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 A3

Documents ou courriers joints aux contributions du public
Sans lien direct avec l'enquête publique
(Annexe 32 à Annexe 45)

Annexes A3

(Document relié)

Sans lien direct avec l'objet de la présente enquête publique

Annexe 32 : Alain CARRE – Changement de Zonage - E111

Annexe 33 : Anaïs BEGUERIE – Hélène Vivien (LIDL)- R25/@88/C12/P23

Annexe 34 : Véronique HAMERLAK pour LP Promotion – R21/@59/C7

Annexe 35 : Véronique HAMERLAK pour LP Promotion – R22/@60/C8

Annexe 36 : Jean-Georges MEITES – R19/C5

Annexe 37 : Christophe MORENO- « Toit Roulant et PLUi-H » - @76

Annexe 38 : Lisa DAL- LAGO- Cabinet Dentaire (SCM Qereshari) -@61/E62

Annexe 39 : Anonyme -@46

Annexe 40 : Fabrice GALZIN -@43/E44

Annexe 41 : Marie-Laure ICHANJOU - @34

Annexe 42 : Alain ROY - @21

Annexe 43 : MAROUBY Luc - E19

Annexe 44 : Philippe WITT (mandataire indivision WITT) -R9/R10

Annexe 45 : Jean-Pierre CHARRIERE- Architecte- R24/P21

Annexe 32

E111

Département :
HAUTE GARONNE

Commune :
CORNEBARRIEU

Section : AD
Feuille : 000 AD 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 26/01/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

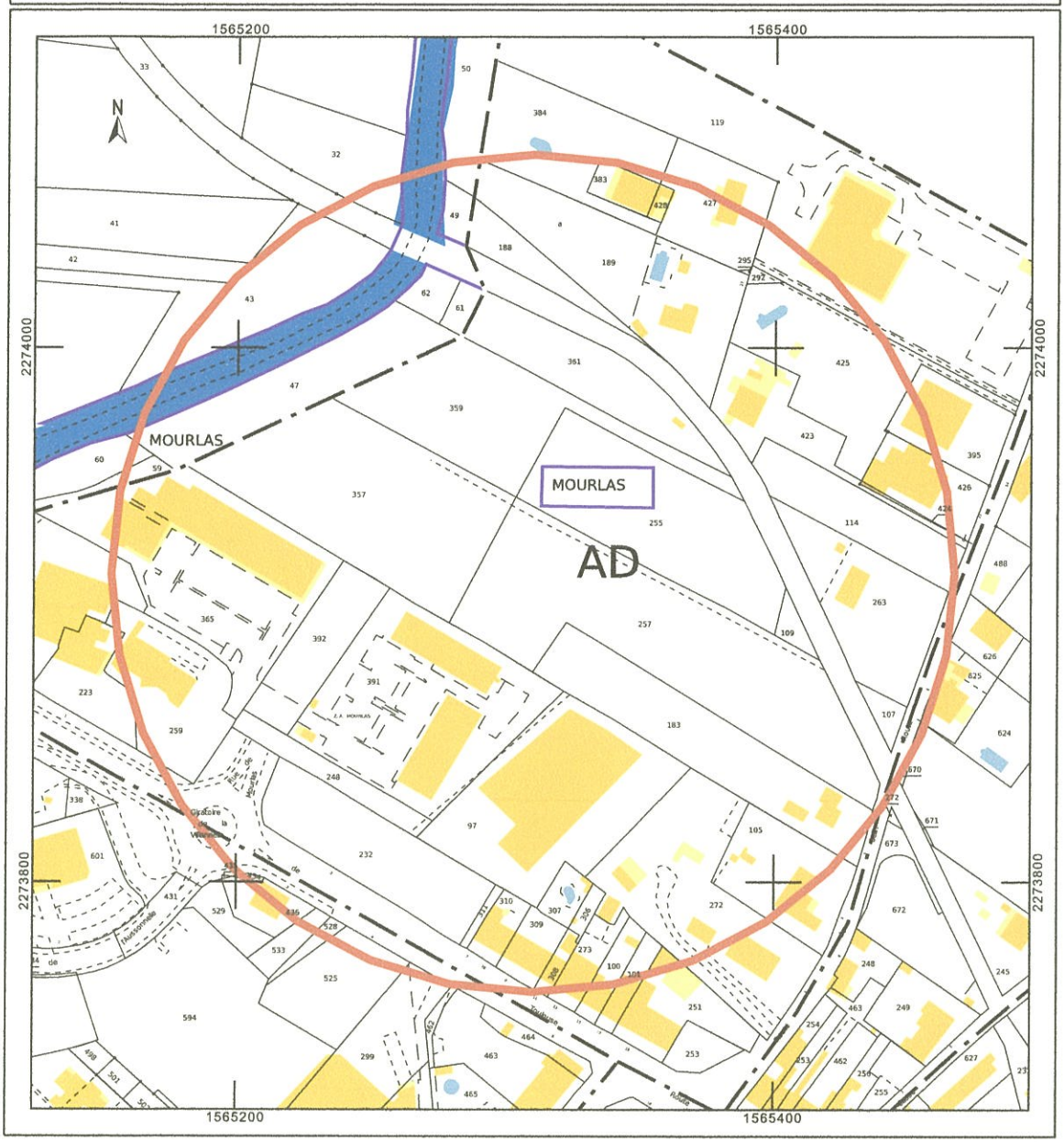
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

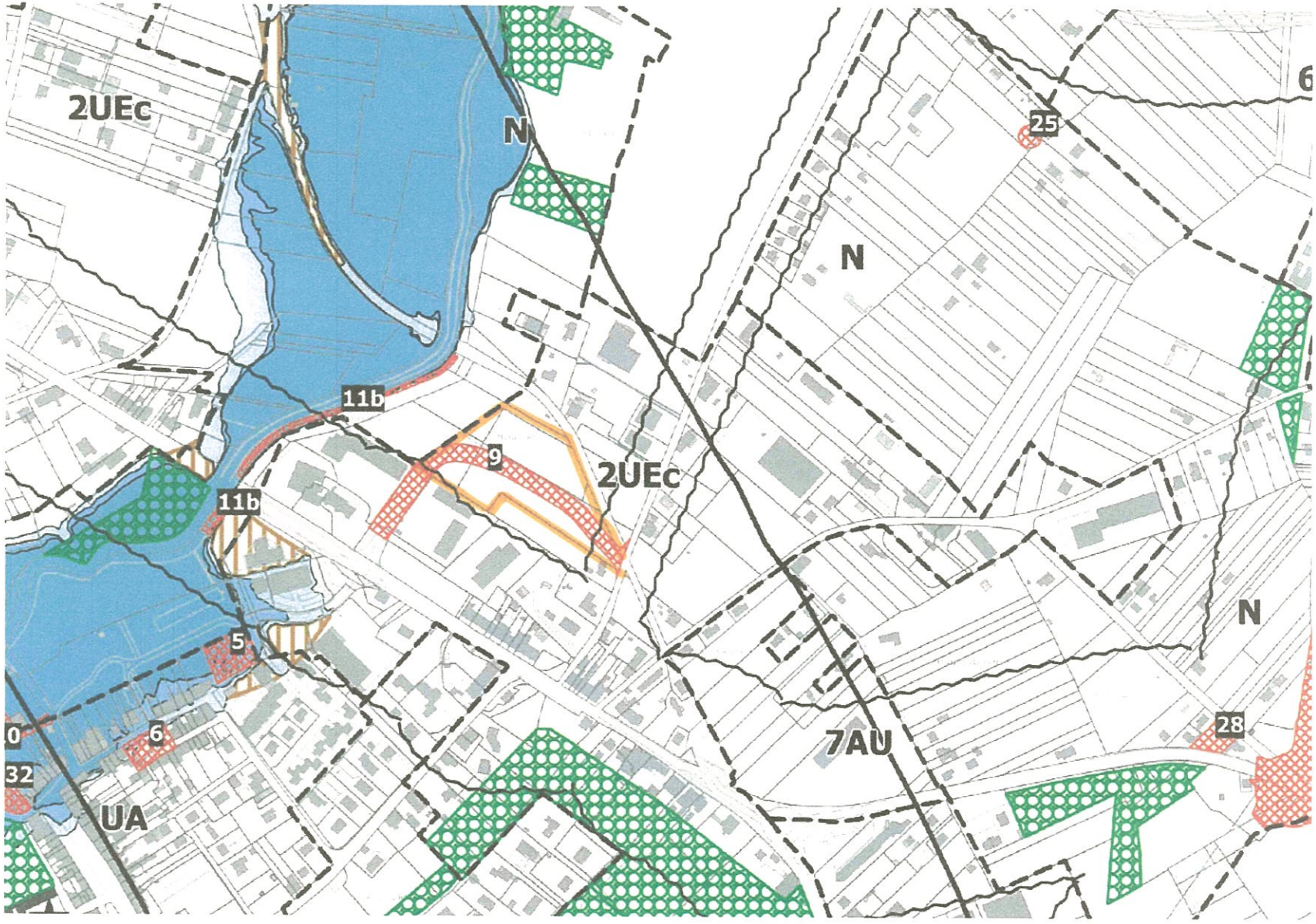
PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
COLOMIERS
BP20305 1 allée du GEVAUDAN Lundi au vendredi de 8H30 à 12h et 13H30 à 16H 31776
31776 COLOMIERS CEDEX
tél. 05 62 74 23 50 -fax 05 62 74 23 67
cdif.colomiers@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr




2UEc
N
N
25
11b
9
2UEc
11b
5
6
32
UA
7AU
28
N

@88-P23-C12

Anaïs BEGUERIE
Hélène VIVIEN
Lidl Direction Régionale Baziège
En Pigné
31450 Baziège

Anais.beguerie@lidl.fr
0788970299
Helene.vivien@lidl.fr
0609415672

A l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur
Toulouse Métropole
6 Rue René Leduc
BP 35821
31505 Toulouse Cédex 5

Objet : Contribution LIDL à l'enquête publique portant sur la modification n°2 du PLU de Toulouse.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

En date du 13 février 2023, nous avons été informés d'une modification du PLU de Toulouse en cours.

Par le biais de la présente contribution, nous souhaitons porter à votre connaissance une requête relative à cette modification du PLU de Toulouse. En effet, nous exploitons actuellement un magasin Lidl situé 82 rue du Férétra avec une surface de vente de 597m² (annexe 1). Nous sommes preneur à bail à construction de ce site, dont les parcelles sont cadastrées préfixe 812 section AC n°285, n°270 et n°269.

Ainsi, dans le cadre de la réhabilitation de notre parc immobilier sur la commune de Toulouse, nous souhaiterions faire étendre la zone dédiée au commerce du Plan Local d'Urbanisme. A ce jour, notre magasin susvisé est répertorié dans la zone UF1 du règlement du PLU, zone dans laquelle le commerce de plus de 500m² de surface de vente est prohibé. Les parcelles situées en face de notre magasin, rue du Férétra, sont dotées de la mention UF1c permettant la réalisation de commerce de plus de 500m² de surface de vente.

Nous souhaiterions donc profiter de la modification du PLU pour étendre la zone voisine sur notre site afin d'obtenir la possibilité de mettre en œuvre un projet futur. En effet, ce magasin construit en 1998, répondait aux besoins de notre enseigne avec six salariés. A ce jour, la forte vétusté de notre supermarché entraine des difficultés extrêmes d'exploitation. Les locaux sociaux sont désormais exigus et insuffisants afin d'accueillir nos dix-neuf salariés dans des conditions adéquates (annexe 3). En outre, la configuration du bâtiment provoque de lourds problèmes de stockage (annexe 2), l'obsolescence du bien et son manque d'isolation en font une passoire thermique.

