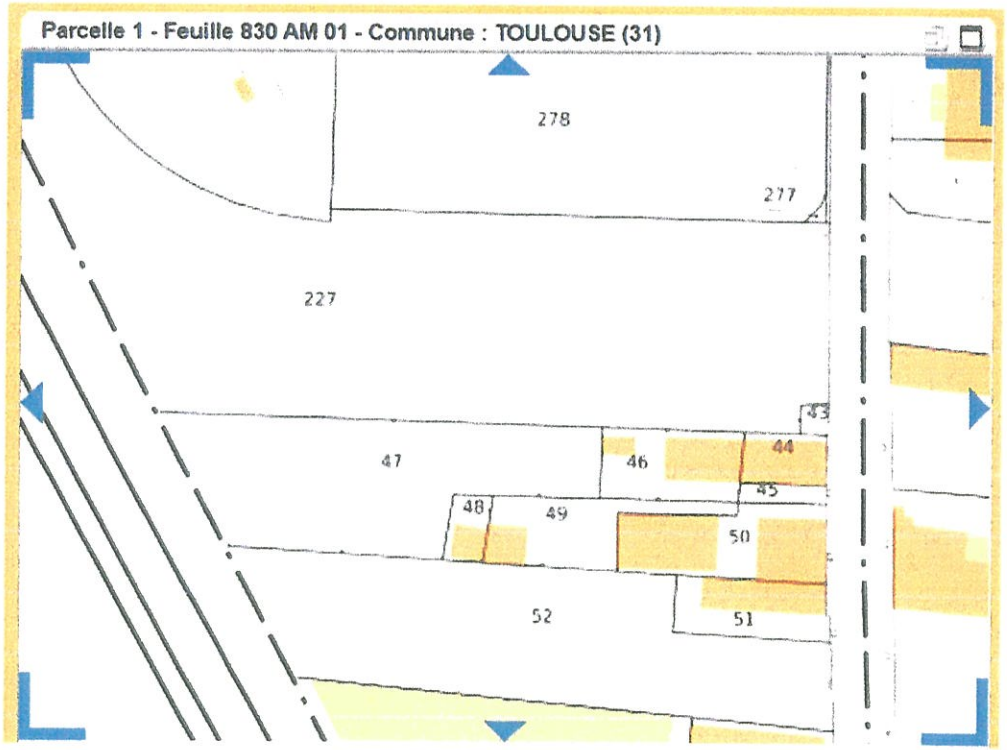


Annexe 2

TERRAINS DISPONIBLES A PROXIMITE

Exemple rue Ernest Renan :





Références de la parcelle 830 AM 278

Référence cadastrale de la parcelle	**830 AM 278**
Contenance cadastrale	**2 894 mètres carrés**
Adresse	**55 RUE ERNEST RENAN** **31500 TOULOUSE**

⇨ Propriété d'Enedis ?

2894 m2

Annexe 2

Références de la parcelle 830 AM 227

Référence cadastrale de la parcelle	830 AM 227
Contenance cadastrale	5 840 mètres carrés
Adresse	55 RUE ERNEST RENAN 31500 TOULOUSE

⇨ Propriété de la ville de Toulouse :

5840 m2

Références de la parcelle 830 AM 51

Référence cadastrale de la parcelle	830 AM 51
Contenance cadastrale	218 mètres carrés
Adresse	41 RUE ERNEST RENAN 31998 TOULOUSE

Références de la parcelle 830 AM 52

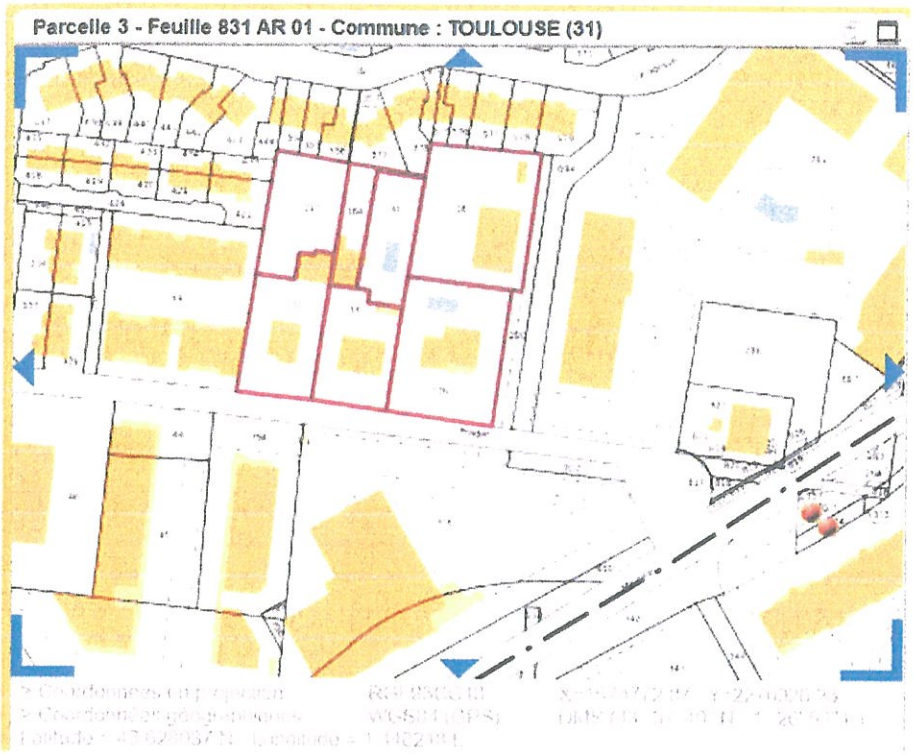
Référence cadastrale de la parcelle	830 AM 52
Contenance cadastrale	1 696 mètres carrés
Adresse	41 RUE ERNEST RENAN 31998 TOULOUSE

⇨ une propriété est à vendre juste à côté

1914 m2



Exemple rue Pradet



Références de la parcelle 831 AS 126

Référence cadastrale de la parcelle	831 AS 126
Contenance cadastrale	1 330 mètres carrés
Adresse	15 RUE PRADET 31998 TOULOUSE

Références de la parcelle 831 AS 33

Référence cadastrale de la parcelle	831 AS 33
Contenance cadastrale	852 mètres carrés
Adresse	13 RUE PRADET 31998 TOULOUSE

Références de la parcelle 831 AS 34

Référence cadastrale de la parcelle	831 AS 34
Contenance cadastrale	575 mètres carrés
Adresse	13 RUE PRADET 31998 TOULOUSE

Références de la parcelle 831 AS 32

Référence cadastrale de la parcelle	831 AS 32
Contenance cadastrale	945 mètres carrés
Adresse	11 RUE PRADET 31998 TOULOUSE

Références de la parcelle 831 AS 36

Référence cadastrale de la parcelle	831 AS 36
Contenance cadastrale	1 425 mètres carrés
Adresse	15 RUE PRADET 31998 TOULOUSE
Adresse	17 RUE PRADET 31998 TOULOUSE

Références de la parcelle 831 AS 217

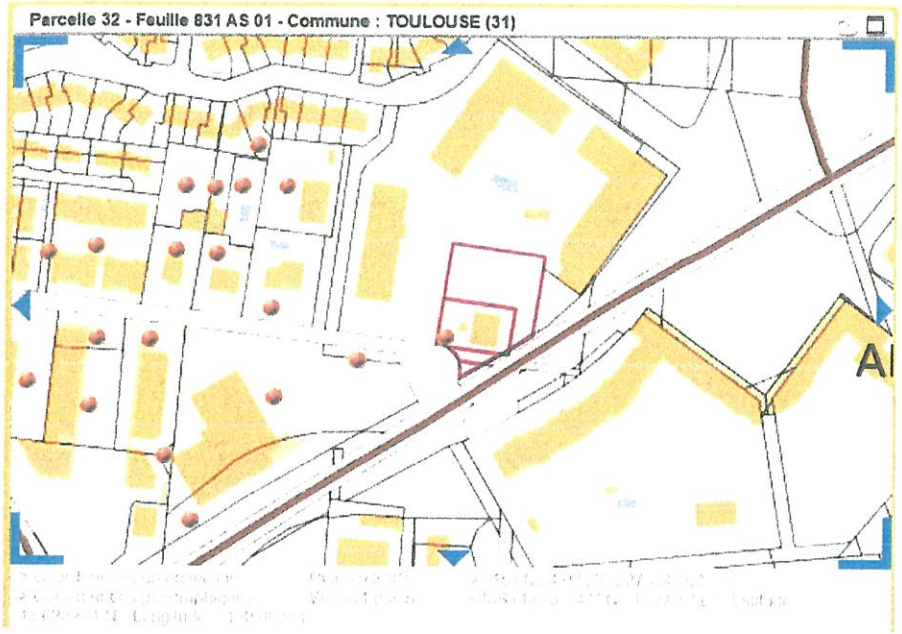
Référence cadastrale de la parcelle	831 AS 217
Contenance cadastrale	766 mètres carrés
Adresse	11 RUE PRADET 31998 TOULOUSE

Total : 5893 m2

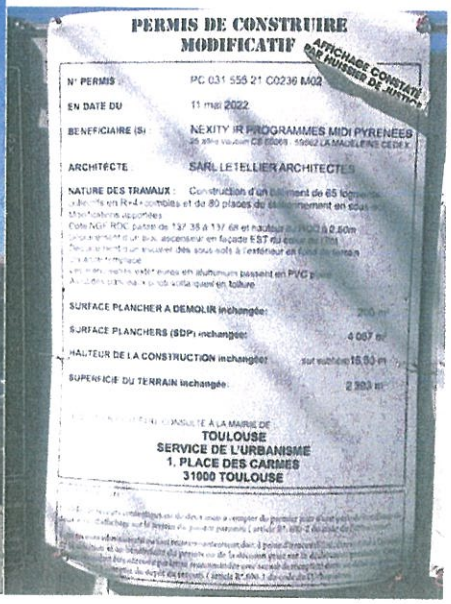
Terrain sur le boulevard Bourgès Maunoury angle rue Pradet

Les travaux viennent de débuter, le cadastre n'a pas été mis à jour

Construction de 65 logements sur un terrain de 2393 m2






PERMIS DE CONSTRUIRE
MODIFICATIF

AFFICHAGE CONSTATÉ PAR HUISSIER DE JUSTICE

N° PERMIS : PC 031 555 21 C0236 M02

EN DATE DU : 11 mai 2022

BENEFICIAIRE (S) : NEXITY IR PROGRAMMES MIDI PYRENEES

ARCHITECTE : SARL LETELLIER ARCHITECTES

NATURE DES TRAVAUX : Construction d'un bâtiment de 65 log

SURFACE PLANCHER A DEMOLIR inchangée :

