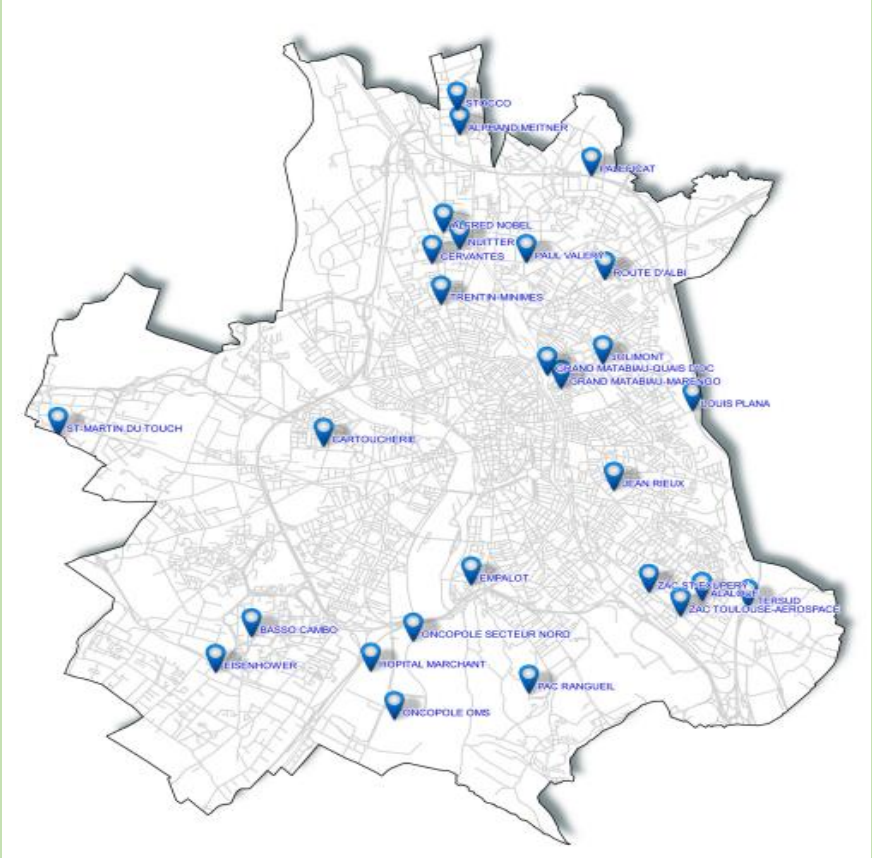
**Département de la Haute-Garonne**

**Commune de Toulouse**

# ENQUÊTE PUBLIQUE

## Plan Local d'Urbanisme commune de Toulouse

### Projet de modification n°2




**Enquête publique du 06/03/2023-08h00 au 07/04/2023-16h00, prescrite par arrêté du 25 janvier 2023 sur la commune de Toulouse**

# A- Rapport de la commission d'enquête

(134 pages + 45 annexes)

**Rapport établi par la commission d'enquête** : *Président : Bernard LAUBARY, Titulaires : Gérard BELLECOSTE, Guy CARLES, Jacques GAYRAUD, Didier GUICHARD.*

# Préambule

## 1-Présentation

Les documents rédigés par la commission d'enquête en exécution des dispositions de l'arrêté du 25 janvier 2023, s'articulent de la façon suivante :

### -Document A : Le rapport d'enquête publique

**Auquel sont associées toutes les annexes du rapport (documents séparés et reliés) :**
**Annexes A1 : Pièces administratives + PV de synthèse +Mémoire en Réponse de TM.**
**Annexes A2 : Pièces et courriers joints aux contributions du public.**
**Annexes A3 : Pièces et courriers joints aux contributions. (Sans lien direct avec l'enquête)**

La commission a pris le parti de procéder au niveau du rapport, à une présentation conforme au canevas standardisé préconisé par le tribunal administratif de Toulouse. (Annexe 4 circulaire du 20 janvier 2022 du conseil d'état)
En particulier, il est résumé au chapitre 3 du rapport, point d'objet par point d'objet, les principales caractéristiques du projet de modification du PLU de Toulouse.
Cette présentation donne sens au projet et permet au lecteur :

- D'appréhender concrètement l'ensemble des caractéristiques et enjeux de cette demande de 2ème modification du PLU de Toulouse.
- De jauger les répercussions ou impacts de cette modification sur l'urbanisme de la commune.