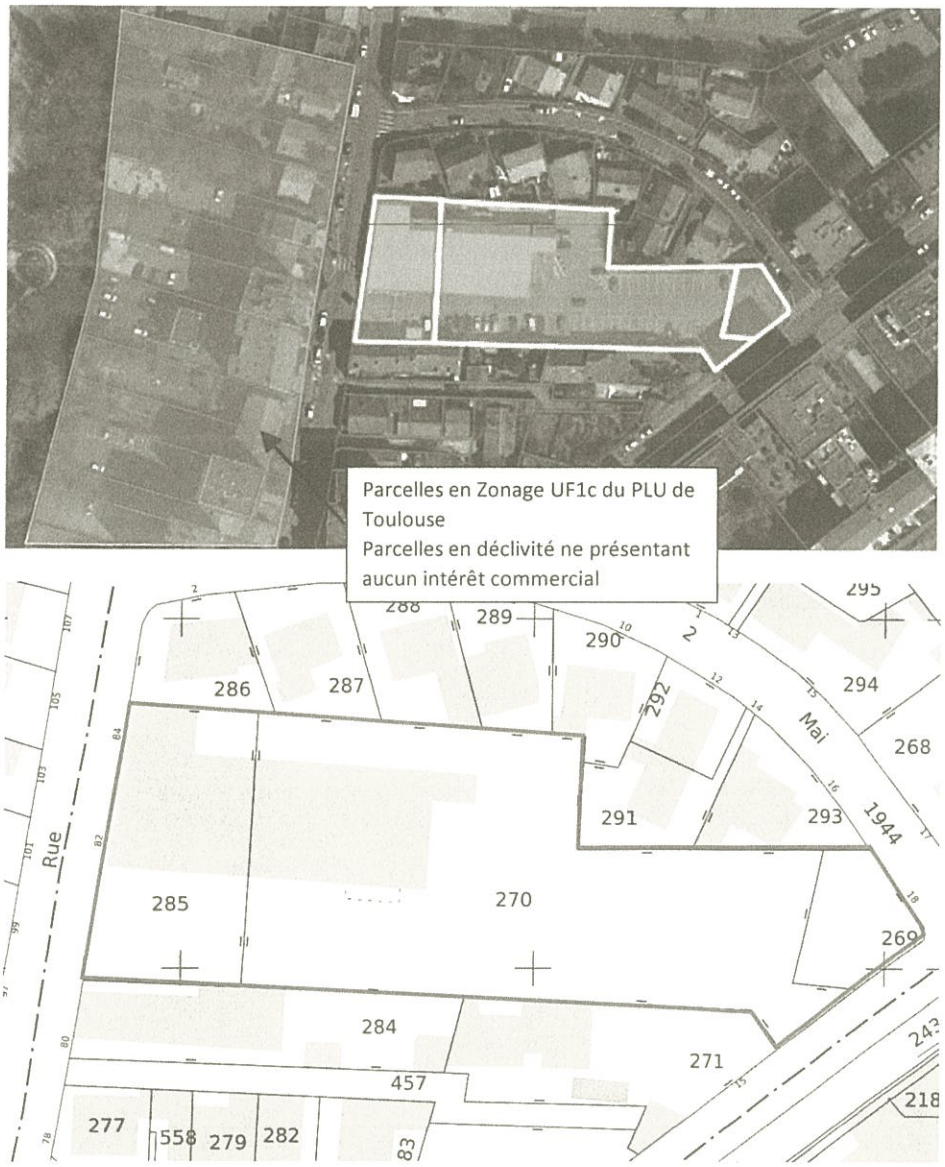
Il est donc nécessaire de revoir la qualification de ce site et de permettre la réalisation d'un projet qualitatif aux nouvelles normes environnementales avec une surface de vente spacieuse et grande, dans un quartier en fort renouvellement urbain. Cela apportera, d'une part, du confort d'exploitation pour nos salariés mais répondra aussi aux besoins croissants d'offre alimentaire dans le secteur en raison de l'accroissement démographique du quartier. D'autre part, à l'instar de nos concurrents, nous disposerons d'un outil neuf et adapté à notre concept (annexe 4).

AR HV

FSC MIX Paper FSC® C004354

1/7

Par conséquent, nous demandons d'inscrire ce site en zone UF1c du PLU de Toulouse pour les parcelles identifiées ci-après :



4B W

Lidl France SNC
Direction Régionale de Baziège - Lieu-dit Le Pigné - 31450 BAZIÈGE - Tél. 05 61 17 23 30
Siège social: 72/92 avenue Robert Schuman - CS 80272 - 94533 Rungis Cedex - Tél. 01 56 71 34 00
Adresse de facturation: 35 rue Charles Péguy - CS 30032 - 67039 Strasbourg Cédex 2 - Tél. 03 88 30 94 00
SNC au capital de 458 000 000 € - RCS Créteil: 343 262 622 - Code APE 7010 Z - NI: FR 85 343 262 622

FSC MIX Papier FSC® C004384

217

Nous vous remercions par avance, Monsieur le Commissaire Enquêteur, de la bonne prise en considérations des requêtes constituant la présente contribution.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'assurance de nos salutations distinguées.

Anaïs BEGUERIE
Responsable Développement Immobilier

Hélène VIVIEN
Responsable Immobilier

LIDL
DIRECTION RÉGIONALE
LIEU DIT EN PIGNÉ
31450 BAZIÈGE
Tél : 05 61 17 23 30

Annexe 1 : accueil des clients





AB

Lidl France SNC
Direction Régionale de Baziège - Lieu-dit Le Pigné - 31450 BAZIÈGE - Tél. 05 61 17 23 30
Siège social: 72/92 avenue Robert Schuman - CS 80272 - 94533 Rungis Cedex - Tél. 01 56 71 34 00
Adresse de facturation: 35 rue Charles Péguy - CS 30032 - 67039 Strasbourg Cédex 2 - Tél. 03 88 30 94 00
SNC au capital de 458 000 000 € - RCS Créteil: 343 262 622 - Code APE 7010 Z - NI: FR 85 343 262 622

FSC MIX Paper FSC® C004354

4/7

Annexe 2 : Conditions de travail

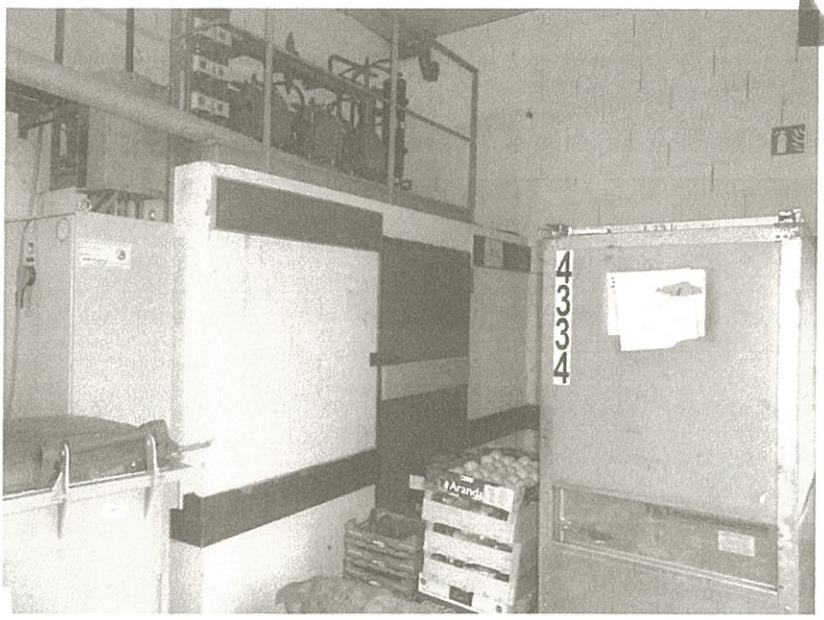




AB

Lidl France SNC
Direction Régionale de Baziège - Lieu-dit Le Pigné - 31450 BAZIÈGE - Tél. 05 61 17 23 30
Siège social: 72/92 avenue Robert Schuman - CS 80272 - 94533 Rungis Cedex - Tél. 01 56 71 34 00
Adresse de facturation: 35 rue Charles Péguy - CS 30032 - 67039 Strasbourg Cédex 2 - Tél. 03 88 30 94 00
SNC au capital de 458 000 000 € - RCS Créteil: 343 262 622 - Code APE 7010 Z - NI: FR 85 343 262 622

FSC
MIX
Paper
FSC® C004354



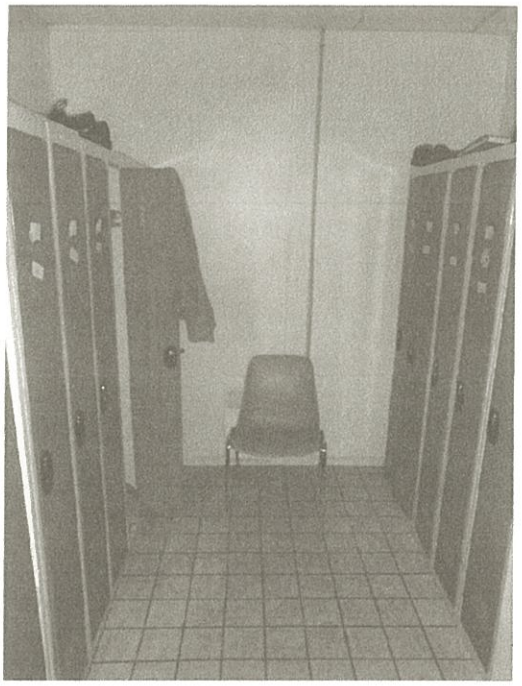
Annexe 3 : Locaux sociaux



AB PW

Lidl France SNC
Direction Régionale de Baziège - Lieu-dit Le Pigné - 31450 BAZIÈGE - Tél. 05 61 17 23 30
Siège social: 72/92 avenue Robert Schuman - CS 80272 - 94533 Rungis Cedex - Tél. 01 56 71 34 00
Adresse de facturation: 35 rue Charles Péguy - CS 30032 - 67039 Strasbourg Cédex 2 - Tél. 03 88 30 94 00
SNC au capital de 458 000 000 € - RCS Créteil: 343 262 622 - Code APE 7010 Z - NI: FR 85 343 262 622

FSC MIX Paper FSC® C004354





Lidl France SNC
Direction Régionale de Baziège - Lieu-dit Le Pigné - 31450 BAZIÈGE - Tél. 05 61 17 23 30
Siège social: 72/92 avenue Robert Schuman - CS 80272 - 94533 Rungis Cedex - Tél. 01 56 71 34 00
Adresse de facturation: 35 rue Charles Péguy - CS 30032 - 67039 Strasbourg Cédex 2 - Tél. 03 88 30 94 00
SNC au capital de 458 000 000 € - RCS Créteil: 343 262 622 - Code APE 7010 Z - NI: FR 85 343 262 622

AB PV

FSC
MIX
Paper
FSC® C004354

a 59/C7

LP PROMOTION
25 rue Bayard – CS 71348
31069 TOULOUSE CEDEX 6

Commission d'enquête de la modification n° 2 du PLU de Toulouse Métropole - Toulouse

Monsieur Bernard LAUBARY
Président de la commission d'enquête

Monsieur Didier GUICHARD
Monsieur Jacques GAYRAUD
Monsieur Gérard BELLECOSTE
Monsieur Guy CARLES
Commissaires enquêteurs titulaires

Commune de Toulouse
Toulouse Métropole
6 rue René Leduc
BP 35821
31505 TOULOUSE CEDEX 5

Toulouse, le 4 avril 2023

Envoi par courrier recommandé avec accusé de réception n°2C 166 826 7168 1
& déposé sur le registre dématérialisé sécurisé