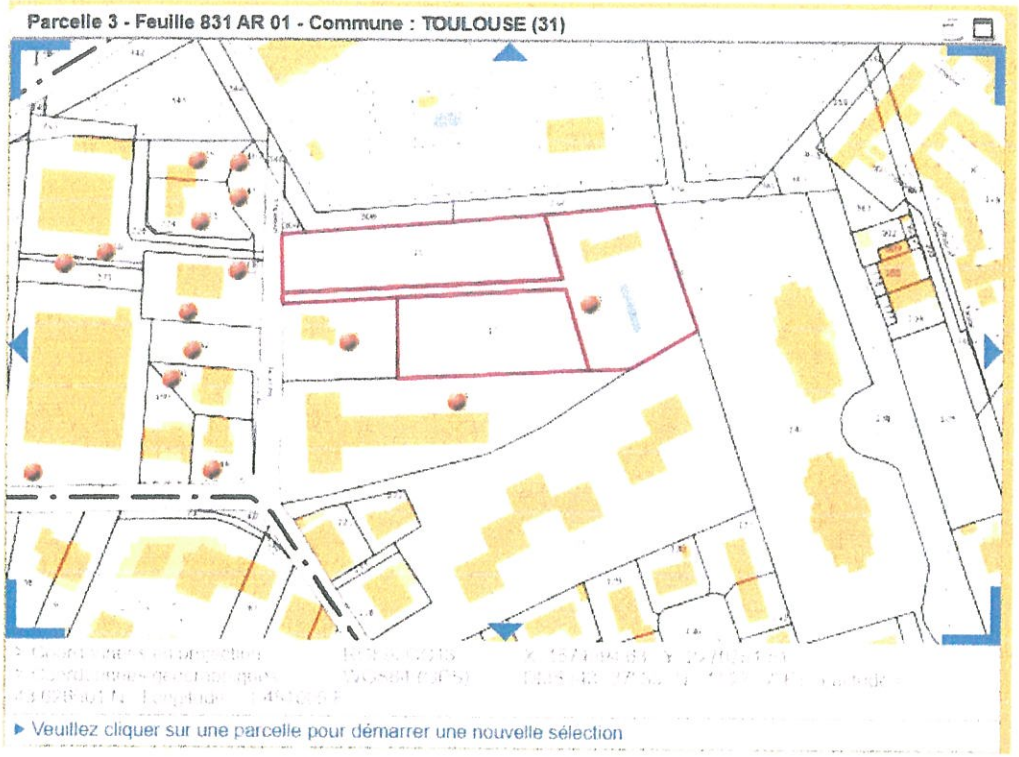
SURFACE PLANCHERS (SDP) inchangée :

HAUTEUR DE LA CONSTRUCTION inchangée :

SUPERFICIE DU TERRAIN inchangée :

TOULOUSE
SERVICE DE L'URBANISME
1, PLACE DES CARMES
31000 TOULOUSE

Parcelles impasse Gruney



Informations littérales relatives à 3 parcelles sur la commune : TOULOUSE (31)

Références de la parcelle 831 AR 20

Référence cadastrale de la parcelle	831 AR 20
Contenance cadastrale	2 087 mètres carrés
Adresse	6 IMP GRUNEY 31998 TOULOUSE

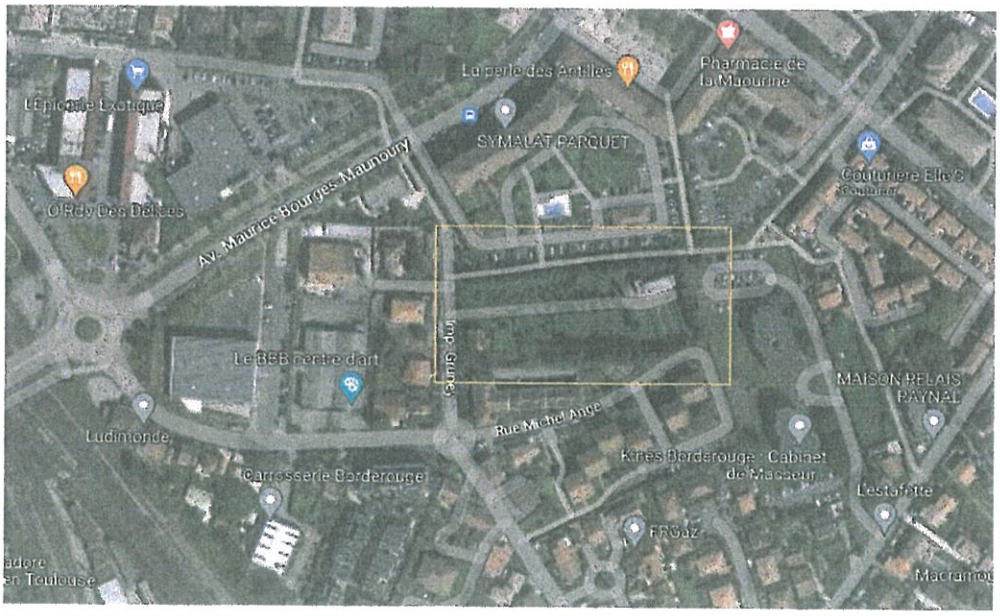
Références de la parcelle 831 AR 15

Référence cadastrale de la parcelle	831 AR 15
Contenance cadastrale	1 725 mètres carrés
Adresse	6 CHE PRADET 31998 TOULOUSE

Références de la parcelle 831 AR 17

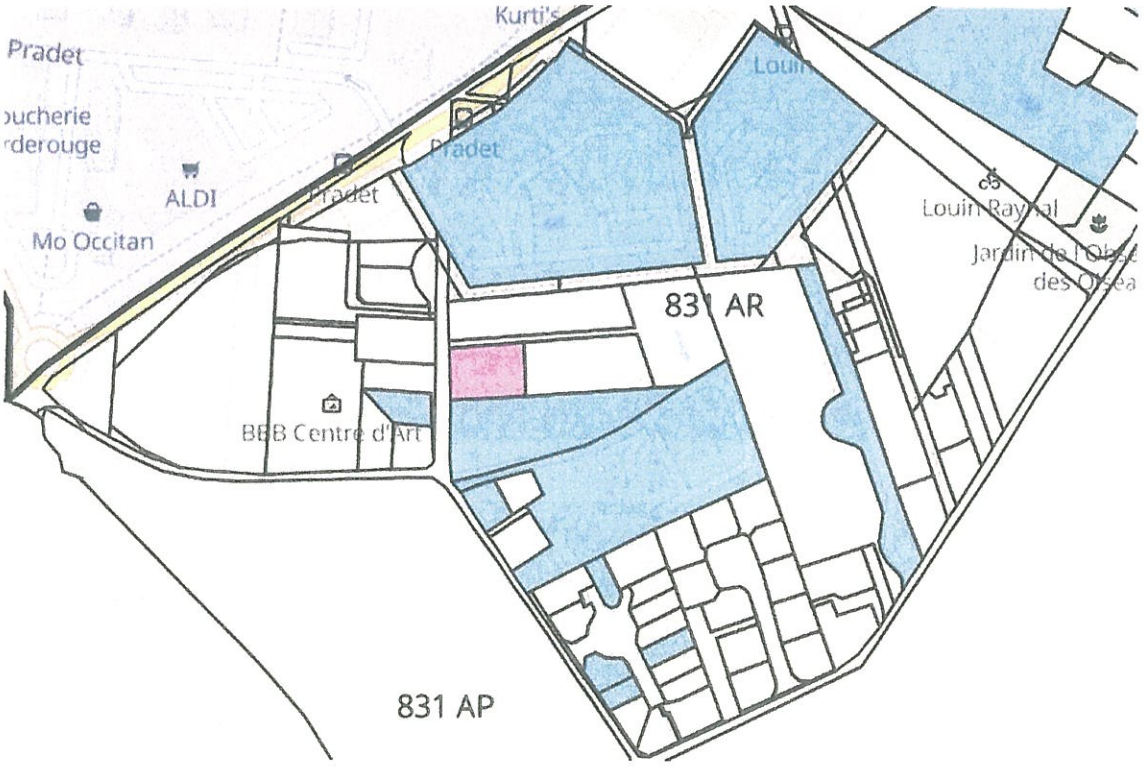
Référence cadastrale de la parcelle	831 AR 17
Contenance cadastrale	1 632 mètres carrés
Adresse	6 CHE PRADET 31998 TOULOUSE

total : 5344 m2



La parcelle n°16 de 941 m2 a été vendue à un promoteur en 2022 et elle est actuellement en cours de construction :





TERRAINS Borderouge NORD

Chemin des Izards, avant la rocade , ensemble de terrains agricoles

La parcelle 830 AI 47 à elle seule mesure 7555 m2 , avec la parcelle n° 47 la superficie totale s'élève à 8678 m2 en un seul tenant.

Sans compter les terres agricoles jouxtant ces parcelles : n° 29 à 33 , n° 27 et 28

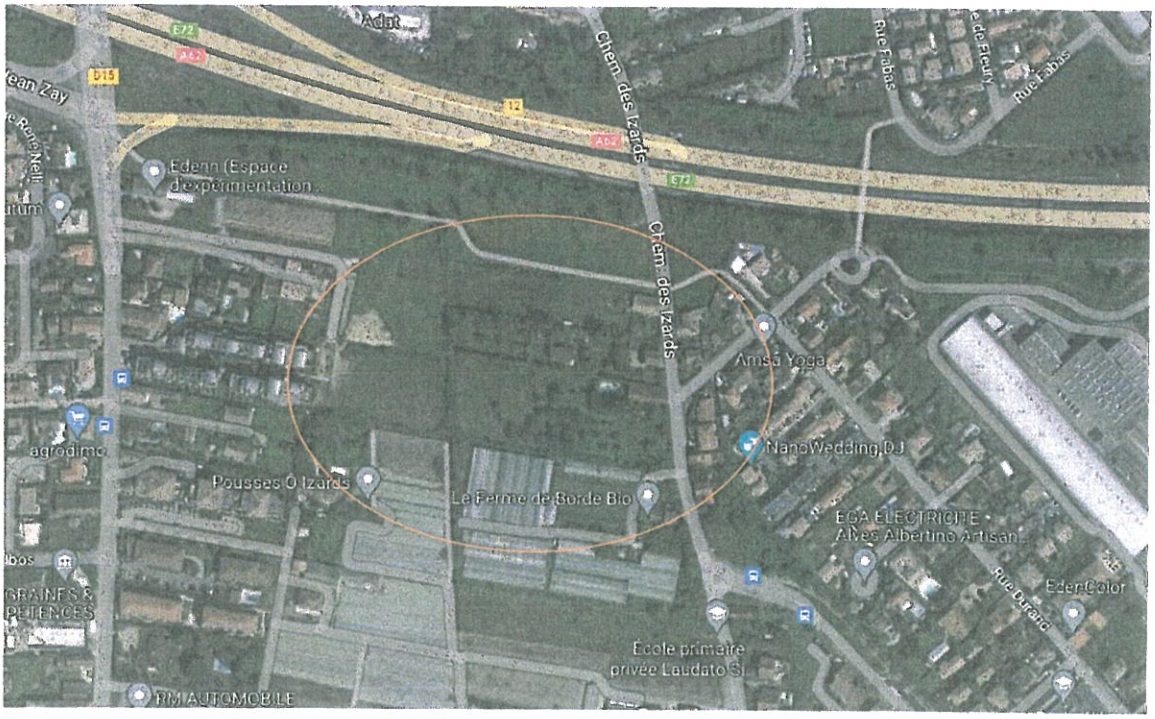
Références de la parcelle 830 AI 47

Référence cadastrale de la parcelle	**830 AI 47**
Contenance cadastrale	**7 555 mètres carrés**
Adresse	**MAGNES** **31998 TOULOUSE**