### -Document B : Les conclusions et avis motivés

**Document séparé du rapport d'enquête.**

La commission a pris le parti de procéder au chapitre 4 à des conclusions partielles pour chaque point d'objet avec une description exhaustive pour chacun (localisation, motifs du changement, modification du PLU, analyse et conclusion), avant d'élaborer les conclusions générales transverses du chapitre 5. Elle considère, eu égard à la nature même du dossier, en 29 points distincts sur la commune de Toulouse, cette phase essentielle et indispensable pour une bonne compréhension des conclusions et avis motivés, par tout lecteur.

**Les documents, rapport d'enquête publique et conclusions et avis motivés sont indissociables.**

## 2- Destinataires

**Les deux documents (Rapport + Annexes A1, A2, A3 et Conclusions) sont transmis de la manière suivante :**

- Destinataire : - M. le Président de Toulouse Métropole.
- Copie : - Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse.

## 3- A l'issue de l'enquête publique

Le projet de deuxième modification du PLU de Toulouse Métropole, Commune de Toulouse, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport et conclusions de la commission d'enquête, sera soumis à l'approbation du Conseil de Toulouse Métropole.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions de la commission d'enquête pendant un an à partir de la remise du rapport d'enquête publique, dans les lieux précisés à l'article 12 de l'arrêté du 25 janvier 2023.

# Glossaire

- **ANRU :** **A**gence **N**ationale de la **R**énovation **U**rbaine
- **ARS :** **A**gence **R**égionale de **S**anté
- **CHU :** **C**entre **H**ospitalier **U**niversitaire
- **DOO :** **D**ocument d'**O**rientation et d'**O**bjectifs
- **DUP :** **D**éclaration d'**U**tilité **P**ublique
- **EBC :** **E**space **B**oisé **C**lassé
- **EE :** **E**valuation **E**nvironnementale
- **ELO :** **E**spaces **L**ibres d'**O**ccupation en milieu urbain
- **ENAF :** **E**spaces **N**aturels **A**gricoles et **F**orestiers
- **EPCI :** **E**tablissement **P**ublic de **C**oopération **I**ntercommunale
- **ER :** **E**mplacement **R**éservé
- **IFSI :** **I**nstitut de **F**ormation de **S**oins **I**nfirmiers
- **MEC :** **M**ise **E**n **C**ompatibilité
- **MRAe :** **M**ission **R**égionale d'**A**utorité **e**nvironnementale
- **PAC :** **P**restations d'**A**ccueil et de **C**onfort (Rangueil)
- **PADD :** **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urable
- **PCAET :** **P**lan **C**limat **A**ir **E**nergie **T**erritorial
- **PDU :** **P**lan de **D**éplacement **U**rbain
- **PEM :** **P**ôle d'**E**changes **M**ultimodal (Marengo – Jolimont)
- **PLU :** **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme
- **PLUi-H :** **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme intercommunal – **H**abitat
- **PMH :** **P**acte **M**étropolitain pour l'**H**abitat
- **PNRU :** **P**rogramme **N**ational de **R**énovation **U**rbaine
- **POS :** **P**lan **d**'**O**ccupation des **S**ols
- **PPAC :** **P**ersonnes **P**ubliques **A**ssociées et **C**onsultées
- **PV :** **P**rocès-**V**erbal
- **OAP :** **O**rientation d'**A**ménagement et de **P**rogrammation

(Cartoucherie - ex Citroën – ex Peugeot – Alalouf – Saint Martin du Touch)

- **SCoT :** **S**chéma de **Co**hérence **T**erritoriale
- **SDP :** **S**urface **D**e **P**lancher
- **SEP :** **S**ervitude d'**E**quipement **P**ublic
- **SPIC :** **S**ervice **P**ublic et d'**I**ntérêt **C**ollectif
- **SPL :** **S**ecteur à **P**ourcentage de **L**ogements
- **TCSP :** **T**ransports en **C**ommun en **S**ite **P**ropre
- **TM :** **T**oulouse **M**étropole
- **ZAC :** **Z**one d'**A**ménagement **C**oncerté (Cartoucherie – Saint-Exupéry – Empalot - Toulouse Aerospace)
- **ZAN :** **Z**éro **A**rtificialisation **N**ette
- **ZITC :** **Z**one d'**I**nfluence de **T**ransport en **C**ommun
- **ZONE UC :** zone **U**rbaine **C**entre
- **ZONE UF :** zone **U**rbaine de **F**aubourg
- **ZONE UCQ :** zone **U**rbaine **C**œur de **Q**uartier
- **ZONE UI :** zone **U**rbaine **I**ntense
- **ZONE UM :** zone **U**rbaine Mesurée
- **ZONE UL :** zone **U**rbaine **L**imitée
- **ZONE UP :** zone **U**rbaine de **P**rojet
- **ZONE UE :** zone **U**rbaine **E**conomique
- **ZONE UIC :** zone **U**rbaine d'**I**ntérêt **C**ollectif
- **ZONE 1AU :** zone **A** **U**rbaniser ouverte
- **ZONE 1AUIC :** zone **U**rbaine d'**I**ntérêt **C**ollectif **O**uverte
- **ZONE AU0 :** zone **A** **U**rbaniser fermée
- **ZONE A :** zone **A**gricole
- **ZONE N :** zone **N**aturelle