Objet : **Observations concernant le zonage des parcelles cadastrales 831 AE n° 102, 103 et 104 situées 88, rue Edmond Rostand à Toulouse**

Monsieur le Président,
Messieurs les Commissaires-enquêteurs,

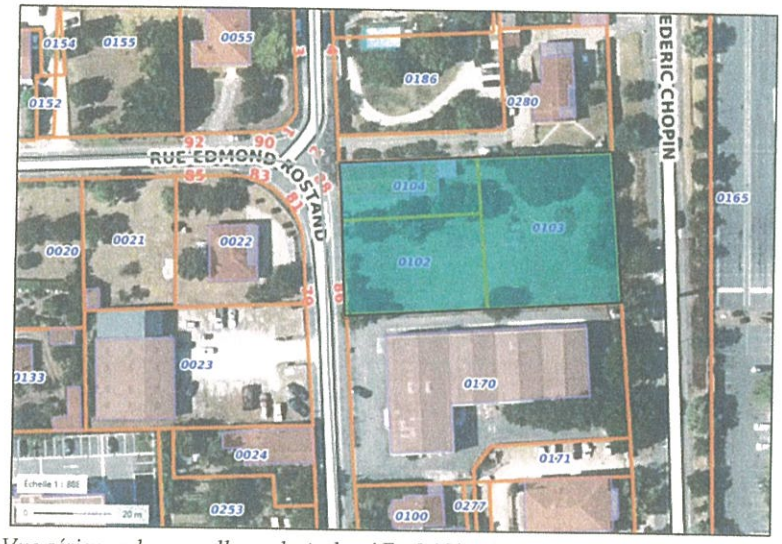
Dans le dossier de modification du PLU soumis à la présente enquête publique, les parcelles cadastrales 831 AE n° 102, 103 et 104 conservent leur classement UE 1 (zone urbaine économique), alors pourtant que la vocation du secteur est d'accueillir de l'habitat ainsi que l'avait prévu le PLUiH annulé.

Dans ce contexte, une évolution du zonage sans plus attendre serait cohérente et opportune.

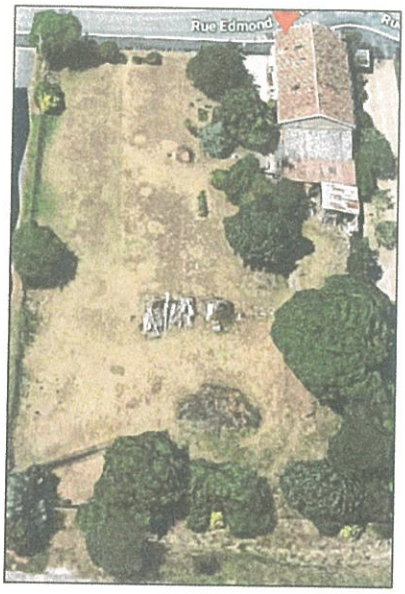
1. La situation des parcelles cadastrales AE n° 102, 103 et 104 au cœur d'une zone de capacité d'accueil et en pleine mutation :

Les parcelles cadastrales AE n° 102, 103 et 104, d'une superficie d'environ 2.799 m², sont situées sis 88, avenue Edmond Rostand à Toulouse (31200). Il s'agit d'un foncier urbanisable, occupé à ce jour par une maison individuelle de gabarit très modeste et de type maraîchère, quand l'intégralité du reste de l'unité foncière est en friche.

Elles sont actuellement classées en zone UE1 (urbaine économique) par le PLU approuvé en 2013 et modifié pour la dernière fois en 2016.



Vue aérienne des parcelles cadastrales AE n° 102, 103 et 104 (Source : Géoportail)





Classement en zone UE1 des parcelles cadastrales AE n° 102, 103 et 104 (Source : extrait zonage général du PLU)

Elles se situent dans le secteur Paleficat – Albi Rostand, à l'interface de la rue Edmond Rostand et de l'impasse Alexis Tocqueville à l'Ouest, et de la rue Frédéric Chopin à l'Est.

Ce secteur est dense, avec des typologies variées associant maisons individuelles, collectifs et activités économiques. Il s'agit d'un quartier de ville relativement bien desservi et qui continue de se développer.

A noter par exemple qu'un permis de construire n° PC 16 C0446 pour la réalisation d'un immeuble de bureaux (R+3) a été délivré par arrêté en 2016 à la société KAUFMAN & BROAD à proximité, au 11 impasse Alexis Tocqueville.

2. Une évolution du zonage en accord avec l'objectif poursuivi par le projet de 2ème modification du PLU : la favorisation de la production de logements

La procédure de modification en cours est mise en œuvre notamment en vue de « *favoriser la production de logements [...] en augmentant les droits à construire en zonage mixte pour certains projets urbains, / en procédant à des changements de zonage pour permettre à des zones d'activité de muter vers des zones d'habitat, / en faisant évoluer les outils en faveur du logement local social* » (extrait de l'arrêté de mise en œuvre de la 2ème modification du PLU de Toulouse métropole du 10 mars 2022).

Ainsi que l'a indiqué le Préfet de Haute-Garonne dans son avis du 16 janvier 2023, cette modification vise ainsi « *à permettre la réalisation de projets de logements, d'équipements publics et de développement économique que l'annulation du PLUI-H a compromis* », intégrant par ailleurs « *l'avancement des réflexions et études urbaines intervenues depuis et dont certains objets étaient concernés par la procédure de modification simplifiée du PLU-H prescrit le 3 novembre 202 qui consistant, entre autres, à ajuster le zonage du règlement au sein de plusieurs ZAC* ».

A ce titre, le projet de 2ème modification du PLU prévoit d'ouvrir à l'urbanisation les parcelles cadastrales AE n° 422 et 423 afin de permettre la réalisation d'un bâtiment de production supplémentaire pour la société SLCE implantée dans le secteur Paleficat – Albi Rostand (v. p. 51-52/138 du rapport de présentation – 1D2 – Notice explicative).

Cette évolution se situe à 400m des parcelles objet de la présente contribution à l'enquête publique.

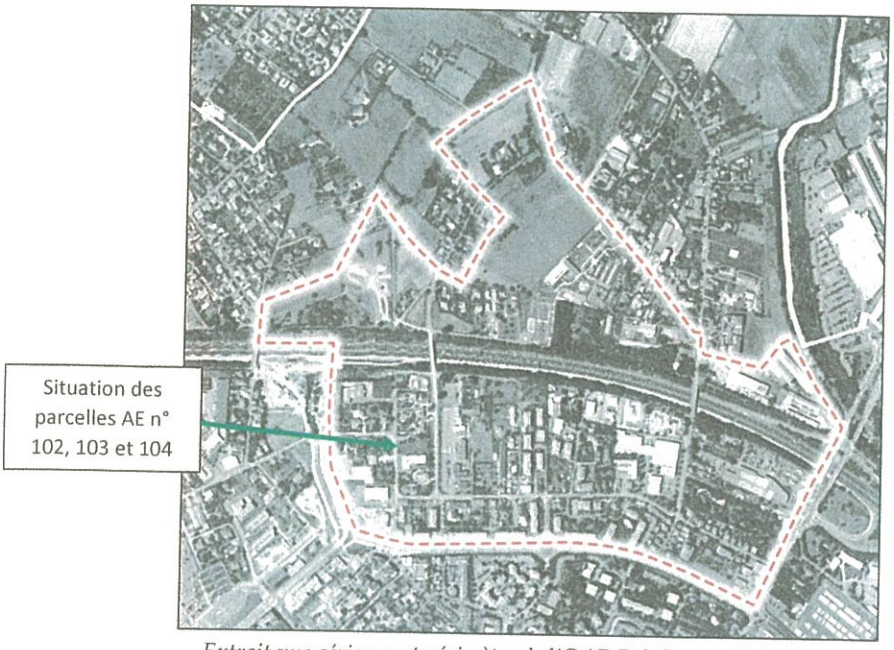
De plus, ainsi que cela sera développé au point suivant, il sera observé que les parcelles 831 AE n° 102, 103 et 104 étaient affectées à la réalisation de logements dans le PLUiH.

Il s'agit ainsi d'une de ces zones visées par le préfet dont l'annulation du PLUiH a compromis l'évolution.

Soulignons enfin que la localisation des parcelles dans le secteur Paleficat – Albi Rostand permet de s'assurer que l'évolution de zonage sollicitée s'inscrit dans les orientations du PADD et relève ainsi de la procédure de modification.

3. Proposition de zonage

Pour mémoire, le PLUi-H approuvé par délibération du Conseil de la Métropole du 11 avril 2019 (et annulé par la suite par le juge administratif) intégrait les parcelles cadastrales AE n° 102, 103 et 104 dans une OAP « *Paleficat – Albi Rostand* ».



Extrait vue aérienne et périmètre de l'OAP Paleficat – Albi Rostand
(Source 5B35 – OAP Toulouse)

Les principes de composition urbaine de cette OAP consistaient notamment à encadrer et maitriser le développer urbain en créant des espaces de mixité fonctionnelle comme interface entre logements et activités (v. p. 148/200 - 5B35 – OAP Toulouse du PLUi-H).

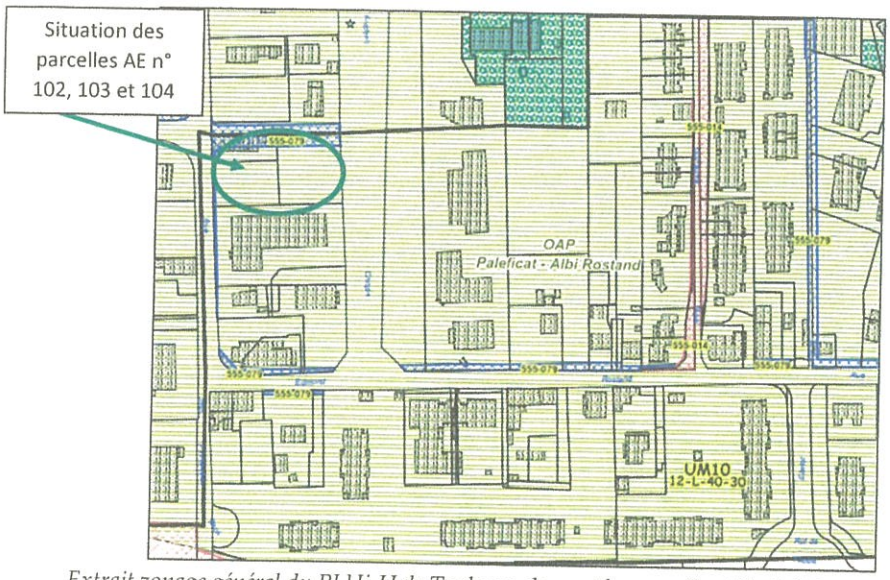
L'objet de l'OAP était « *de permettre un développement harmonieux et de maitrise du territoire où chaque composante trouve sa place (habitat, activité, équipements publics et collectifs, etc.), où les composantes naturelles et patrimoniales puissent être préservées et devenir pour certaines, supports de lien et d'identité* » (v. p. 151/200 - 5B35 – OAP Toulouse du PLUi-H). Ce même document identifiait le foncier le long de la rue Edmond Rostand comme un des secteurs à dominante d'habitat (p. 151/200).

Le rapport de présentation indiquait également que cette OAP correspondait à « *un quartier de ville relativement bien desservi* » pour lequel il est nécessaire de créer des « *espaces de mixité fonctionnelle comme interface entre logements et activités, en compatibilité avec le contexte urbain* » (p. 218/262 du rapport de présentation du PLUi-H – livret 1D – justifications du projet).