Références de la parcelle 830 AI 48

Référence cadastrale de la parcelle	**830 AI 48**
Contenance cadastrale	**1 123 mètres carrés**
Adresse	**89 CHE DES IZARDS** **31998 TOULOUSE**

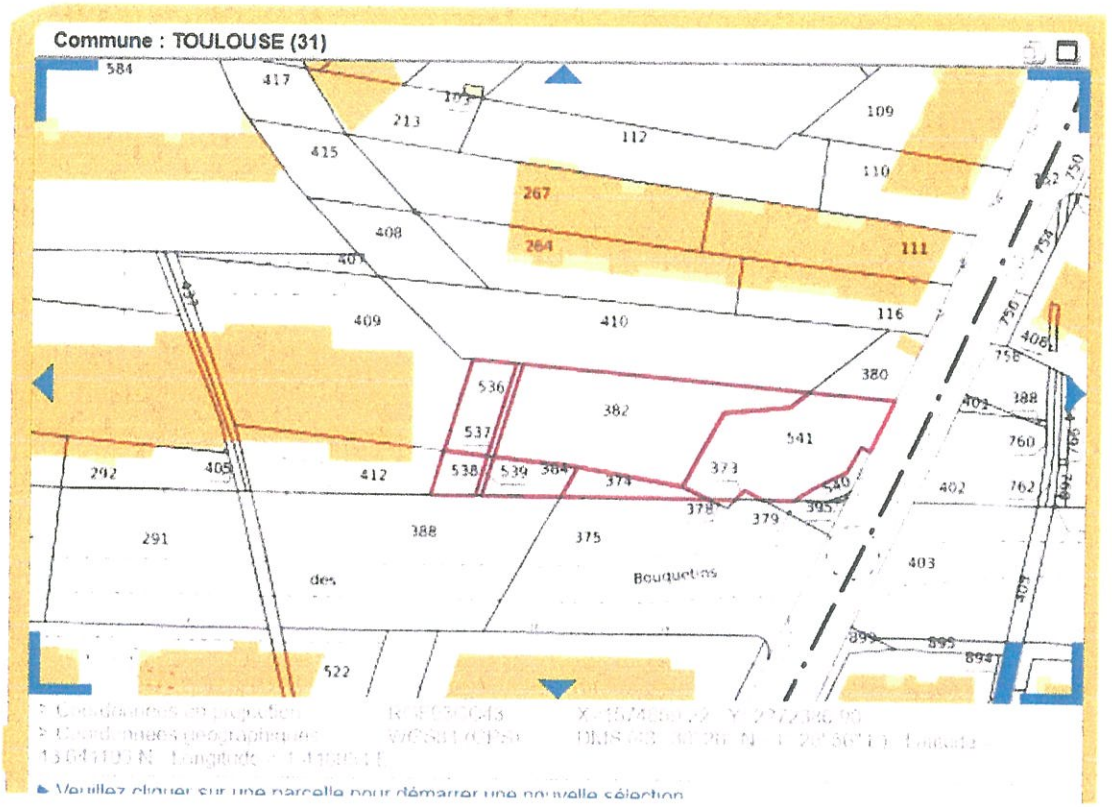




Annexe 3

Agrandissement écoles existantes impossible ?

Exemple : Ecole Jean zay, rue des bouquetins



Les parcelles jouxtant l'école ne sont pas occupées :

Références de la parcelle 831 AZ 536

Référence cadastrale de la parcelle	831 AZ 536
Contenance cadastrale	139 mètres carrés
Adresse	152 RUE EDMOND ROSTAND 31500 TOULOUSE

Références de la parcelle 831 AZ 538

Référence cadastrale de la parcelle	831 AZ 538
Contenance cadastrale	61 mètres carrés
Adresse	152 RUE EDMOND ROSTAND 31500 TOULOUSE

Références de la parcelle 831 AZ 541

Référence cadastrale de la parcelle	831 AZ 541
Contenance cadastrale	515 mètres carrés
Adresse	152 RUE EDMOND ROSTAND 31500 TOULOUSE

Références de la parcelle 831 AZ 374

Référence cadastrale de la parcelle	831 AZ 374
Contenance cadastrale	102 mètres carrés
Adresse	152 RUE EDMOND ROSTAND 31500 TOULOUSE

Références de la parcelle 831 AZ 382

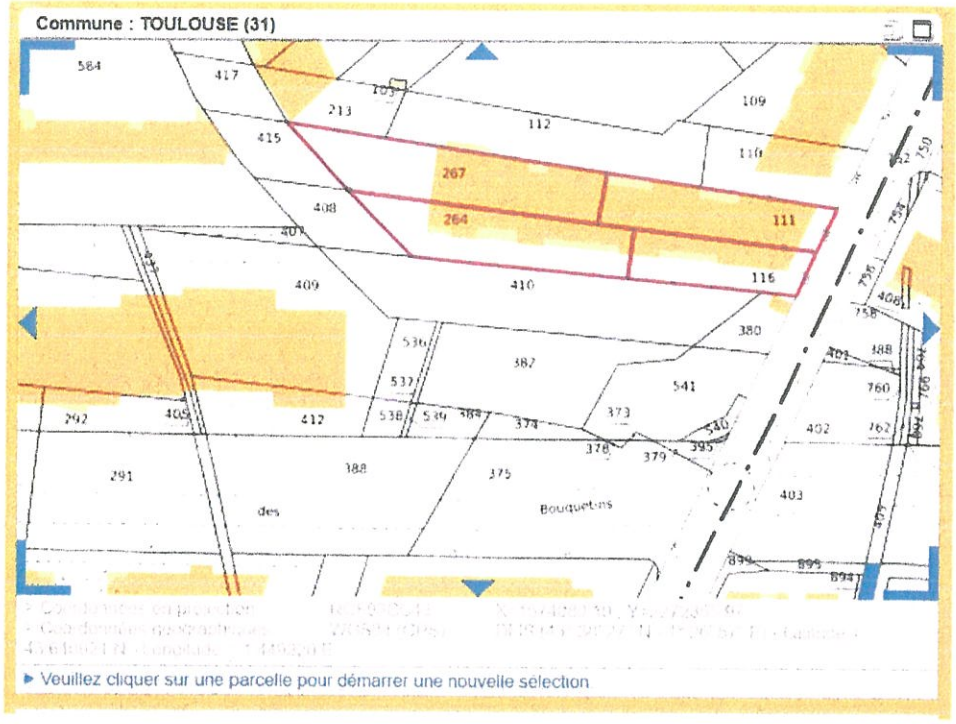
Référence cadastrale de la parcelle	831 AZ 382
Contenance cadastrale	720 mètres carrés
Adresse	152 RUE EDMOND ROSTAND 31500 TOULOUSE

Références de la parcelle 831 AZ 384

Référence cadastrale de la parcelle	831 AZ 384
Contenance cadastrale	106 mètres carrés
Adresse	152 RUE EDMOND ROSTAND 31500 TOULOUSE

Annexe 3

Parcelles limitrophes : Constructions récentes, promotion immobilière

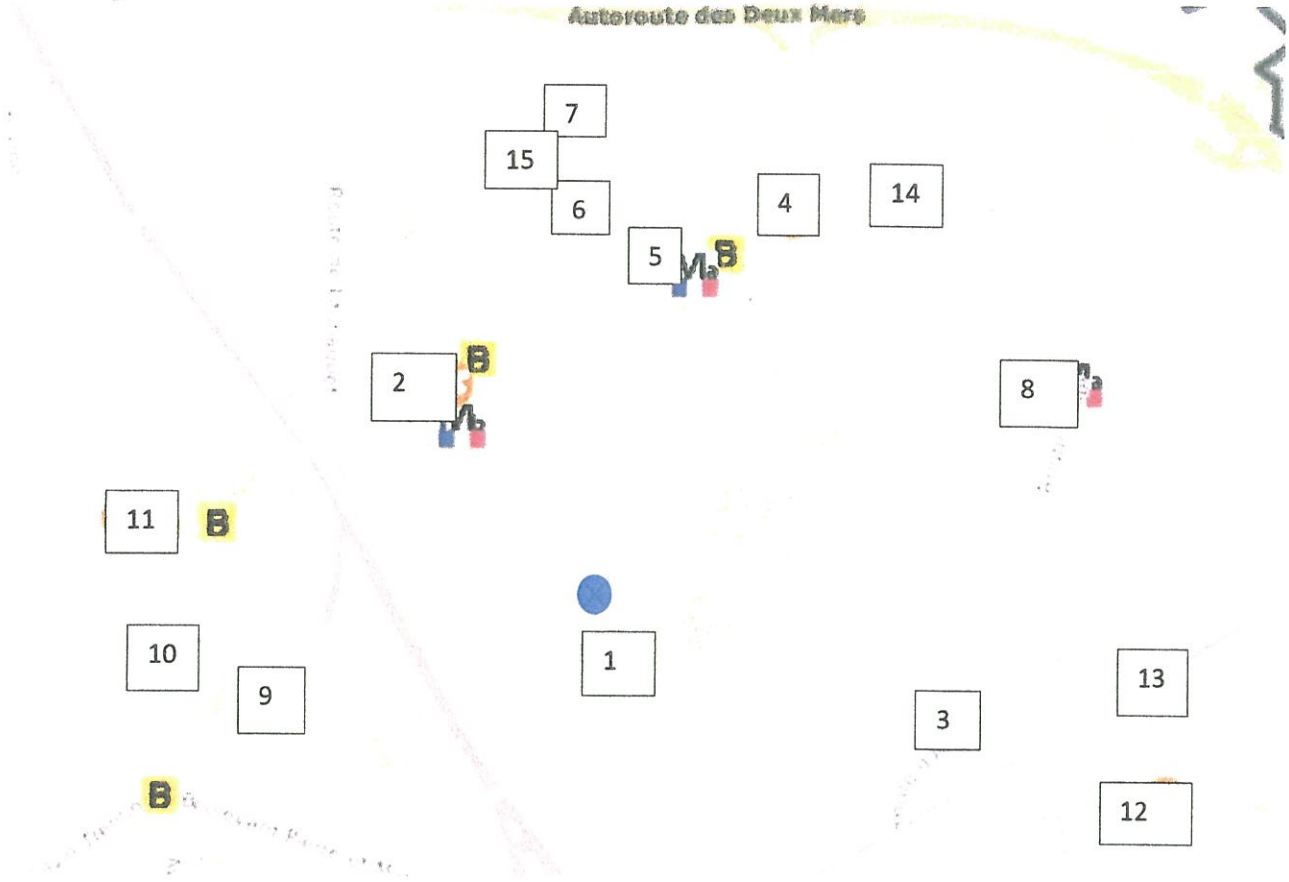






ANNEXE 4

ECOLES



Ecole Publiques :