Ces grandes orientations de l'OAP répondaient aux grands axes du PADD, notamment :

- développer prioritairement l'urbanisation à proximité de l'offre de transports collectifs existante ou projetée ;
- intensifier la ville, mais de manière qualitative, partagée avec les habitants, et en harmonie avec les caractéristiques du tissu urbain ;
- réussir le pari de la qualité urbaine et résidentielle (p. 218/262 du rapport de présentation du PLUi-H – livret 1D – justifications du projet).

Dans ce contexte, le PLUi-H de Toulouse avait procédé au classement des parcelles cadastrales AE n° 102, 103 et 104 en zone UM10, autorisant la réalisation de logements collectifs, avec une constructibilité permettant de monter en R+3.



Extrait zonage général du PLUi-H de Toulouse classant les parcelles AE n° 102, 103 et 104 en zone UM10

Afin de retrouver une constructibilité équivalente à celle que prévoyait le PLUiH pour ce secteur, les zonages du PLU de Toulouse les plus adaptés seraient ceux correspondant à la Zone urbaine mesurée (UM), sous-secteurs UM 2 voire UM 3 ou 7 dans une perspective de densification.

Il ressort de l'ensemble de ce qui précède que le reclassement des parcelles cadastrées AE n° 102, 103 et 104 en zone de logement (UM 2, 3 ou 7) permettrait de libérer à courte échéance du foncier exploitable pour créer des unités d'habitations en secteur semi-dense et ainsi répondre au besoin, sans attendre le futur PLUi-H.

Pour assurer son intégration dans l'environnement existant, un projet prendrait en compte le principe de liaison entre les rues Rostand et Chopin (servitude d'équipement public n° 555-079) dont le PLUi-H avait prévu la création (voir carte ci-dessus).

Une telle demande de classement s'inscrit ainsi en cohérence avec le projet de 2ème modification du PLU de Toulouse Métropole, Commune de Toulouse.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à la présente et demeurant à votre entière disposition pour apporter tout élément complémentaire,

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, Messieurs les Commissaires-enquêteurs, en l'assurance de ma haute considération,

Pour LP PROMOTION,
Véronique HAMERLAK
Directrice Juridique



660/C8

LP PROMOTION
25 rue Bayard – CS 71348
31069 TOULOUSE CEDEX 6

Commission d'enquête de la modification n° 2 du PLU de Toulouse Métropole - Toulouse

Monsieur Bernard LAUBARY
Président de la commission d'enquête

Monsieur Didier GUICHARD
Monsieur Jacques GAYRAUD
Monsieur Gérard BELLECOSTE
Monsieur Guy CARLES
Commissaires enquêteurs titulaires

Commune de Toulouse
Toulouse Métropole
6 rue René Leduc
BP 35821
31505 TOULOUSE CEDEX 5

Toulouse, le 4 avril 2023

Envoi par courrier recommandé avec accusé de réception n° 2C 166 826 7169 8
& déposé sur le registre dématérialisé sécurisé

Objet : **Observations concernant le zonage des parcelles cadastrales AS n° 6, 19, 20 et 22 situées 125, chemin de Tournefeuille**

Monsieur le Président,
Messieurs les Commissaires-enquêteurs,

Dans le dossier de modification du PLU soumis à la présente enquête publique, les parcelles cadastrales AS n° 6, 19, 20 et 22 conservent leur classement UE 1 (zone urbaine économique), alors pourtant que la vocation du secteur est d'accueillir de l'habitat dans la continuité de la ZAC de Saint-Martin Rives du Touch.

Dans ce contexte, une évolution du zonage sans attendre le PLUi-H serait cohérente et opportune.

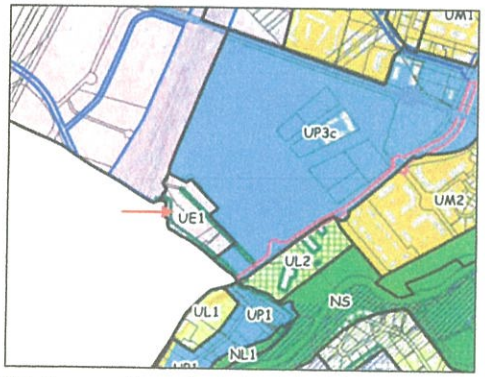
1. La situation des parcelles cadastrales AS n° 6, 19, 20 et 22 au cœur d'une zone de diversité dans la ville :

Les parcelles cadastrales AS n° 6, 19, 20 et 22, d'une superficie d'environ 9.621 m², sont situées sis 125, chemin de Tournefeuille à Toulouse (31300). Il s'agit d'un foncier urbanisable et déjà artificialisé.

Elles sont actuellement classées en zone UE1 (urbaine économique) par le PLU approuvé en 2013 et modifié pour la dernière fois en 2016.



Vue aérienne des parcelles cadastrales AS n° 6, 19, 20 et 22 (Source : Géoportail)

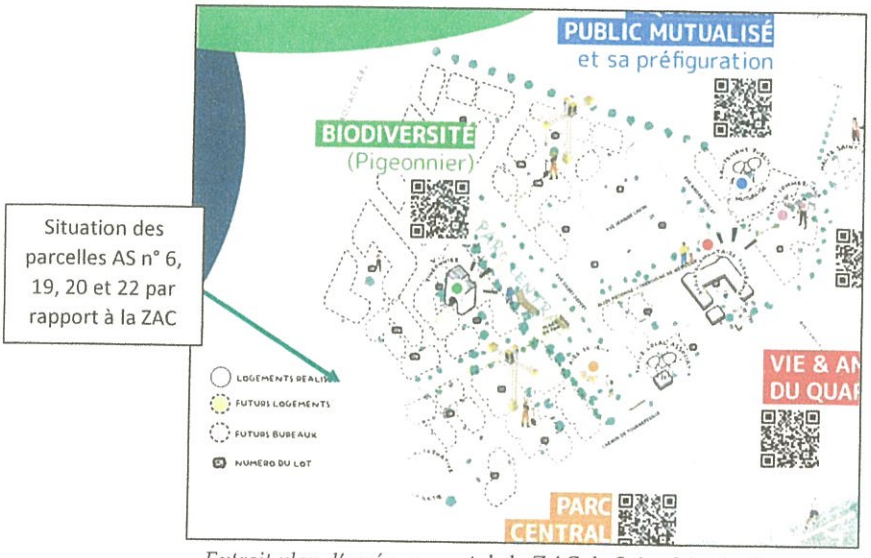


Classement en zone UE1 des parcelles cadastrales AS n° 6, 19, 20 et 22 (Source : Géoportail-urbanisme)

Il ressort de ces deux cartes que ces parcelles se retrouvent isolées autour de parcelles accueillant de l'habitat.

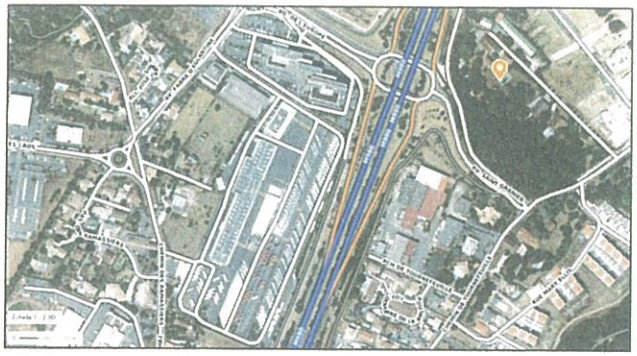
Elles se situent autour de la halte ferroviaire de la ligne C « *Saint-Martin-du-Touch* », entre la rocade Arc-en-ciel à l'Ouest et les Rives du Touch à l'Est.

Au Nord, elles jouxtent la zone d'aménagement concerté (ZAC) de Saint-Martin-du-Touch. Cette opération d'aménagement propose des espaces publics de qualité autour des pôles de centralité constitués par les deux gares, l'école Fleurance et le projet de place commerciale, tout en valorisant les atouts naturels et patrimoniaux, en particulier le parc des Berges du Touch.



Extrait plan d'aménagement de la ZAC de Saint-Martin-du-Touch

Enfin, au Sud et au Sud-Ouest, les parcelles cadastrales AS n° 6, 19, 20 et 22 sont proches de deux zones mixtes (habitats individuels, commerces et entreprises).



Vue aérienne de la zone au Sud – Sud-Ouest des parcelles cadastrales AS n° 6, 19, 20 et 22 (Source : Géoportail)

2. Une évolution du zonage en accord avec l'objectif poursuivi par le projet de 2ème modification du PLU : la favorisation de la production de logements

La procédure de modification en cours est mise en œuvre notamment en vue de « *favoriser la production de logements […] en augmentant les droits à construire en zonage mixte pour certains projets urbains, / en procédant à des changements de zonage pour permettre à des zones d'activité de muter vers des zones d'habitat, / en faisant évoluer les outils en faveur du logement local social* » (extrait de l'arrêté de mise en œuvre de la 2ème modification du PLU de Toulouse métropole du 10 mars 2022).

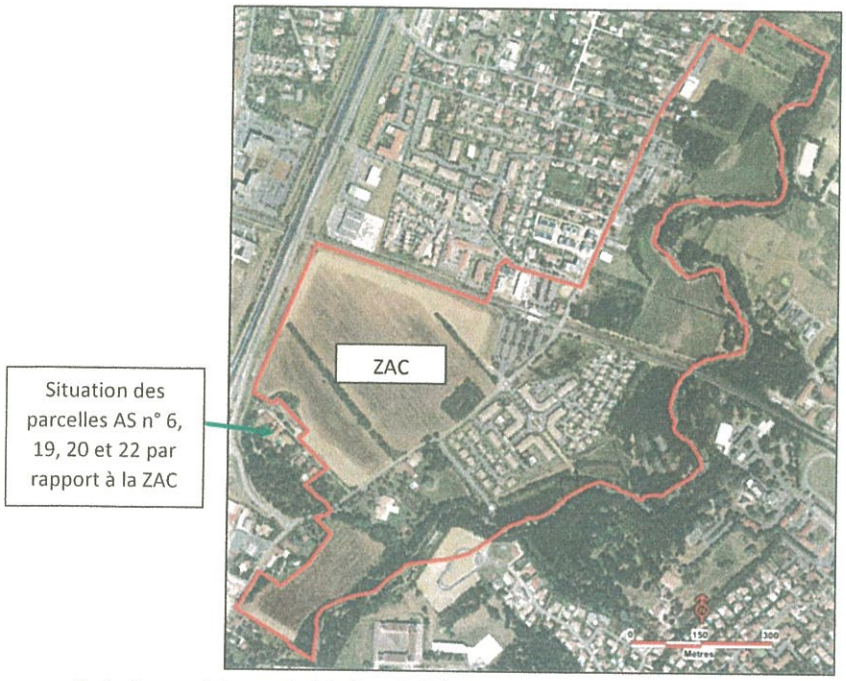
Ainsi que l'a indiqué le Préfet de Haute-Garonne dans son avis du 16 janvier 2023, cette modification vise ainsi « *à permettre la réalisation de projets de logements, d'équipements publics et de développement économique que l'annulation du PLUI-H a compromis* », intégrant par ailleurs « *l'avancement des réflexions et études urbaines intervenues depuis et dont certains objets étaient concernés par la procédure de modification simplifiée du PLU-H prescrit le 3 novembre 202 qui consistant, entre autres, à ajuster le zonage du règlement au sein de plusieurs ZAC* » dont celle de Saint-Martin-du-Touch.

En effet, le projet de 2ème modification du PLU prévoit de classer en zone UP3 (zone de projet) les parcelles cadastrales AS n° 80 et 85 au cœur de la ZAC actuellement classées en zone UE2 afin de permettre la réalisation de logements (v. p. 105 à 109/138 du rapport de présentation – 1D2 – Notice explicative).