1 : Ecole Maternelle et élémentaire Bourges Maunoury, 300m, Moins de 5 mn à pied

2 : Ecole maternelle et élémentaire Ernest Renan, 750 m , 9 mn à pied

3 : Ecole maternelle et élémentaire Lapujade, 1,5 km, 20 mn à pied

4 : Ecole maternelle et élémentaire Borderouge nord, 1,5 km, 20 mn à pied

5 : Ecole maternelle Niboul, 1 km, 12mn

6 et 7 : Ecole maternelle et élémentaire Jean Zay, 1,4 km, 19 mn à pied

8 : Ecole maternelle et élémentaire Cuvier, 1,6 km, 20 mn

9 et 10 : Ecoles maternelle et élémentaire Lucie Aubrac, 1,7 km, 21 mn à pied

11 : Ecole maternelle et élémentaire Jules Ferry, 1,9 km, 24 mn

12 : Ecole primaire Michoun A

13 : Ecole primaire Michoun B

Ecoles privées :

14 : Ecole maternelle et élémentaire Sainte Germaine, 1,6 km, 20 mn

15 : Ecole maternelle et élémentaire Laudato Si

ANNEXE 5

Photos des rues Loubiague et Paul Valéry



Entrée rue Loubiague côté Bvd Bourgès Maunoury







Entrée rue Loubiague côté rue Ernest Renan



Entrée rue Paul Valéry

Croisement avec la rue Loubiague



Entrée de la rue Paul Valéry côté chemin de Lanusse

P19

SOLER IDE
GROUPE VERTICAL SEA

KAUFMAN & BROAD

KAUFMAN & BROAD
PROJET DE REAMENAGEMENT URBAIN
FRICHE CITROEN AVENUE DES ETATS UNIS TOULOUSE (31)

OBJET : EXAMEN AU CAS PAR CAS
DEMANDE DE PIECES COMPLEMENTAIRE – DREAL – REF : 2022-011083
DOCUMENT : REPONSE A LA DEMANDE DE COMPLEMENT EMISE LE 14/11/2022
DATE : 25/11/2022

Réf : 116 659 – B5KBPK





Agence de Toulouse
4, rue Jules Védrines – 31031 Toulouse Cedex 04 - Tél. : 05 62 16 72 72 – occitanie@vertical-sea.com
Siège social SOLER IDE - 11, rue René Cassin - 91300 Massy - Tél. : 01 60 13 69 10
SAS au capital de 218 400 € - RCS Evry B 500 274 972 - TVA/FR 91500274972 – NAF 7112 B
vertical-sea.com

OPQIBI

SOMMAIRE

1 PREAMBULE 3
2 EXPOSITION POTENTIELLE DU SITE A LA POLLUTION STCM 4
3 CONNAISSANCE DE LA POLLUTION DU SITE 6
4 MESURES ENVISAGEES POUR LA PROTECTION DES PERSONNES 8
5 CONCLUSION SUR LA GESTION DU RISQUE PLOMB 9

N° Dossier	Agence	Document	Rédigé par	Date	Version	Vérifié par
116649 B5KBCK	SI TOU	Réponse demande complément DREAL	DTI	28/11/22	3	DTI

1 PREAMBULE

KAUFMAN & BROAD a conçu un projet de réaménagement urbain du site de l'ancienne concession Citroën 142 Avenue des Etats Unis à Toulouse, pour accueillir un programme à usage d'habitation. Vis-à-vis du Code de l'Environnement, ce projet qui créera 33 000 m² de surface de plancher sur un terrain d'assiette de 2,2 ha est soumis à examen au cas par cas au titre de la rubrique 39 de la nomenclature de l'article R122-2 (SP comprise entre 10 000 m² et 40 000 m², TA < 10 ha).

Suite au dépôt du dossier de demande d'examen au cas par cas le 11/10/2022, une demande de complément a été formulée par la DREAL, sur la base de l'avis émis par l'ARS en raison de la situation du projet à l'intérieur du périmètre de surveillance autour de l'ancienne fonderie STCM mis en place le 07/10/2022.

Le présent rapport a pour objet de porter à la connaissance de l'administration les informations connues par KAUFMAN & BROAD sur la pollution au plomb du site, et de préciser les mesures qui seront prises pour la protection des personnes aussi bien pendant la phase travaux que durant la vie du projet.

A ce titre, le présent document abordera les points suivants :

- exposition potentielle du site à la pollution STCM ;
- connaissance des pollutions du site CITROEN ;
- mesures envisagées pour la protection des personnes en phase travaux et en phase d'exploitation du site ;
- conclusion vis-à-vis de la demande de compléments.

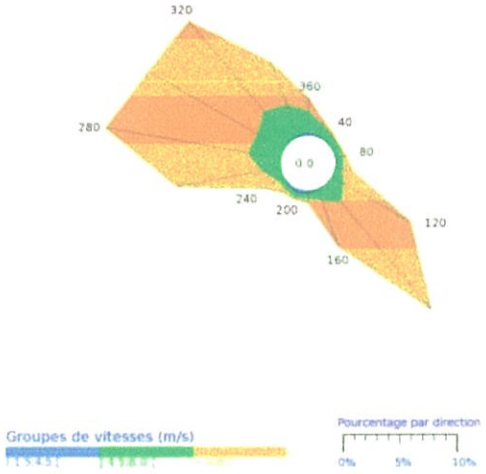
2 EXPOSITION POTENTIELLE DU SITE A LA POLLUTION STCM

L'illustration ci-dessous présente l'emplacement du site vis-à-vis de la STCM. L'ancienne concession se trouve à 300 m sous vent de direction Ouest Sud-Ouest, référencée N260 dans la rose des vents.



Normale 1991/2020 de la Rose des Vents à Toulouse

Rose établie à partir du vent maximal quotidien à 10 mètres



La direction N260 représente 9% du temps annuel, soit 33 jours par an.

Comme l'indique la planche graphique ci-dessous, le site est actuellement imperméabilisé en quasi-totalité, hormis quelques franges d'espaces verts qui représentent une surface anecdotique à l'échelle du projet.



L'étude historique réalisée par le bureau d'études spécialisé pollution ARCAGEE (fournie en annexe) a montré que l'implantation d'une activité de garage sur des terrains antérieurement agricoles date de 1946 sur environ 10% de la surface du projet, l'imperméabilisation complète remonte à 1967. Par rapport aux **rejets atmosphériques de STCM** qui ont duré de 1952 jusqu'à 2011, on peut établir le phasage suivant :

- De 1952 à 1967, accumulation sur la couche superficielle du sol sur 90% de la surface du site ;
- 1967 : travaux d'aménagement, avec exportation de la couche de terre végétale superficielle contenant 15 ans de dépôts STCM, puis imperméabilisation totale ;
- De 1967 à 2011 : sur l'essentiel de la surface, entraînement lors des épisodes pluvieux des dépôts STCM accumulés sur les surfaces imperméabilisées du site, à l'exception des franges d'espaces verts où l'accumulation dans l'horizon superficiel s'est opérée.

Compte tenu de la distance, de la fréquence sous le vent, de l'historique d'aménagement et des revêtements de sol mis en œuvre, l'exposition potentielle du projet de réurbanisation de la friche CITROEN à la pollution STCM peut être qualifiée de très faible.

3 CONNAISSANCE DE LA POLLUTION DU SITE

L'évaluation des risques de pollution des sols dans la réurbanisation de la friche Citroën et terrains adjacents a été confiée au bureau d'études spécialisé ARCAGEE, qui a produit les documents suivants (fournis en annexe) :

- 28/09/21 : site Citroën évaluation qualité environnementale
- 13/06/22 : site MOGA étude documentaire et diagnostic pollution de sols
- 04/08/22 : plan de gestion pour l'ensemble des 2 sites.

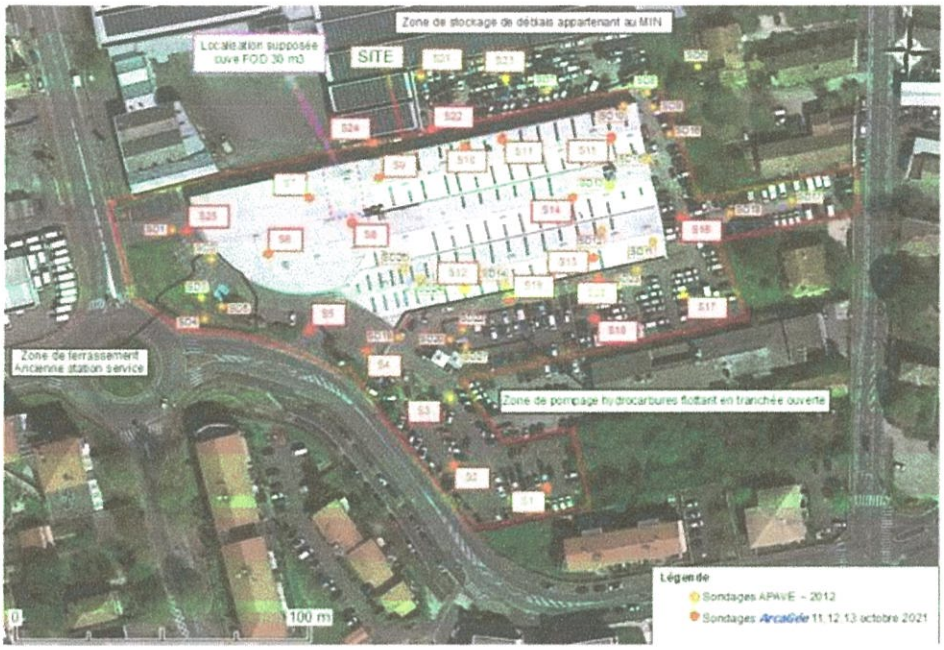
Dans le volet documentaire des études, le site STCM est pris en compte en tant que site BASOL (ref SSP 000 848 201), objet d'un plan de gestion daté de juillet 2017 en réponse à l'arrêté préfectoral d'avril 2016 imposant à STCM des mesures de gestion à l'intérieur et à l'extérieur de son site pour les zones impactées par les teneurs en plomb. Le site STCM n'est pas retenu en tant que source potentielle de pollution significative sur le site Citroën, en raison de la distance.

Le plomb a cependant fait partie du cortège des métaux lourds qui ont été quantifiés dans les nombreux sondages réalisés sur les parcelles Citroën et Moga, dont les cartographies sont données page suivante.