Cette proximité avec la ZAC permet également de s'assurer que l'évolution de zonage sollicitée s'inscrit dans les orientations du PADD et relève ainsi de la procédure de modification.

3. Proposition de zonage

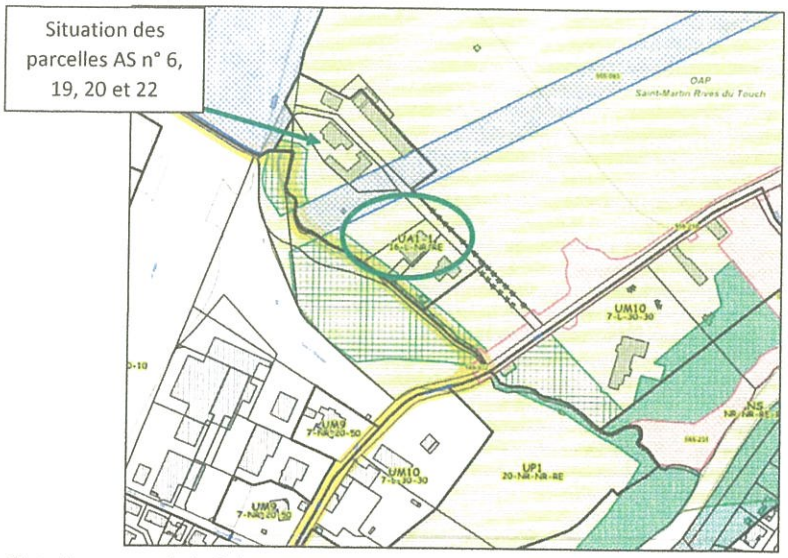
Pour mémoire, le PLUi-H approuvé par délibération du Conseil de la Métropole du 11 avril 2019 (et annulé par la suite par le juge administratif) intégrait la ZAC de Saint-Martin-du-Touch dans une OAP « *Saint-Martin-Rives-du-Touch* ».



Extrait vue aérienne et périmètre de l'OAP Saint-Martin-Rives-du-Touch (Source 5B35 – OAP Toulouse)

Les principes de composition urbaine de cette OAP consistaient notamment à maintenir les secteurs à dominante d'habitat, de développement économique et de service public et d'intensifier l'urbanisation du secteur en créant des entités spécifiques à l'habitat (v. p. 186/200 - 5B35 – OAP Toulouse du PLUi-H). Le rapport de présentation indiquait également que cette OAP « *répond à un objectif d'accueil de population* » et par conséquent que la vocation de la zone est « *à dominante d'habitat* » (p. 230/262 du rapport de présentation du PLUi-H – livret 1D – justifications du projet).

Dans ce contexte, le PLUi-H de Toulouse avait procédé au classement des parcelles cadastrales AS n° 6, 19, 20 et 22 – jouxtant le secteur de l'OAP – en zone UA1-1, autorisant des modes de logements alternatifs (résidences services etc), avec une constructibilité élevée (16m de haut, emprise au sol non règlementée notamment).



Extrait zonage général du PLUi-H de Toulouse classant les parcelles AS n° 6, 19, 20 et 22 en zone AU1-1

Cette densité est en cohérence avec celle projetée dans la ZAC limitrophe. Un tel classement permettrait également d'intégrer en zone urbanisable des parcelles jusqu'alors isolées dans un secteur accueillant de nombreuses habitations.

Il apparaît ainsi qu'un zonage UM 3, 6 ou 7 serait adapté.

*

* *

Il ressort de l'ensemble de ce qui précède que le reclassement des parcelles cadastrées AS n° 6, 19, 20 et 22 en zone de logement (UM 3, 6 ou 7) permettrait de libérer à courte échéance du foncier exploitable pour créer des unités d'habitations en secteur semi-dense et ainsi répondre au besoin, sans attendre le futur PLUi-H.

Pour assurer son intégration dans l'environnement existant, un tel projet prendrait de plus en compte le mail traversant la ZAC de Saint-Martin-du-Touch (servitude d'équipement public n° 555-083) dont le PLUi-H avait prévu sa poursuite à travers lesdites parcelles (voir carte ci-dessus).

Une telle demande de classement s'inscrit donc en cohérence avec le projet de 2ème modification du PLU de Toulouse Métropole, Commune de Toulouse.

En vous remerciant de la bienveillante attention que vous porterez à la présente et demeurant à votre entière disposition pour apporter tout élément complémentaire,

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, Messieurs les Commissaires-enquêteurs, en l'assurance de ma haute considération,

Pour LP PROMOTION,
Véronique HAMERLAK
Directrice Juridique



Annexe 36

R19 - C5

M. Meites Jean-Georges
43 rue Ste Claire
31500 - Toulouse

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

Nous avions fait une demande en 2016 afin de pouvoir aller habiter dans cette maison de famille pour notre retraite - Il fallait pouvoir faire une chambre et salle d'eau en rez de chaussée - Notre demande avait été accordée, il suffit de modifier notre zone de 2 maisons lors du remaniement du PLU à tort remis en question -

Nous renouvelons notre demande pour la parcelle n° 179 - feuille 808 AC 1 située 23 rue Alexandre Ducos - Toulouse afin que nous puissions construire en intergénérationnel -

En espérant que notre demande sera prise en charge.

Recevez nos salutations les meilleures

Peintes - 43 rue Ste Claire
31300 Toulouse

39002A-01 LA POSTE
03-04-23.LV FRANCE

Commission d'enquête de la modification n°2
du PLU de la métropole.
6 rue René Leduc BP 35821

CS 35821 31505 TOULOUSE CEDEX 5 Cedex 5

Compte-rendu réunion

« Toit du Roulant » et PLUi-H - Quartier 4.2

Objet : PLUi-H au Toit du Roulant 4.2

Date : 20 novembre 2018

Heure : de 19h30 21h30

Lieu : MDC Est

Rédacteur du CR : Camille ALDEBERT, Chargée de secteur DAT

Elu présent: Monsieur Lesgourgues, Maire de quartier
Services Présents : Mme I. Néant (chargée d'études PLUi-H), Mr F. Escales (chargé de mission urbanisme)
Aida SECK, Camille Aldebert, Direction de l'Action Territoriale,

Précaution de lecture : Ce document ne retranscrit pas l'intégralité des débats mais les principaux échanges d'intérêt collectif.

Objet : Devenir du Toit du Roulant dans le futur PLUi-H, quartier 4.2.

Introduction :
Monsieur Escales excuse l'absence de Mme Laigneau.
Point d'étape sur le PLUIH :
- Le projet politique, c'est-à-dire le PADD, a été adopté en décembre 2016.
- Le 3 octobre 2017, le projet de PLUi-H avec sa partie réglementaire (zonage et règlement qui correspondent à la traduction du PADD) a été arrêté.
- L'enquête publique s'est déroulée du 30 mars au 18 mai 2018.
- Le rapport de la commission d'enquête a été rendu fin septembre 2018.
On est en phase d'analyse et d'arbitrage de ce rapport.
- Les 37 communes délibéreront en février/mars 2019 et la Métropole approuvera le dossier de PLUi-H en avril 2019 qui sera opposable fin mai/début juin 2019.

Jusqu'à présent on avait 37 communes, 37 documents d'urbanisme. Dans le cadre de la Métropole, il est obligatoire d'avoir un seul document : le PLUi-H : **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme **I**ntercommunal valant programme de l'**H**abitat. L'objectif est d'avoir un document unique en conservant les spécificités de chaque commune. L'idée est d'avoir une boite à outils commune que les territoires déclinent selon leurs spécificités. Ce travail de déclinaison a été réalisé par les services de la Métropole en association avec les communes et les maires de quartiers à Toulouse.

Toutes les zones où l'habitat est autorisé sont référencées « UM » (Urbaine Mixte) et vont de UM1 à UM10. Ces zones ont été définies en fonction des formes urbaines existantes et

recherchées (alignement ou retrait par rapport à la voie, implantation en limites séparatives ou à une certaine distance des limites séparatives = prospects).
La hauteur de façade, la hauteur sur voie, l'emprise au sol et le pourcentage de pleine terre (espace vert) sont mentionnés sur le plan de zonage par une étiquette. Ces dispositions graphiques s'accompagnent de règles écrites communes et spécifiques à chaque zone.

Le cas du Toit du Roulant

Mr Escales rappelle la différence entre un lotissement et un groupement d'habitations.
Un lotissement consiste à diviser un grand terrain en plusieurs terrains qui sont vendus sous la forme de lots à bâtir : les habitants à l'origine ont acheté un terrain pour construire.
Un groupement d'habitations, c'est la construction d'habitations issues d'une même autorisation d'urbanisme sur plusieurs terrains : les habitants à l'origine ont acheté un terrain supportant une construction.
Le toit du Roulant repose sur un permis de construire collectif. Il s'agit donc d'un groupement d'habitations.

Au PLU, le secteur du « Toit du Roulant » est en zone UL1 : 6m de hauteur (soit R+1) 50 % d'emprise au sol, 30 % d'espace pleine terre.

Dans le PLUi-H, ce secteur sera en zone **UM6-3 (9-L-40-30) :**
9 = hauteur de façade : Mr Escales précise que les schémas du nouveau calcul de la hauteur sont consultables dans le lexique du règlement sur le site de la Métropole tout comme le projet complet du PLUi-H.
L = hauteur par rapport à la voie
40 =pourcentage emprise au sol (emprise réduite par rapport au PLU)
30 = pourcentage espace pleine terre.

Le principe général est de favoriser la construction autour des stations de métro dans une logique de cohérence urbanisme transport définie au PADD.

L'enquête Publique :

Il est rappelé que l'enquête publique est terminée et dans l'attente de l'approbation il n'y a plus de modification possible sauf pour les requêtes déposées à l'enquête publique.
Aucune requête n'ayant été déposée pour « le Toit du roulant », on ne pourra pas modifier le zonage avant l'approbation du PLUIH en avril 2019.

Pour autant, les évolutions ultérieures du PLUi-H sont déjà à l'étude. Le PLUI-H n'est pas une fin mais le commencement. C'est pourquoi il convient qu les habitants définissent c qu'ils attendent pour l'avenir de leur quartier. Dans la pétition, il était demandé que la zone passe en UM10 au lieu de UM6-3. Madame Laigneau, adjointe au Maire à l'Urbanisme, est informée de cette demande.

Dans ces deux zones, les constructions doivent être en retrait de 4m minimum par rapport aux voies.
En UM6-3, dans la bande constructible de 17m comptée à partir du retrait, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives, ou respecter une distance (prospect) qui doit être égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3m.
En UM10, dans cette bande, les constructions ne peuvent pas s'implanter sur les limites séparatives.
Au delà de cette bande, les constructions en UM10 et UM6-3, doivent respecter une distance par rapport aux limites séparatives égale à la hauteur de la construction avec un minimum de 6m.

M. Moreno indique que le PLUIh risque de rendre le quartier encore plus attractif pour les promoteurs.

Suite au rendez-vous avec vos représentants, voici ce qui a été fait :

- A. Laigneau a été informée
- Un périmètre d'alerte a été mis en place au sein du service des autorisations d'urbanisme, en cas de dépôt de permis de construire dans ce périmètre. L'alerte se fera au niveau de l'instructeur du dossier, qui fera remonter le dossier à sa hiérarchie et aux élus concernés.
- Nous avons mis en place une procédure d'avant projets. Le promoteur y trouve son intérêt car le dépôt de permis de construire est onéreux, il préfère avoir la position des élus avant de le déposer (A. Laigneau et les MDQ). On analyse les points qui peuvent poser problème et la compatibilité des projets avec le PLUi-H.