La conclusion de l'ensemble de ces analyses est la suivante :

- le risque sanitaire, lié aux sources de pollution les plus importantes identifiées lors des investigation dans le périmètre à réurbaniser, provient en premier lieu de sources ponctuelles liées aux activités réalisées sur le site lui-même concernant les pollutions organiques (caractérisées majoritairement par les hydrocarbures totaux et plus rarement par les HAP) mais également liées à la qualité intrinsèque des matériaux utilisés en remblais du site avec le cortège des métaux toxiques associés (cuivre, mercure, plomb, cadmium et zinc sur brut, antimoine sur éluat) ;

- le plomb n'est identifié en concentrations supérieures au fond géochimique que de façon ponctuelle dans une partie des remblais. Cette signature chimique n'est **pas associable à une éventuelle pollution causée par l'activité de STCM**. La pollution provenant de STCM est d'origine atmosphérique et est donc diffuse, homogène et superficielle. La pollution retrouvée sur l'ancienne concession CITROEN est, quant à elle, ponctuelle (sous forme de spots) et en profondeur (dans les remblais superficiels). Elle est associée à l'utilisation de mâchefers lors de la réalisation de la sous-couche des bâtiments et voiries.
  Les teneurs sur brut n'ont pas d'incidence environnementale puisque les teneurs lixiviables sont inférieures aux seuils définissant les matériaux inertes.


Zone de stockage de déblais appartenant au MIN
Localisation supposée cuve FOD 30 m3
SITE
Zone de terrassement Ancienne station service
Zone de pompage hydrocarbures flottant en tranchée ouverte
100 m
Légende
Sondages APAVE - 2012
Sondages ArcaGée 11,12,13 octobre 2021


S1
S2
S4
S5
S6
S7
S8
S9
S10
50 m
Légende :
Sondages :
ArcaGée du 18 mai 2022

4 MESURES ENVISAGEES POUR LA PROTECTION DES PERSONNES

Compte tenu des constats sur la pollution du site, le plan de gestion défini par ARCAGEE établit les préconisations suivantes :

- pour 3 spots de pollution très concentrée en hydrocarbures, représentant 300 m^3, exportation en ISDD ;
- pour 4 spots de pollution concentrée en hydrocarbures mais compatible avec un traitement biologique, représentant 4 800 m^3, exportation vers un biotertre ;
- pour 4 spots de pollution plus faiblement impactés en hydrocarbures, représentant 3 200 m^3, traitement biologique sur site puis exportation en ISDI ;
- pour 2 spots de pollution dépassant les seuils inertes pour l'antimoine, représentant 1 500 m^3, confinement sur site ou exportation en ISDND ;
- en cas de pompage dans les secteurs impactés par le hydrocarbures, traitement de l'eau d'exhaure.

Pour la gestion du chantier après mise en œuvre des préconisations, les recommandations formulées par ARCAGEE sont les suivantes :

- protection des ouvriers du chantier en phase de dépollution en phase travaux lors du terrassement ;
- accompagnement des travaux par un BE spécialisé en Sites et Sols Pollués (SSP) ;
- tri et analyse des déblais pour validation sur les modalités de gestion : maintien sur place ou exportation ;
- point de vigilance pour les boues de forage en cas de réalisation de fondations par la technique des pieux sécants ;

Un rapport de récolement permettant d'assurer la traçabilité des travaux réalisés sera rédigé en fin de suivi des travaux de dépollution.

Une Analyse des Risques Résiduels (ARR) sera réalisée, intégrant si nécessaire une EQRS selon la qualité des sols résiduels et des eaux souterraines en fin de travaux.

L'ensemble de ces études permettra de garantir une occupation du site pendant la vie en œuvre des bâtiments sans aucun risque pour la santé de leurs occupants.

5 CONCLUSION SUR LA GESTION DU RISQUE PLOMB

Dans un contexte de très faible exposition vis-à-vis des rejets atmosphériques provenant de l'ancienne fonderie STCM, la zone du projet de réurbanisation de la friche CITROEN a fait l'objet d'études approfondies sur le niveau de pollution du site incluant le plomb parmi les critères analytiques.

Il ressort de ces investigations la présence locale de plomb dans les remblais superficiels. Dans ce faciès, le plomb est associé au cuivre, mercure, cadmium et zinc, représentatifs du cortège géochimique qui caractérise ce type de sols anthropisés. Ces pollutions sont liées à la qualité intrinsèque des matériaux rapportés en remblais au cours des travaux d'aménagement, avec présence en mélange de mâchefers en proportions variables, sans lien avec les émissions historiques de l'ancienne fonderie STCM. L'origine de la présence de plomb dans les sols en place au droit du projet n'est pas attribuable aux rejets historiques de la STCM.

Le chantier sera suivi par un BE spécialisé en Sites et Sols Pollués (SSP) en raison de la présence de plusieurs spots de pollution par les hydrocarbures et ponctuellement par de l'antimoine.

Compte tenu de la toute récente création du périmètre de surveillance du plomb autour du site STCM, le plan de gestion Sites et Sols Pollués (SSP) pour la réurbanisation de la friche CITROEN sera complété par une surveillance analytique du plomb dans l'horizon superficiel des quelques franges d'espaces verts anecdotiquement présentes sur le site. Le résultat des analyses et les propositions de gestion associées seront transmis à l'ARS pour accord.

D'une manière plus générale dans le présent contexte du réaménagement d'un ancien site industriel soumis au régime des ICPE et référencé dans la base de données des sites potentiellement pollués BASIAS, le Maître d'Ouvrage applique la méthodologie nationale des Sites et Sols Pollués (SSP). Les missions réalisées successivement sont exécutées selon la norme NFX 31620.

Les études avant-projet réalisées seront les suivantes :

- étude historique et documentaire (INFOS),
- investigations sur les milieux (DIAG),
- plan de gestion (PG).

Durant la phase de conception :

- Attestation de prise en compte des mesures de gestion des pollutions (ATTES),
- AMO Études.

Durant la phase travaux :

- AMO Travaux,
- Analyse des Risques Résiduels (ARR).

- **KAUFMAN&BROAD a prévu d'intégrer la problématique de pollution des sols dans le projet de réaménagement du site, et réalisera le chantier en suivant le Plan de Gestion établi par un bureau d'études spécialisé missionné pour suivre l'opération jusqu'à sa livraison. Aux mesures déjà planifiées, qui concernent des secteurs ponctuellement affectés par les anciennes activités sur site, sera rajouté un suivi du plomb dans la couche superficielle des secteurs non revêtus dont les résultats seront transmis à l'administration de tutelle pour la surveillance sanitaire autour de l'ancienne fonderie STCM de Fondeyre.**

----- oOo -----

SOLER IDE

GROUPE VERTICAL SEA

SOLER IDE Toulouse

PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement

Toulouse, le 14 novembre 2022

DREAL - Direction énergie connaissance
Département de l'autorité environnementale
Affaire suivie par : David PICHOT
Téléphone : 0561585534
ae.dreal-occitanie@developpement-durable.gouv.fr

Le directeur régional

à

Mme la Responsable de programmes
Kaufman et Broad Midi-Pyrénées
27bis Allées Jean JAURES
31000 TOULOUSE

Examen au cas par cas
Numéro d'enregistrement de la demande : 2022-011083
Maître d'ouvrage : Kaufman et broad midi-pyrénées
Projet : Aménagement de résidences avec logements, commerces, activités et parking sur le site Peugeot avenue des Etats Unis à TOULOUSE (31)
Localisation : la commune de Toulouse sur le département de Haute-Garonne
date de réception du dossier : 11 octobre 2022

Objet : Demande de pièces complémentaires

Vous m'avez transmis une demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact concernant votre projet référencé ci-dessus.

À ce jour, votre dossier présente un certain nombre d'informations relatives à l'opération projetée mais qui s'avèrent incomplètes pour l'instruction du dossier. Aussi, en application des dispositions de l'article R. 122-3-1 II du code de l'environnement, je vous demande de bien vouloir procéder aux compléments suivants :

- le projet est situé dans un périmètre au nord de Toulouse, autour de l'ancienne fonderie de STCM dans lequel les teneurs en plomb dépassent les seuils réglementaires, et dans lequel l'ARS a mis en place un dispositif de surveillance sanitaire des populations concernées[1] ; il convient d'apporter tout élément suffisant nécessaire à la connaissance des pollutions au plomb du site, et en tant que de besoin, de préciser les mesures spécifiques de gestion du plomb dans le sol afin de prévenir l'exposition des personnes au plomb, tant en phase travaux qu'en phase exploitation du site, en particulier les enfants du groupe scolaire.

Vous pouvez me transmettre ces pièces complémentaires préférentiellement par mail : ae.dreal-occitanie@developpement-durable.gouv.fr
Si l'ensemble des pièces à envoyer dépasse 4Mo, il convient d'utiliser un site de transfert de fichiers (type wetransfer, etc.)

1 Un communiqué de presse a été publié le 6 octobre 2022 :
https://www.occitanie.ars.sante.fr/system/files/2022-10/20221006_CP%20STCM%20ARS.pdf

Vous pouvez également les transmettre par courrier ou par dépôt dans nos bureaux à l'adresse :

DREAL Occitanie
DEC / DAE
1 rue de la Cité Administrative
CS 80002
31074 Toulouse Cedex 9

Je vous précise que le délai d'instruction de 35 jours imparti à l'autorité environnementale pour rendre la décision de soumission ou de dispense à étude d'impact, est suspendu. Ce dernier débutera le jour de la réception à la DREAL de votre dossier complet.

Pour le directeur régional et par délégation,
le chef de la division Autorité environnementale

David PICHOT

PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement

Toulouse, le 14 novembre 2022

DREAL - Direction énergie connaissance
Département de l'autorité environnementale
Affaire suivie par : David PICHOT
Téléphone : 0561585534
ae.dreal-occitanie@developpement-durable.gouv.fr

Le directeur régional

à

Mme la Responsable de programmes
Kaufman et Broad Midi-Pyrénées
27bis Allées Jean JAURES
31000 TOULOUSE

Examen au cas par cas
Numéro d'enregistrement de la demande : 2022-011082
Maître d'ouvrage : Kaufman et broad midi-pyrénées
Projet : Aménagement de résidences avec logements, commerces, activités et parking sur le site Citroën avenue des Etats Unis à TOULOUSE (31)
Localisation : la commune de Toulouse sur le département de Haute-Garonne
date de réception du dossier : 11 octobre 2022

Objet : Demande de pièces complémentaires

Vous m'avez transmis une demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact concernant votre projet référencé ci-dessus.

À ce jour, votre dossier présente un certain nombre d'informations relatives à l'opération projetée mais qui s'avèrent incomplètes pour l'instruction du dossier. Aussi, en application des dispositions de l'article R. 122-3-1 II du code de l'environnement, je vous demande de bien vouloir procéder aux compléments suivants :

- le projet est situé dans un périmètre au nord de Toulouse, autour de l'ancienne fonderie de STCM dans lequel les teneurs en plomb dépassent les seuils réglementaires, et dans lequel l'ARS a mis en place un dispositif de surveillance sanitaire des populations concernées[1] ; il convient d'apporter tout élément suffisant nécessaire à la connaissance des pollutions au plomb du site, et en tant que de besoin, de préciser les mesures spécifiques de gestion du plomb dans le sol afin de prévenir l'exposition des personnes au plomb, tant en phase travaux qu'en phase exploitation du site.

Vous pouvez me transmettre ces pièces complémentaires préférentiellement par mail : ae.dreal-occitanie@developpement-durable.gouv.fr
Si l'ensemble des pièces à envoyer dépasse 4Mo, il convient d'utiliser un site de transfert de fichiers (type wetransfer, etc.)

Vous pouvez également les transmettre par courrier ou par dépôt dans nos bureaux à l'adresse :
DREAL Occitanie
DEC / DAE
1 rue de la Cité Administrative

1 Un communiqué de presse a été publié le 6 octobre 2022 :
https://www.occitanie.ars.sante.fr/system/files/2022-10/20221006_CP%20STCM%20ARS.pdf

CS 80002
31074 Toulouse Cedex 9

Je vous précise que le délai d'instruction de 35 jours imparti à l'autorité environnementale pour rendre la décision de soumission ou de dispense à étude d'impact, est suspendu. Ce dernier débutera le jour de la réception à la DREAL de votre dossier complet.

Pour le directeur régional et par délégation,
le chef de la division Autorité environnementale

David PICHOT

SOLER IDE
GROUPE VERTICAL SEA

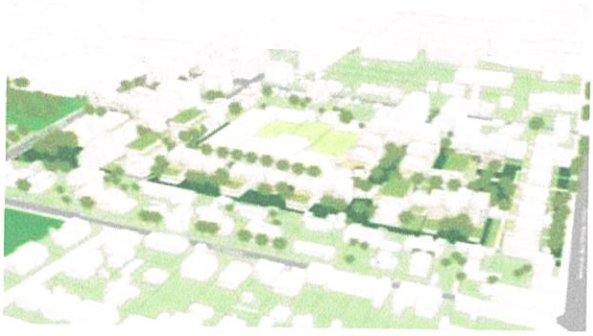
KAUFMAN & BROAD

KAUFMAN & BROAD
PROJET DE REAMENAGEMENT URBAIN
FRICHE PEUGEOT AVENUE DES ETATS UNIS TOULOUSE (31)

OBJET : EXAMEN AU CAS PAR CAS
DEMANDE DE PIECES COMPLEMENTAIRE – DREAL – REF : 2022-011083
DOCUMENT : REPONSE A LA DEMANDE DE COMPLEMENT EMISE LE 14/11/2022
DATE : 25/11/2022

Réf : 116 659 – B5KBPK





Agence de Toulouse
4, rue Jules Védrines – 31031 Toulouse Cedex 04 - Tél. : 05 62 16 72 72 – occitanie@vertical-sea.com
Siège social SOLER IDE - 11, rue René Cassin - 91300 Massy - Tél. : 01 60 13 69 10
SAS au capital de 218 400 € - RCS Evry B 500 274 972 - TVA/FR 91500274972 – NAF 7112 B
vertical-sea.com

OPQIBI

SOMMAIRE

1 PREAMBULE 3
2 EXPOSITION POTENTIELLE DU SITE A LA POLLUTION STCM 4
3 CONNAISSANCE DE LA POLLUTION DU SITE 7
4 MESURES ENVISAGEES POUR LA PROTECTION DES PERSONNES 9
5 CONCLUSION SUR LA GESTION DU RISQUE PLOMB 10
6 GESTION DE LA COACTIVITE AVEC LE CHANTIER TISSEO 11

N° Dossier	Agence	Document	Rédigé par	Date	Version	Vérifié par
116 659 – B5KBPK	SI TOU	Rapport de réponse demande DREAL	DTI	28/11/22	3	DTI

1 PREAMBULE

KAUFMAN & BROAD a conçu un projet de réaménagement urbain du site de l'ancienne concession Peugeot 105 Avenue des Etats Unis à Toulouse, pour accueillir un programme principalement à usage d'habitation. Vis-à-vis du Code de l'Environnement, ce projet qui créera 31 500 m² de surface de plancher sur un terrain d'assiette de 2,6 ha est soumis à examen au cas par cas au titre de la rubrique 39 de la nomenclature de l'article R122-2 (SP comprise entre 10 000 m² et 40 000 m², TA < 10 ha).

Suite au dépôt du dossier de demande d'examen au cas par cas le 11/10/2022, une demande de complément a été formulée par la DREAL sur la base de l'avis émis par l'ARS en raison de la situation du projet à l'intérieur du périmètre de surveillance autour de l'ancienne fonderie STCM mis en place le 07/10/2022.

Le présent rapport a pour objet de porter à la connaissance de l'administration les informations connues par KAUFMAN & BROAD sur la pollution au plomb du site, et de préciser les mesures qui seront prises pour la protection des personnes aussi bien pendant la phase travaux durant la phase d'exploitation du projet.

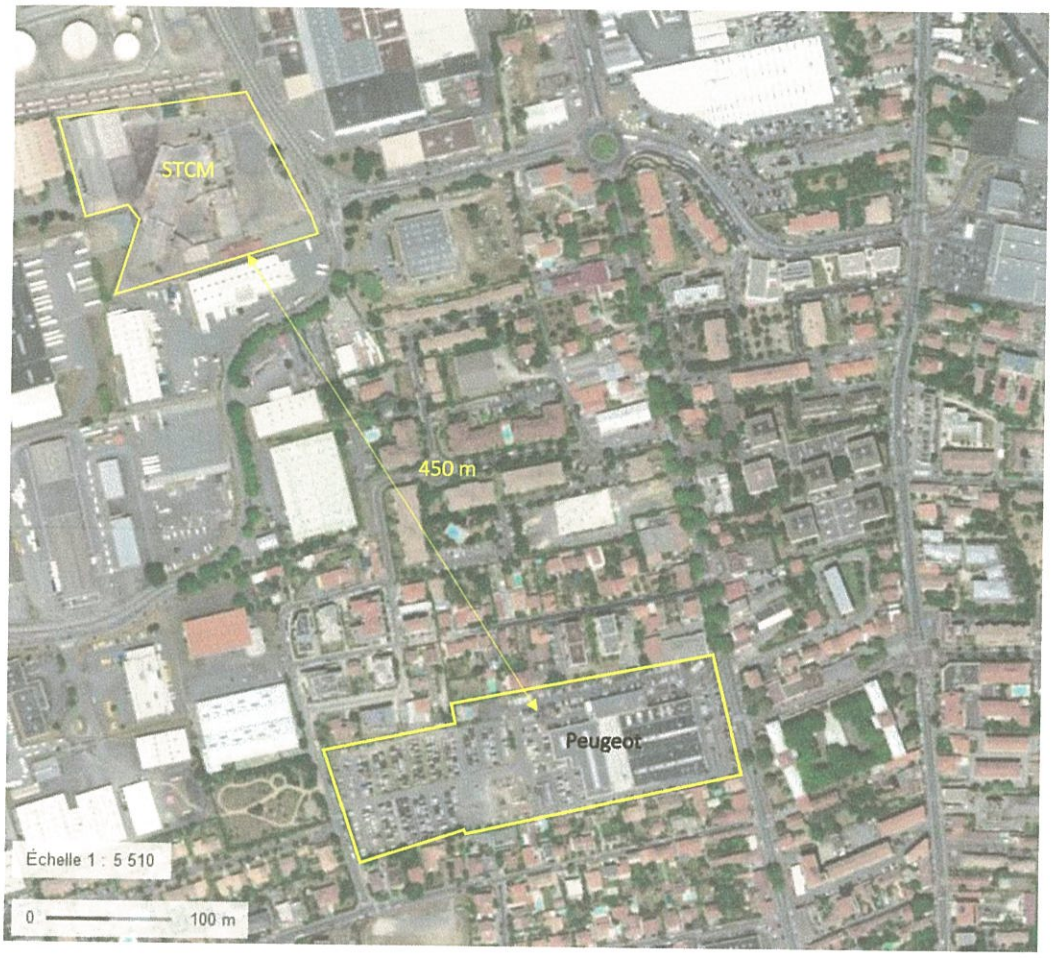
A ce titre, le présent document abordera les points suivants :

- exposition potentielle du site à la pollution STCM ;
- connaissance des pollutions du site PEUGEOT ;
- mesures envisagées pour la protection des personnes en phase travaux et en phase d'exploitation du site ;
- conclusion vis-à-vis de la demande de compléments.

Nous aborderons enfin un point particulier à titre d'information, relative à la gestion de la sécurité pendant la coactivité avec le chantier de construction de la station Fondeyre sur la future ligne 3 du métro.

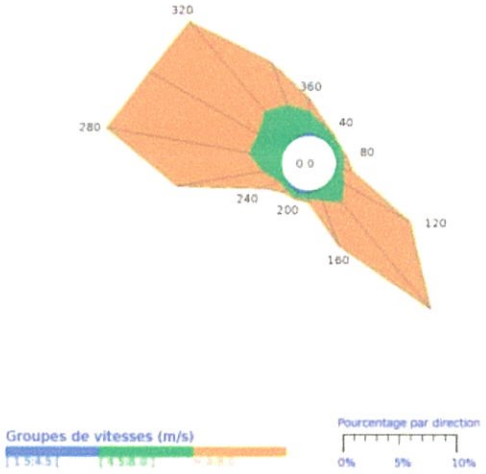
2 EXPOSITION POTENTIELLE DU SITE A LA POLLUTION STCM

L'illustration ci-dessous présente l'emplacement du site vis-à-vis de la STCM. L'ancienne concession se trouve à 450 m sous vent de direction Nord Nord-Ouest, référencée N340 dans la rose des vents.



Normale 1991/2020 de la Rose des Vents à Toulouse

Rose établie à partir du vent maximal quotidien à 10 mètres



La direction N340 représente 7% du temps annuel, soit 26 jours par an.

Comme l'indique la planche graphique ci-dessous, le site est actuellement imperméabilisé en quasi-totalité, hormis quelques franges d'espaces verts qui représentent une surface anecdotique à l'échelle du projet.



L'étude historique (cf plan de gestion fait par ARCAGEE fourni en annexe) a montré que sur des terrains antérieurement agricoles avec quelques habitations, l'imperméabilisation complète remonte à 1963. Par rapport aux **rejets atmosphériques de STCM** qui ont duré de 1952 jusqu'à 2011, on peut établir le phasage suivant :

- De 1952 à 1963, accumulation sur la couche superficielle du sol sur l'essentiel de la surface du site ;
- 1963 : travaux d'aménagement, avec exportation de la couche de terre végétale superficielle contenant 11 ans de dépôts STCM, puis imperméabilisation totale ;
- De 1963 à 2011 : sur l'essentiel de la surface, entraînement lors des épisodes pluvieux des dépôts STCM accumulés sur les surfaces imperméabilisées du site, à l'exception des franges d'espaces verts où l'accumulation dans l'horizon superficiel s'est opérée.