Question : le changement d'étiquette sur le quartier relève a priori d'une maladresse. Juste pour comprendre, pourquoi avez-vous changé l'étiquette ? Il y a bien un objectif !
Réponse : Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H, l'étiquette arrêtée sur votre groupement d'habitations fait apparaître une mauvaise adaptation vis à vis des règles le long de l'avenue Doumergue et de la place de la Roseraie.
D'une manière générale, toutes les lois depuis la loi SRU en 2000, impose une densification à proximité des transports en commun en site propre (métro). Le quartier de la Roseraie peut avoir une constructibilité modérée dans le tissu diffus compte tenu des projets importants d'urbanisation, CEAT et Latécoère, situés à proximité des arrêts de Métro.

Question : Comment expliquez vous que l'on soit rattachés au chemin Nicol ? De plus, autour de la station de métro les règles sont moins contraignantes que pour nous qui sommes plus éloignés.
Réponse : Il s'agit de deux secteurs qui présentent les mêmes critères de constructibilité même si les liens fonctionnels n'existent pas.

Question : comment éviter les projets de promoteurs dans le quartier ?
Répons : Il vous faut être attentif, il existe un listing des PC déposés consultable au service de l'urbanisme situé 1 place des Carmes.

Question : Cette information est-elle accessible en ligne ?
Réponse : Pour le moment non mais peut-être à l'avenir, il est précisé que les PC en cours d'instruction ne sont pas consultables.

Question : Quand le permis a été accepté il est très difficile de revenir dessus, on a le cas juste à côté de chez nous.
Réponse : Les promoteurs ne sont pas obligés de présenter leurs projets en avant projet. Ce n'est pas une obligation légale mais globalement ils jouent le jeu et cela permet de limiter les problèmes.

Question : Comment communiquez vous sur les enquêtes publiques ?
Réponse : La communication sur l'enquête publique a été réalisée de plusieurs manières :
- la publicité légale dans la presse et sur internet et par affiches sur tout le territoire de la Métropole (mairies, rues, ...)
- un campagne de communication avec des publications en ligne sur le site de la Métropole, dans les journaux, la distribution de flyer, un affichage sur le mobilier urbain, des communiqués de presse.
Des réunions publiques ont également eu lieux.

Les habitants regrettent de ne pas avoir eu l'information dans les temps. S'ils avaient eu l'information ils auraient déposé une requête. Ils demandent à ce qu'il y ait une

communication plus locale.
Monsieur Lesgourgues indique qu'il en a parlé dans les commissions et les bureaux de quartier. Les réunions ont été nombreuses au niveau Ville et Métropole. Sur cette partie de quartier, l'absence d'association ne facilite pas le passage d'informations.

Monsieur Lesgourgues rappelle le principe de l'alerte et le principe des revues de projet. La ville ne statue que sur la légalité du permis et sa conformité au PLU mais il est possible de demander aux promoteurs de respecter un principe d'insertion des projets dans leur environnement (page 60 du règlement).

Monsieur Lesgourgues rappelle que les promoteurs échangent avec la Municipalité, en anticipation du nouveau PLUIH.

Pour la 1ère modification PLUi-H :
La 1ère modification du PLUi-H ne sera pas effective avant 2021/2022
La demande de passage en UM10 (7-L 40-30) est bien enregistrée comme prioritaire à examiner lors de la 1ère modification du PLUi-H par le Domaine Planification et Programmation.

Question : Nous ne sommes pas dogmatiques concernant la zone « UM10 », mais ce que nous voulons c'est du R+1. Comment stopper les promoteurs sans se priver de droit à construire latéraux qui permettent d'étendre nos maisons sur les côtés ? Nous souhaitons conserver un habitat familial individuel. Ce qui nous unit tous c'est la volonté de ne pas voir les hauteurs monter.
Réponse : en UM6-3 ce n'est pas une obligation de venir sur les limites séparatives mais vous le pouvez. Si on met de l'UM10 vous risquez de vous bloquer, c'est moins le cas en UM6-3. Il faudra en rediscuter ensemble lors de la phase de modification.

Monsieur Lesgourgues s'engage à signaler aux promoteurs que ce n'est pas une zone de spéculation. Ils ont assez de projet autour (CEAT, Latécoère etc...).

Monsieur Escales rappelle les règles du recours gracieux et du recours contentieux.
Vous retrouverez toutes les informations sur: https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20567

Il cite l'article p.60 du règlement du PLUi-H :*« La constructibilité issue de l'application des règles du PLUi-H constitue un maximum qui n'a pas vocation à être utilisé « partout et tout le temps », la constructibilité réelle d'un terrain dépendant également de sa situation par rapport à son environnement bâti, patrimonial, paysager, existant et futur, etc...C'est pourquoi le présent règlement comporte des dispositions permettant d'apprécier un projet au regard de son environnement existant ou projeté et d'adapter les différentes règles aux différents contextes rencontrés. »*

Conclusion
Les habitants souhaitent créer une association qui leur permettra de suivre davantage ce type de projets sur le quartier.





Restaurants | Hôtels | Activités à découvrir | Transports en commun | Parkings | Pharmacies | Distributeurs de billets

Partager

suivant : 6 Rue

Le Soleil d'Istanbul
Turque · $

961/E62
Lila Dal-Lago

AB Consulting

Darcourt Patrick

Rue Boieldieu

ODRÉ Home organiser
coach en rangement

Cab de Kinesithérapie
Des Fontaines

Rue Lamothe Langon

Rue d'Auch

Rue Dupuy du Grez

Rue Clément Ader

Bd Déodat de Sévérac

Ria Western Union
MoneyGram

Croix de Pierre

Croix de Pierre

Le Mambil

SNACK LESTADIUM
Restauration rapide

Le Chorus
Bar à tapas

Ecole Steiner Waldorf
Les Tournesols

La Bulle dans le Palmier
Booking.com · Hôtels

Aire de jeux

Chez Monik - Rubandco

Jardin Maurice Bécanne

Gymnase Dojo
Maurice Bécanne

Le Troquet Garonne

Tabac de la Croix
(SNC YANSAR)
Bureau de tabac

College Maurice Bécanne

Rue François Ricardie

jack in the box

CK Beauty Lash -
Extensions de cils...

TABLERAZE
TOULOUSE
Magasin de jeux de cartes/jeux de plateau

Calques

Google

Annexe 38

246

HAUTE GARONNE

COMMUNE DE SAINT JEAN

POS APPROUVE

Plan d'occupation des sols

4ème MODIFICATION

3 PLAN DE ZONAGE

ECHELLE : 1/5000

Mis en révision par D.C.M. du : 30 juin 1994
POS arrêté par D.C.M. du : 5 mars 2001
POS approuvé par D.C.M. du : [illegible]

Conduite d'étude : Direction départementale de l'Equipement 31
Service Aménagement et Urbanisme

Chargé d'étude : Architecture, Design Urbain et Paysages
28 rue de Metz 31000 Toulouse

Mars 2002

Espaces boisés classés

Emplacements réservés

Emplacements réservés : voir schémas 1/2500 annexés à la liste des emplacements réservés (pièce n°5.1)

Voies classées bruyantes par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit

Liaisons interquartiers à créer

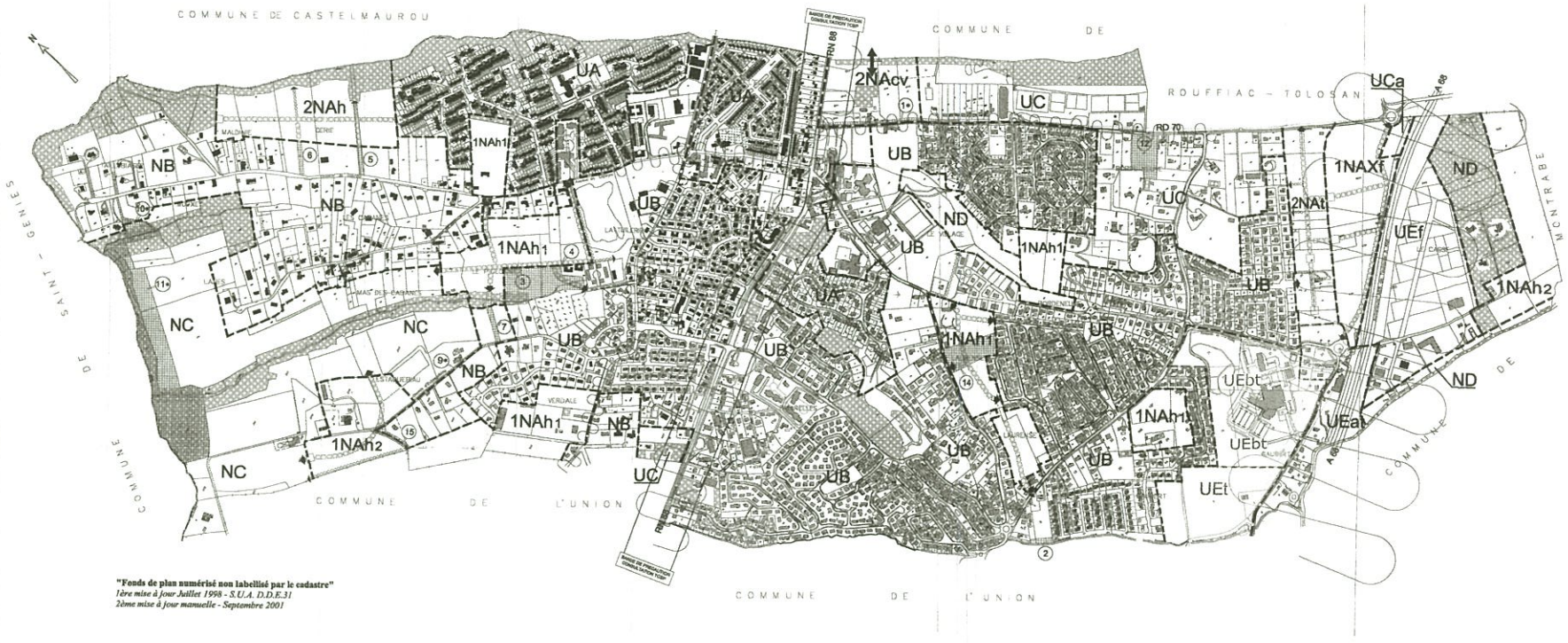
Liaisons piétonnes

ZONES URBAINES

UA	Secteur aggloméré ancien
UB	Extensions récentes du bâti
UC	Habitat moyennement dense
UCa	Aire d'accueil des gens du voyage
UEat	Activités artisanales et commerciales, hôtelières, de services et de bureaux
UEf	Activités diverses du parc du Cassé
UEt	Activités médicales, paramédicales, commerciales et hôtelières

ZONES NATURELLES

1NAh1	Opérations d'ensemble d'habitat (Type UB)
1NAh2	Opérations d'ensemble d'habitat (Type UC)
1NAXf	Opérations d'ensemble d'activités diverses
2NAcv	Opérations d'ensemble d'habitat (Type UA)
2NAh	Urbanisation future à usage d'habitat (Type UB)
2NAt	Urbanisation future à usage d'activités commerciales, hôtelières, de services et de bureaux
NB	Habitat diffus
NC	Espaces agricoles
ND	Espaces naturels protégés



"Fonds de plan numérisé non labellisé par le cadastre"
1ère mise à jour Juillet 1998 - S.U.A. D.D.E.31
2ème mise à jour manuelle - Septembre 2001

Annexe 39

Annexe 40

@43/E44

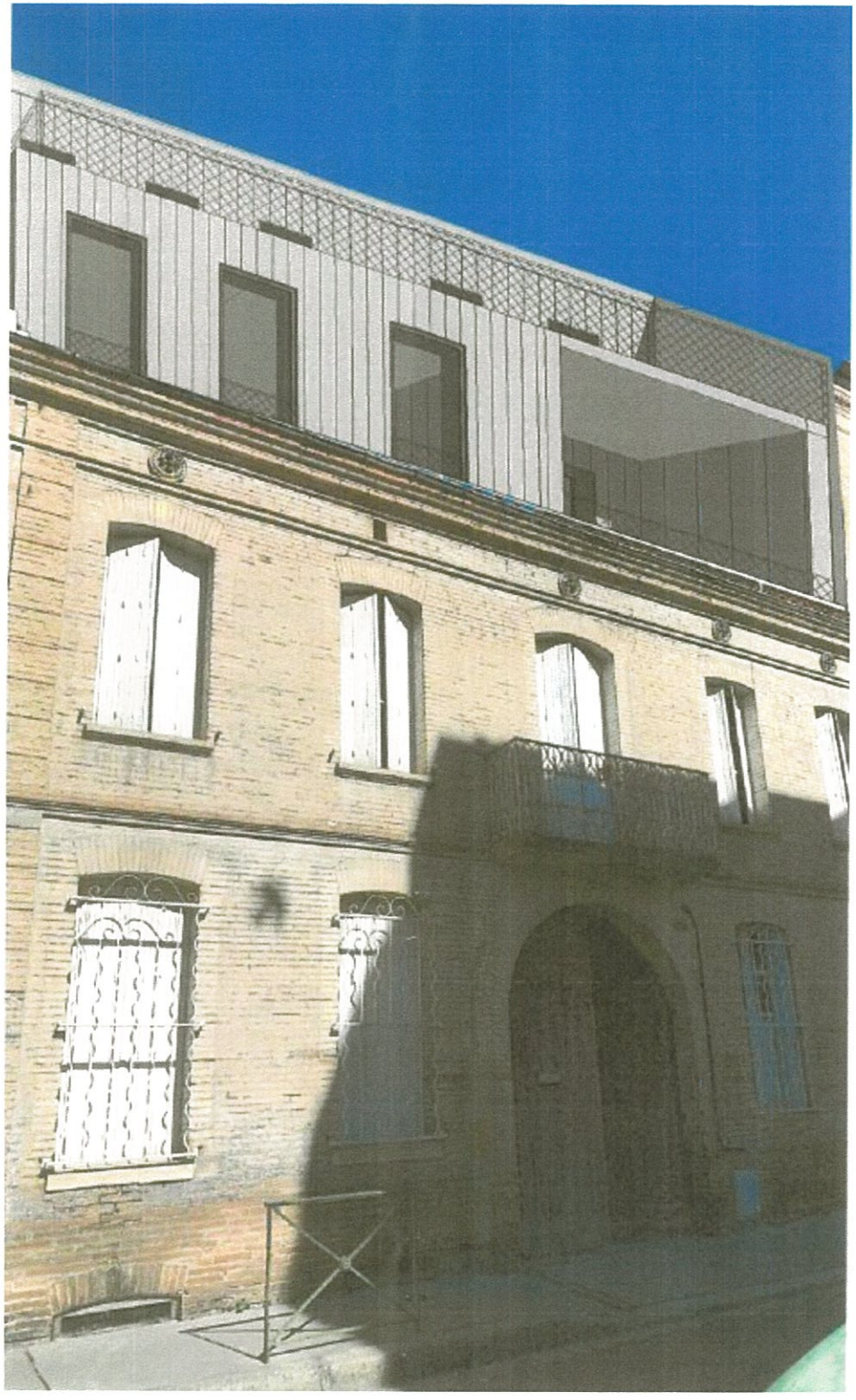


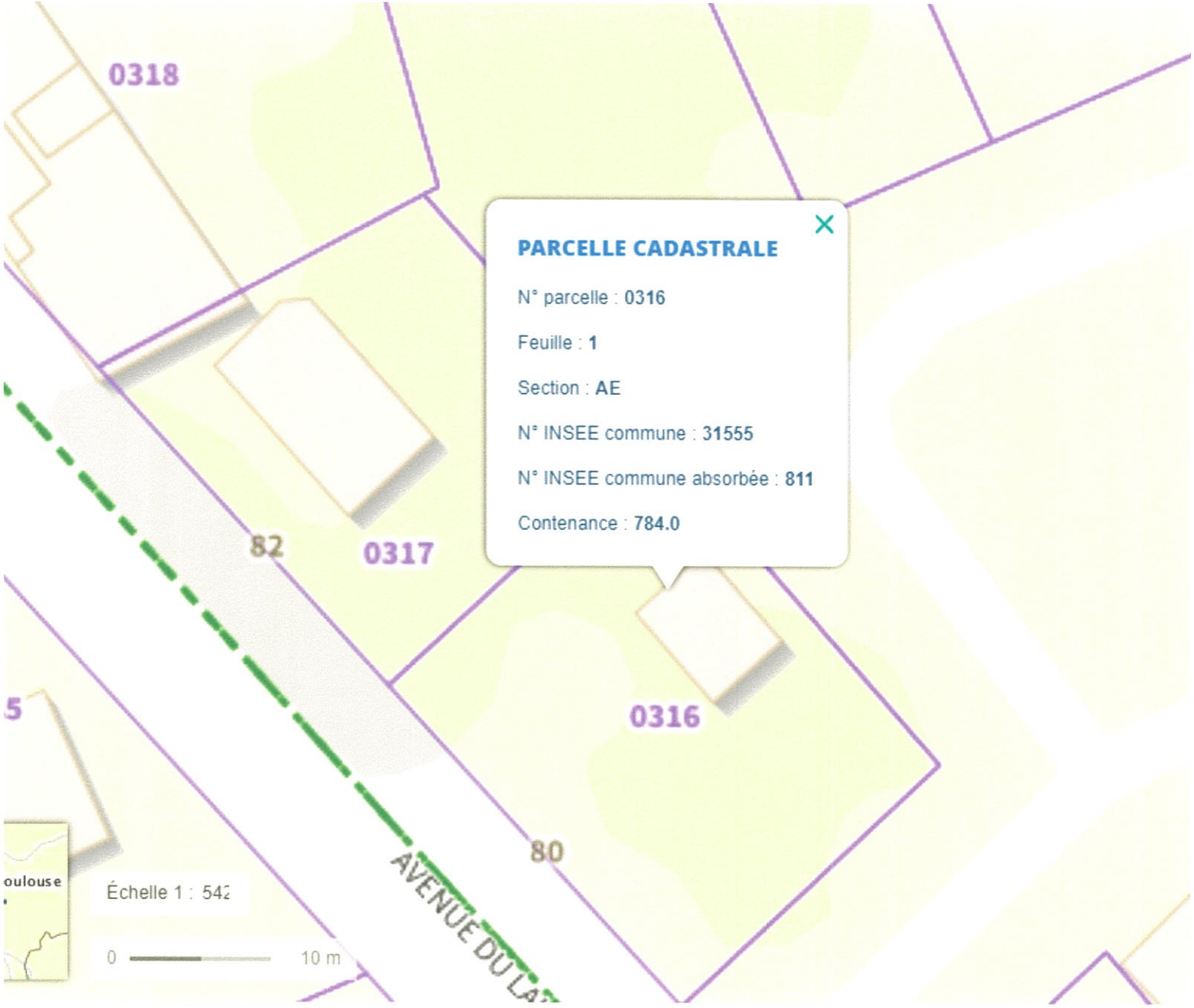




Annexe 41

Q 21





EJ 9

Annexe 43


Échelle 1 : 544
0
10 m
2D
3D

Rg - R10 INDIVISION WITT 28/03/2023
à présenter par Me Le Gac WITT Mandataire

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier ».

26. Les consorts Witt, auteurs de la requête n° 1905361, sont propriétaires d'une unité regroupant six parcelles cadastrées BL 201 à 206 situées rue Maubec à Toulouse. La propriété supporte une demeure de maître au milieu d'un parc de 1,07 hectare, ainsi qu'un pavillon en limite de rue et des annexes à usage de garage. L'ensemble a été classé par le PLUIH en zone UA 1-1 réservée aux activités économiques, mais la parcelle BL 202 est impactée par une servitude d'espace boisé classé de 0,72 hectare, laquelle recouvre en pratique l'essentiel de l'unité foncière en dehors des bâtiments et de leurs abords immédiats. Il est vrai que le PADD prévoit de « faire du paysage et de la trame verte et bleue les éléments fondateurs du projet » et notamment de « protéger et développer la nature en ville », laquelle « répond aux objectifs de protection de la biodiversité, mais apporte aussi de nombreux bénéfices » en ce qui concerne « (l') amélioration du cadre de vie et paysager, (la) réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain, (le) filtrage de la pollution de l'air et du sol, (les) espaces de détente ». Dans cette optique, le rapport de présentation précise que les auteurs du PLUIH ont recouru de façon volontariste aux instruments règlementaires permettant de préserver les espaces verts en milieu urbain, à savoir principalement les espaces boisés classés (EBC) s'agissant de la protection des espaces « les plus remarquables » et les « espaces verts protégés » s'agissant de la nature « plus ordinaire ».

27. En l'espèce, Toulouse Métropole indique avoir institué un espace boisé classé sur la majeure partie de la propriété des consorts Witt pour « préserver une trame verte autour d'une demeure à haute valeur patrimoniale » et pour « protéger un espace vert d'intérêt écologique et paysager ». Il ressort néanmoins des photographies versées au dossier que l'unité foncière en litige n'est pas intégralement arborée et qu'elle ne comporte en réalité des boisements que sur sa partie avant et sur ses limites latérales, alors que les espaces centraux situés autour de la bâtisse principale se présentent à l'état de simples pelouses entrecoupées par la voirie interne à la propriété. Le classement en tant qu'espace boisé n'est certes pas nécessairement subordonné à l'existence ou à la qualité du boisement, mais la parcelle en cause a été placée par le PLUIH au sein d'une vaste zone UA dédiée aux seules activités économiques, en raison notamment des nuisances liées à la proximité de la rocade et à sa localisation en zone B du plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Toulouse-Blagnac. Dans ces circonstances, nonobstant la présence de la maison de maître qui n'a au demeurant pas été identifiée comme un élément bâti à protéger et alors que le secteur environnant présente au surplus de nombreux autres espaces recouverts de végétation, la vocation du terrain de l'indivision Witt à recevoir un boisement sur la majeure partie de sa superficie n'apparaît pas établie. L'existence d'une telle servitude est, à l'inverse, de nature à rendre cette unité foncière inutilisable en pratique pour la réalisation d'un projet répondant à la vocation économique assignée à cette zone, ainsi que l'avait d'ailleurs estimé la commission d'enquête en émettant une réserve sur ce point. En conséquence, les requérants sont fondés à soutenir que Toulouse Métropole a commis une erreur manifeste d'appréciation en identifiant comme espace boisé classé une superficie aussi importante de leur propriété.