Compte tenu de la distance, de la fréquence sous le vent, de l'historique d'aménagement et des revêtements de sols mis en œuvre, l'exposition potentielle du projet de réurbanisation de la friche PEUGEOT à la pollution STCM peut être qualifiée d'extrêmement faible.

3 CONNAISSANCE DE LA POLLUTION DU SITE

L'évaluation des risques de pollution des sols dans la réurbanisation de la concession Peugeot par Kaufman & Broad a été confiée au bureau d'études spécialisé ARCAGEE, qui a établi un plan de gestion en date du 23/06/2022, intégrant différentes études antérieures sur le site : ICF Environnement (2012), DEKRA (2017), EGIS (2017), TERREFORT (2022).

Dans le volet documentaire des études, seules les activités réalisées sur le site même sont prises en compte en tant que sources de risque de pollution potentielle du site.

Le plomb a cependant fait partie du cortège des métaux lourds qui ont été quantifiés dans les sondages réalisés sur le site tel qu'indiqué page suivante.

La conclusion de l'ensemble de ces analyses est la suivante :

- le risque sanitaire, lié aux sources de pollution les plus importantes identifiées lors des investigation dans le périmètre à réurbaniser, provient en premier lieu de sources ponctuelles liées aux activités réalisées sur le site lui-même concernant les pollutions organiques (caractérisées majoritairement par les hydrocarbures totaux et plus rarement par les HAP) mais également liées à la qualité intrinsèque des matériaux utilisés en remblais du site avec le cortège des métaux toxiques associés (cuivre, mercure, plomb, cadmium et zinc sur brut, antimoine sur éluat) ;

- le plomb n'est identifié en concentrations supérieures au fond géochimique que de façon ponctuelle dans une partie des remblais. Cette signature chimique n'est **pas associable à une éventuelle pollution causée par l'activité de STCM**. La pollution provenant de STCM est d'origine atmosphérique et est donc diffuse, homogène et superficielle. La pollution retrouvée sur l'ancienne concession PEUGEOT est, quant à elle, ponctuelle (sous forme de spots) et en profondeur (dans les remblais superficiels). Elle est associée à l'utilisation de mâchefers lors de la réalisation de la sous-couche des bâtiments et voiries.
  Les teneurs sur brut n'ont pas d'incidence environnementale puisque les teneurs lixiviables sont inférieures aux seuils définissant les matériaux inertes.


N
PM4
PM3
A12
A11
A15
A22
A13
A7
A18
PM2
A8
A14
PM5
A10
A21
A5
A20
PM8
A16
A6
A4
A1
A3
A2
PM1
PM11
PM12
A9
PM7
A19
PM6
A17
PM10
PM9
Site
Investigations
Sondages
ARCAGEE 2022
Terrefort 2022

4 MESURES ENVISAGEES POUR LA PROTECTION DES PERSONNES

Compte tenu des constats sur la pollution du site, le plan de gestion défini par ARCAGEE établit les préconisations suivantes :

- pour 5 spots de pollution concentrée en hydrocarbures mais compatible avec un traitement biologique, représentant 3 400 m^3, exportation vers un biotertre ;
- pour 2 spots de pollution dépassant les seuils inertes pour l'antimoine, représentant 7 800 m^3, confinement sur site ou exportation en ISDND ;
- en cas de découvertes fortuites de pollution des eaux souterraines : pompage, en phase travaux, dans les secteurs impactés par les hydrocarbures et traitement de l'eau d'exhaure le cas échéant.

Pour la gestion du chantier après mise en œuvre des préconisations, les recommandations formulées par ARCAGEE sont les suivantes :

- protection des ouvriers du chantiers en phase de dépollution et en phase travaux lors du terrassement ;
- accompagnement des travaux par un BE spécialisé en Sites et Sols Pollués (SSP) ;
- tri et analyse des déblais pour validation sur les modalités de gestion : maintien sur place ou exportation ;
- point de vigilance pour les boues de forage en cas de réalisation de fondations par la technique des pieux sécants.

Un rapport de récolement permettant d'assurer la traçabilité des travaux réalisés sera rédigé en fin de suivi des travaux de dépollution.

Une Analyse des Risques Résiduels (ARR) sera réalisée, intégrant si nécessaire une EQRS selon la qualité des sols résiduels et des eaux souterraines en fin de travaux.

L'ensemble de ces études permettra de garantir une occupation du site pendant la vie en œuvre des bâtiments sans aucun risque pour la santé de leurs occupants. Ce constat s'applique aussi bien aux logements qu'au groupe scolaire qui sera édifié sur le site.

5 CONCLUSION SUR LA GESTION DU RISQUE PLOMB

Dans un contexte de très faible exposition potentielle vis-à-vis des rejets atmosphériques provenant de l'ancienne fonderie STCM, la zone du projet de réurbanisation de la concession PEUGEOT a fait l'objet d'études approfondies sur le niveau de pollution du site incluant le plomb parmi les critères analytiques.

Il ressort de ces investigations la présence locale de plomb dans les remblais superficiels. Dans ce faciès, le plomb est associé au cuivre, mercure, cadmium et zinc, représentatifs du cortège géochimique qui caractérise ce type de sols anthropisés. Ces pollutions sont liées à la qualité intrinsèque des matériaux rapportés en remblais au cours des travaux d'aménagement, avec présence en mélange de mâchefers en proportions variables, sans lien avec les émissions historiques de l'ancienne fonderie STCM. L'origine de la présence de plomb dans les sols en place au droit du projet n'est pas attribuable aux rejets historiques de la STCM.

Le chantier sera suivi par un BE spécialisé en SSP en raison de la présence de plusieurs spots de pollution par les hydrocarbures et ponctuellement par de l'antimoine.

Compte tenu de la toute récente création du périmètre de surveillance du plomb autour du site STCM, le plan de gestion SSP pour la réurbanisation de la concession PEUGEOT sera complété par une surveillance analytique du plomb dans l'horizon superficiel des quelques franges d'espaces verts anecdotiquement présentes sur le site. Le résultat des analyses et les propositions de gestion associées seront transmis à l'ARS pour accord.

D'une manière plus générale dans le présent contexte du réaménagement d'un ancien site industriel soumis au régime des ICPE et référencé dans la base de données des sites potentiellement pollués BASIAS, le Maître d'Ouvrage applique la méthodologie nationale des Sites et Sols Pollués (SSP). Les missions réalisées successivement sont exécutées selon la norme NFX 31620.

Les études avant-projet réalisées seront les suivantes :

- étude historique et documentaire (INFOS),
- investigations sur les milieux (DIAG),
- plan de gestion (PG).

Durant la phase de conception :

- Attestation de prise en compte des mesures de gestion des pollutions (ATTES),
- AMO Études.

Durant la phase travaux :

- AMO Travaux,
- Analyse des Risques Résiduels (ARR).

KAUFMAN&BROAD a prévu d'intégrer la problématique de pollution des sols dans le projet de réaménagement du site, et réalisera le chantier en suivant le Plan de Gestion établi par un bureau d'études spécialisé missionné pour suivre l'opération jusqu'à sa livraison. Aux mesures déjà planifiées, qui concernent des secteurs ponctuellement affectés par les anciennes activités sur site, sera rajouté un suivi du plomb dans la couche superficielle des secteurs non revêtus dont les résultats seront transmis à l'administration de tutelle pour la surveillance sanitaire autour de l'ancienne fonderie STCM de Fondeyre.

6 GESTION DE LA COACTIVITE AVEC LE CHANTIER TISSEO

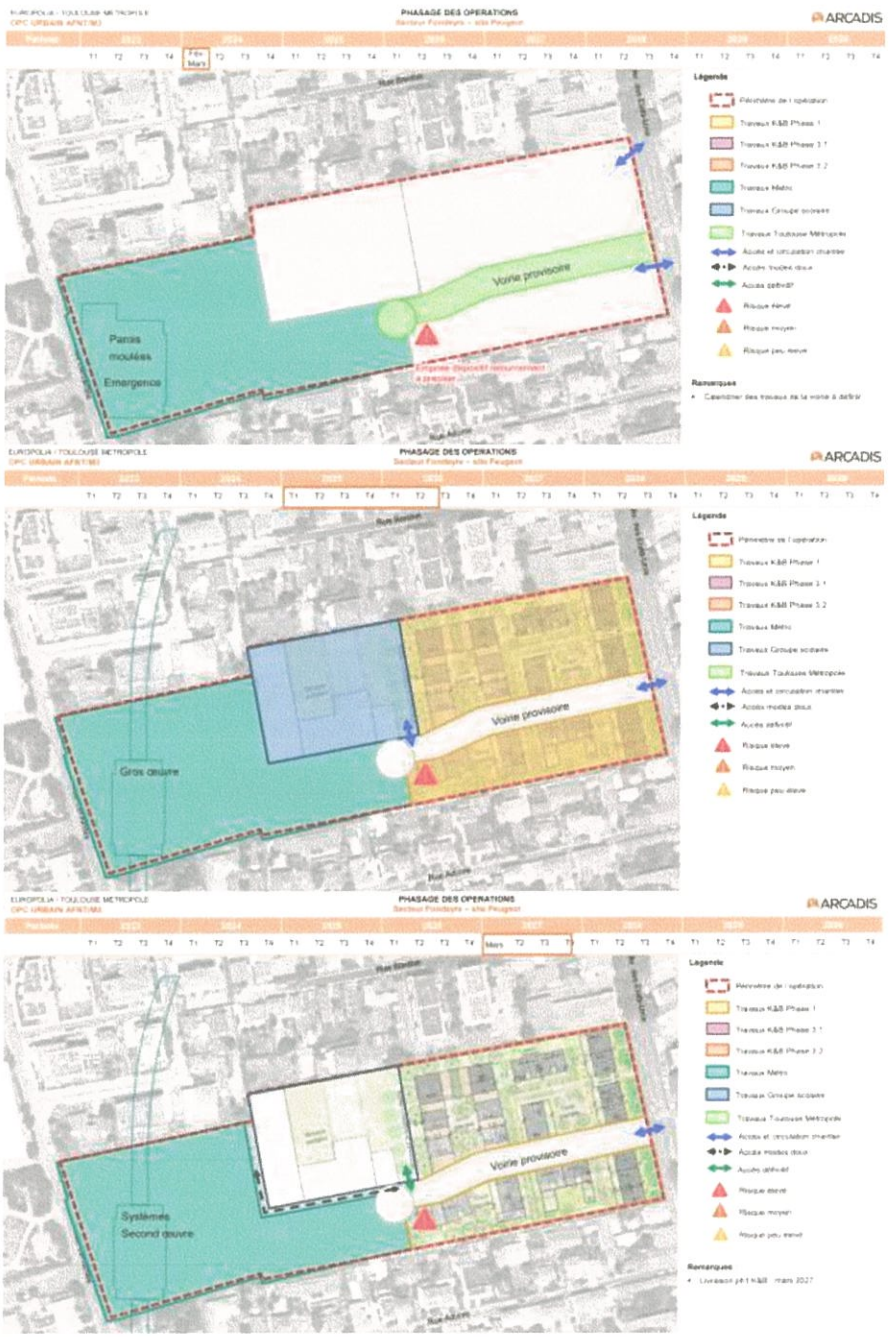
La coactivité est tout d'abord régie par les conditions de la convention d'occupation temporaire passée en mai 2022 entre GTI (propriétaire actuel des terrains), K&B (acquéreur des terrains pour réurbanisation) et TISSEO, sous référence 2022M3-AAM13/00/78, qui précise les points suivants :

- Mise à disposition de toutes les emprises : 01/06/2023
- Libération : entre le 30/11/2027 et le 28/04/2028
- Obligations de TISSEO
    - Maintenir les emprises clôturées
    - Prévenir toute occupation illégale
    - Installer et maintenir des clôtures bac acier
    - Restituer les emprises à la même topographie que l'initial, sans pollution des sols, et libéré de tout équipement.