28. En deuxième lieu, aux termes de l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme : *« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».* Par ailleurs, aux termes de l'article R. 151-39 de ce même code : *« Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, déterminer la constructibilité des terrains, préserver ou faire évoluer la morphologie du tissu urbain et les continuités visuelles, le règlement peut notamment prévoir des règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions ».*

CAA-Bordeaux 2102288 - reçu le 28 mai 2021 à 18:19 (date et heure de métropole)

l'association France nature environnement Midi-Pyrénées et autres, de l'indivision Witt, de M. et Mme Robert et de Mme Lacaze, et que, d'autre part par le jugement attaqué du 20 mai 2021, le tribunal administratif de Toulouse a jugé qu'il n'y avait pas lieu de moduler les effets dans le temps de l'annulation prononcée à l'article 4 du jugement du 30 mars 2021. Il résulte également de ce qui précède que les conclusions de Mme Rose-Marie Soulé, M. et Mme Jean-Pierre Calsina et Mme Claire Calsina tendant à l'annulation de l'article 6 du jugement du 30 mars 2021 prononçant un sursis à statuer sur la date d'effet de l'annulation prononcée à cet article n'ont aucune portée utile puisque le jugement du 20 mai 2021 par lequel le tribunal a refusé de faire droit à la demande de modulation des effets de l'annulation de la délibération du PLUiH est confirmé par la cour de céans.

Sur la requête n° 21BX02288 :

26. Dès lors qu'il est statué par le présent arrêt sur la requête au fond présentée par Toulouse Métropole, il n'y a plus lieu pour la cour de statuer sur les conclusions de la requête tendant à ce qu'il soit sursis à l'exécution des jugements attaqués.

Sur les conclusions tendant à l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

27. Ces dispositions font obstacle à ce que soit mise à la charge de la SAS Feber, des consorts Arbella, de M. Faivre, des consorts Pachloczyk, de M. et Mme Tatin, de M. et Mme Udave, de Mme Vila, de la SCI AMB Saint-Jean, de M. et Mme Grégori et de M. et Mme Delmas, qui ne sont pas les parties perdantes, quelque somme que ce soit au titre des frais exposés par Toulouse Métropole et non compris dans les dépens. En revanche, en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, il y a lieu de mettre à la charge de Toulouse Métropole, la somme de 3 000 euros à verser à Mme Soulé et autres. Il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de Toulouse Métropole la somme d'argent réclamée par d'autres parties en application de ces dispositions.

DECIDE :

Article 1er : La requête n° 21BX02287 de Toulouse Métropole est rejetée.

Article 2 : Il n'y a pas lieu de statuer sur les conclusions de la requête n° 21BX02288 tendant à ce qu'il soit sursis à l'exécution des jugements des 30 mars et 21 mai 2021 du tribunal administratif de Toulouse.

Article 3 : Toulouse Métropole versera à Mme Soulé et autres la somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Le surplus des conclusions des parties est rejeté.

PROPRIÉTÉ DE L'INDIVISION WITT
REPRODUCTION INTERDITE
PROPRIÉTÉ 85 / 87 RUE DE MAUBEC - 62/64 CHEMIN DE BALUFFET À TOULOUSE (31300)
Extrait du jugement du Tribunal Administratif de Toulouse en date du 30 mars 2021 et de l'arrêt de la cour administrative d'appel de Bordeaux du 15 février 2022
TOULOUSE LE 21/12/2022
PAGE 14
Ces calculs théoriques de surface de plancher sont données à titre indicatif et ne sont pas des études de faisabilité.
Ces documents ne sont pas contractuels, ils indiquent uniquement les possibilités de construction en surface de plancher, au regard de la règlementation en vigueur. (PLU approuvé par délibération du Conseil de la Métropole) mais ne préjugent en rien des autorisations de construire qui seront déposées en mairie et délivrées par l'autorité administraive compétente.

R24
T21

131, route de Launaguet
31200 Toulouse

06 avril 2023

Jean-Pierre CHARRIERE et Pol JACOB - Architectes DPLG
8, rue Saint-Joseph – 31400 TOULOUSE – Tél : 05.61.53.49.54 – email : agence@charrierejacob.fr

1/11

Jean-Pierre CHARRIERE et Pol JACOB - Architectes DPLG
8, rue Saint-Joseph – 31400 TOULOUSE – Tél : 05.61.53.49.54 – email : agence@charrierejacob.fr

1 - Présentation

1.1 - Cadastre

Adresse des parcelles: 131, route de Launaguet
31200 TOULOUSE

- Parcelle 830 AK 268 Superficie : 15 150 m²
- Parcelle 830 AK 162 Superficie : 1 071 m²

Superficie globale : 16 221 m²

1.2 - PLU zones mitoyennes

Zone	Dénomination	Hauteur absolue	Emprise au sol	Commentaires
UE2	Zone Urbaine Economique	22 m	/	Habitat interdit
UL11	Zone Urbaine Limitée	8,50 m	50%	
UP1	Zone Urbaine de Projet	20 m	/	
UI1	Zone Urbaine Intense	14,50 m	50%	
UIC1	Zone Urbaine d'Intérêt Collectif	24 m	/	Habitat interdit

2 - Localisation du terrain

Terrain sis 131, route de Launaguet à Toulouse (31200)









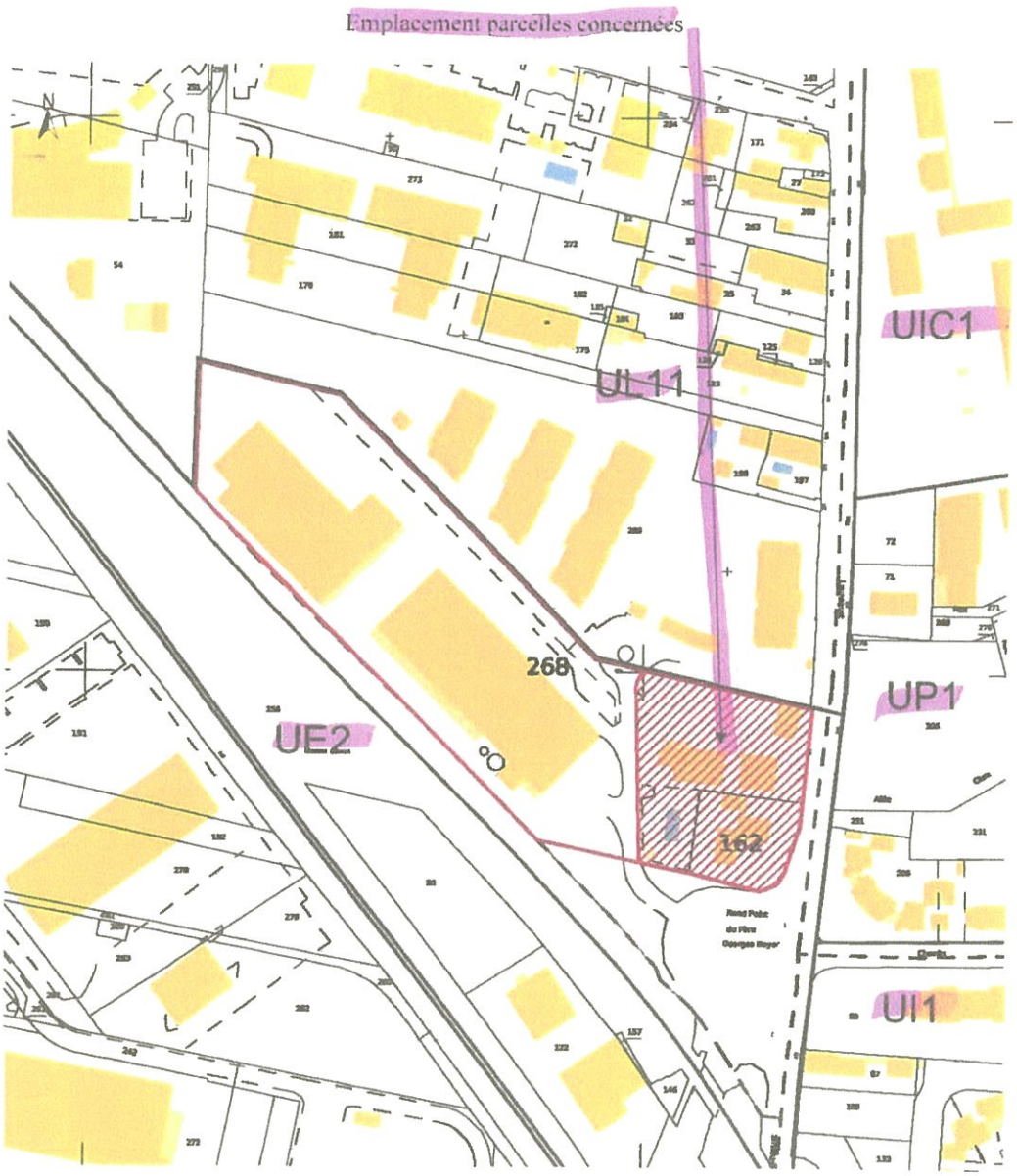




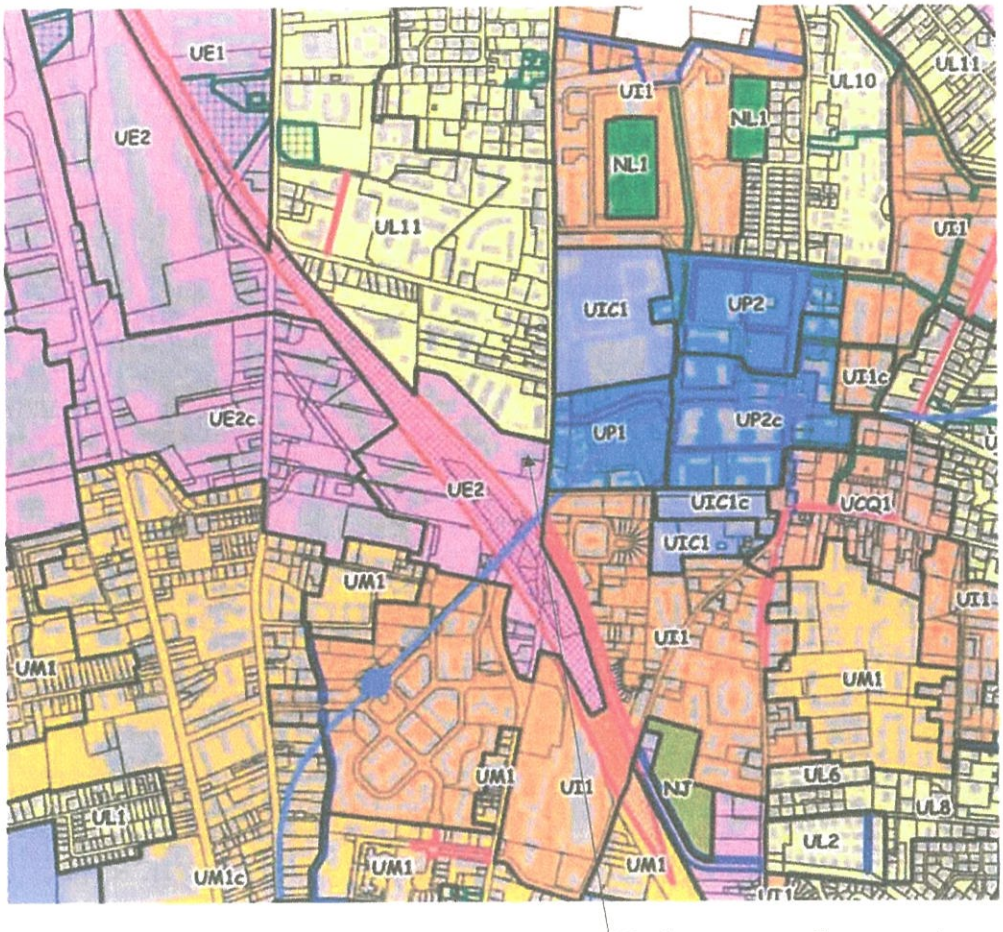
Demande zonage à modifier



3 - Cadastre


Emplacement parcelles concernées
UIC1
UI 11
268
UP1
UE2
162
UI1

4 - ZONAGE PLU



1. Extrait plan de zonage PLU

Emplacement parcelles concernées