Les conditions de sécurité sont évaluées de façon précise pour chaque phase de chacun des chantiers (y compris le chantier du groupe scolaire), avec l'appui de la société d'ingénierie spécialisée ARCADIS, mandatée par EUROPOLIA, qui établit des plans de phasage en collaboration avec l'ensemble des intervenants. Ces plans de phasage indiquent clairement les points sensibles à chaque étape, tel que figuré ci-dessous :






PHASAGE DES OPERATIONS
ARCADIS
Voirie provisoire
Parois moulées
Emergence
Légende
Gros oeuvre
Systèmes
Second oeuvre


EUROPOLIA / TOULOUSE METROPOLE
OPC URBAIN AFAITAES
PHASAGE DES OPERATIONS
Secteur Fondeyre – site Peugeot
ARCADIS
Période
2021
2024
2025
2026
2027
2028
2029
2030
Légende
Périmètre de l'opération
Travaux K&B Phase 1
Travaux K&B Phase 1.1
Travaux K&B Phase 1.2
Travaux Metro
Travaux Groupe scolaire
Travaux Toulouse Metropole
Accès et circulation chantier
Accès modes doux
Accès défendu
Risque élevé
Risque moyen
Risque peu élevé
Voirie provisoire
Finitions
Gros œuvre
Rue Bordier
Rue Arizona


EUROPOLIA / TOULOUSE METROPOLE
OPC URBAIN AFAITAES
PHASAGE DES OPERATIONS
Secteur Fondeyre – site Peugeot
ARCADIS
Période
2021
2024
2025
2026
2027
2028
2029
2030
Légende
Périmètre de l'opération
Travaux K&B Phase 1
Travaux K&B Phase 1.1
Travaux K&B Phase 1.2
Travaux Metro
Travaux Groupe scolaire
Travaux Toulouse Metropole
Accès et circulation chantier
Accès modes doux
Accès défendu
Risque élevé
Risque moyen
Risque peu élevé
Remarques
Travaux second œuvre K&B sur PC4
Travaux voirie définitive ?
Travaux parvis station
Gros œuvre
Second œuvre
Rue Bordier
Rue Arizona


EUROPOLIA / TOULOUSE METROPOLE
OPC URBAIN AFAITAES
PHASAGE DES OPERATIONS
Secteur Fondeyre – site Peugeot
ARCADIS
Période
2021
2024
2025
2026
2027
2028
2029
2030
Légende
Périmètre de l'opération
Travaux K&B Phase 1
Travaux K&B Phase 1.1
Travaux K&B Phase 1.2
Travaux Metro
Travaux Groupe scolaire
Travaux Toulouse Metropole
Accès et circulation chantier
Accès modes doux
Accès défendu
Risque élevé
Risque moyen
Risque peu élevé
Remarques
Second œuvre
Rue Bordier
Rue Arizona

PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement

P19

Décision de dispense d'étude d'impact après examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement

Le préfet de région, en tant qu'autorité en charge de l'examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement,

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu la directive 2014/52/UE du 16 avril 2014 modifiant la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-1, R. 122-2 et R. 122-3 ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'environnement de l'énergie et de la mer du 12 janvier 2017 fixant le modèle de formulaire de la demande d'examen au cas par cas en application de l'article R. 122-2 du code de l'environnement ;

Vu l'arrêté du préfet de région Occitanie, en date du 15 mars 2021, portant délégation de signature au directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative au projet référencé ci-après :

- **n°2022 - 011082 ,**
- **Aménagement de résidences avec logements, commerces, activités et parking sur le site Citroën avenue des Etats Unis à TOULOUSE (31) ,**
- **déposée par Kaufman et broad midi-pyrénées ,**
- **reçue le 11 octobre 2022 et considérée complète le 29 novembre 2022 ;**

Vu l'avis de l'agence régionale de santé en date du 5 janvier 2023 ;

Considérant la nature du projet :

- qui consiste à la reconversion d'une friche industrielle en créant à la place logements et équipements ;
- qui comprend ;
  - la démolition et désimperméabilisation de l'existant ;
  - la construction d'environ 655 logements ;
  - la création de 500m² de commerces ;
  - la création de 480 places de stationnement ;
- qui relève de la rubrique n° 39 relative aux travaux, constructions et opérations d'aménagement du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement ;

Cité administrative – 1 rue de la cité administrative
CS 81002 – 31074 TOULOUSE cedex 9
Tél 05 61 58 50 00

www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr

Considérant la localisation du projet :

- dans un secteur urbanisé de la ville de Toulouse ;
- sur un site, ancienne ICPE (concession automobile), fortement imperméabilisée, présentant des traces de pollutions diverses ;
- en dehors de tout secteur répertorié à enjeux naturels (ZNIEFF, Natura 2000, APPB, etc.)

Considérant que les impacts potentiels du projet sur l'environnement ne devraient pas être significatifs compte tenu :

- de la localisation du projet en secteur urbain sur des parcelles déjà imperméabilisées ;
- du potentiel limité des terrains en termes de biodiversité ;
- des mesures mises en œuvre afin de prévenir le risque sanitaire lié aux pollutions résiduelles du site en général, et au plomb déposé par l'activité de STCM, ancienne ICPE située à proximité du site, mesures qu'il convient toutefois de renforcer afin de prévenir leur exposition aux émissions de poussières des riverains lors de la phase travaux ;
- de la désimperméabilisation d'une partie du site ;
- de la plantation d'arbres et végétaux divers ;

Considérant en conclusion qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement ;

Décide

Article 1er

Le projet d'Aménagement de résidences avec logements, commerces, activités et parking sur le site Citroën avenue des Etats Unis à TOULOUSE (31), objet de la demande n°2022 – 011082, n'est pas soumis à étude d'impact.

Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3

La présente décision sera publiée sur le système d'information du développement durable et de l'environnement (SIDE) : http://www.side.developpement-durable.gouv.fr.

Fait à Toulouse,

Pour le préfet de Région et par délégation,
Pour le directeur régional et par délégation,
Le chef du département Autorité environnementale

Signature numérique de David PICHOT david.pichot
Date : 2023.01.05 09:00:06 +01'00'

Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa mise en ligne sur internet.

Le recours gracieux doit être adressé à :

Monsieur le préfet de région
DREAL Occitanie
1 rue de la Cité administrative Bât G
CS 80002 - 31074 Toulouse Cedex 9

PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE
Liberté
Égalité
Fraternité

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement**

Décision de dispense d'étude d'impact après examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement

Le préfet de région, en tant qu'autorité en charge de l'examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement,

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu la directive 2014/52/UE du 16 avril 2014 modifiant la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-1, R. 122-2 et R. 122-3 ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'environnement de l'énergie et de la mer du 12 janvier 2017 fixant le modèle de formulaire de la demande d'examen au cas par cas en application de l'article R. 122-2 du code de l'environnement ;

Vu l'arrêté du préfet de région Occitanie, en date du 15 mars 2021, portant délégation de signature au directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative au projet référencé ci-après :

- **n°2022 - 011082 ,**
- **Aménagement de résidences avec logements, commerces, activités et parking sur le site Citroën avenue des Etats Unis à TOULOUSE (31) ,**
- **déposée par Kaufman et broad midi-pyrénées ,**
- **reçue le 11 octobre 2022 et considérée complète le 29 novembre 2022 ;**

Vu l'avis de l'agence régionale de santé en date du 5 janvier 2023 ;

Considérant la nature du projet :

- qui consiste à la reconversion d'une friche industrielle en créant à la place logements et équipements ;
- qui comprend ;
  - la démolition et désimperméabilisation de l'existant ;
  - la construction d'environ 655 logements ;
  - la création de 500m² de commerces ;
  - la création de 480 places de stationnement ;
- qui relève de la rubrique n° 39 relative aux travaux, constructions et opérations d'aménagement du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement ;

Cité administrative – 1 rue de la cité administrative
CS 81002 – 31074 TOULOUSE cedex 9
Tél 05 61 58 50 00

www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr

Considérant la localisation du projet :

- dans un secteur urbanisé de la ville de Toulouse ;
- sur un site, ancienne ICPE (concession automobile), fortement imperméabilisée, présentant des traces de pollutions diverses ;
- en dehors de tout secteur répertorié à enjeux naturels (ZNIEFF, Natura 2000, APPB, etc.)

Considérant que les impacts potentiels du projet sur l'environnement ne devraient pas être significatifs compte tenu :

- de la localisation du projet en secteur urbain sur des parcelles déjà imperméabilisées ;
- du potentiel limité des terrains en termes de biodiversité ;
- des mesures mises en œuvre afin de prévenir le risque sanitaire lié aux pollutions résiduelles du site en général, et au plomb déposé par l'activité de STCM, ancienne ICPE située à proximité du site, mesures qu'il convient toutefois de renforcer afin de prévenir leur exposition aux émissions de poussières des riverains lors de la phase travaux ;
- de la désimperméabilisation d'une partie du site ;
- de la plantation d'arbres et végétaux divers ;

Considérant en conclusion qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement ;

Décide

Article 1er

Le projet d'Aménagement de résidences avec logements, commerces, activités et parking sur le site Citroën avenue des Etats Unis à TOULOUSE (31), objet de la demande n°2022 – 011082, n'est pas soumis à étude d'impact.

Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3

La présente décision sera publiée sur le système d'information du développement durable et de l'environnement (SIDE) : http://www.side.developpement-durable.gouv.fr.

Fait à Toulouse,

Pour le préfet de Région et par délégation,
Pour le directeur régional et par délégation,
Le chef du département Autorité environnementale



Signature numérique de David PICHOT david.pichot
Date : 2023.01.05 09:00:06 +01'00'

Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa mise en ligne sur internet.

Le recours gracieux doit être adressé à :

Monsieur le préfet de région
DREAL Occitanie
1 rue de la Cité administrative Bât G
CS 80002 - 31074 Toulouse Cedex 9