# SOMMAIRE


**1- Cadre général du projet de 2ème modification du PLU de Toulouse** ..... 6

**1.1- Le contexte général** ..... 6

**1-2- Consultation de l'autorité environnementale** ..... 6

**2- Objet et encadrement de l'enquête publique** ..... 7

**2.1- Objet et « points d'objet » de l'enquête publique** ..... 7

**2.2 Les objectifs poursuivis** ..... 7

**2.2.1- Cadre général fixé pour la procédure de modification du PLU** ..... 7

**2.2.2- Les objectifs de la deuxième modification du PLU de Toulouse** ..... 8

**2.3- Désignation du demandeur et Autorité organisatrice de l'enquête publique** ..... 8

**2.4- Cadres règlementaire et juridique de l'enquête publique** ..... 8

**3- Présentation synthétique du projet de 2ème modification du PLU de Toulouse** ..... 10

**3.1- Implantation des points d'objet** ..... 10

**3.2- Principales caractéristiques des 29 points d'objet** ..... 11

**3.3- Compatibilité du projet de modification du PLU avec le SCOT** ..... 19

**3.4- Compatibilité avec les autres plans ou programmes** ..... 19

**4- Composition du dossier d'enquête publique** ..... 19

**4.1- Composition des pièces du dossier :** ..... 19

**4.2- Sommaire du dossier d'enquête** ..... 20

**5 - Organisation, préparation et déroulement de l'enquête publique** ..... 21

**5.1- Organisation générale de l'enquête publique** (Rappel) ..... 21

**5.1.1- Désignation de la commission d'enquête publique** ..... 21

**5.1.2- Arrêté d'enquête et avis d'enquête publique** ..... 21

**5.2- Préparation de l'enquête publique** ..... 22

**5.2.1- Réunions préparatoires d'organisation de l'enquête publique** ..... 22

**5.2.2- Autres échanges avec Toulouse Métropole** ..... 23

**5.2.3- Mesures de publicité de l'enquête publique (information du public)** ..... 24

**5.3- Déroulement de l'enquête publique** ..... 26

**5.3.1 - Durée de l'enquête et permanences de la commission d'enquête** . 26

**5.3.2- Consultation du dossier soumis à l'enquête publique** ..... 26

**5.3.3- Modalités pour présenter les observations et propositions** ..... 26

**5.3.4- Echanges avec Toulouse Métropole et autres personnes** ..... 27
**5.3.5- Conditions de déroulement de l'enquête publique**..... 29
**6-Comptabilisation des contributions du public** ..... 30
**6.1- Classement comptable**..... 30
**6.2- Contributions du public lors des 5 permanences**..... 32
**6.3- Contributions lors des 2 visio permanences**..... 37
**6.4- Contributions reçues sur le registre numérique (@) et par Email (E)**..... 38
**6.5- Contributions reçues par courrier**..... 61
**6.6- Contributions reçues sur le registre papier**..... 64
**7- Synthèse des avis des services et collectivités consultés**..... 69
**7.1- La MRAe** (Rappel)..... 69
**7.2- Les services et collectivités consultés** ..... 69
**8- Clôture de l'enquête - PV de synthèse et mémoire en réponse**..... 70
**8.1- Clôture de l'enquête et PV de synthèse**..... 70
**9- Analyse des observations du public et des questions de la commission d'enquête**..... 72
**9.1- Analyse du PV de synthèse de la commission et du mémoire en réponse de Toulouse Métropole, par point d'objet**..... 72
**9.2- Questions de la commission d'enquête et réponses de Toulouse Métropole** ..... 118
**9.2.1- Questions d'ordre général**..... 118
**9.2.2- Questions de la commission d'enquête spécifiques à un point d'objet** ..... 122

# 1- Cadre général du projet de 2ème modification du PLU de Toulouse

## 1.1- Le contexte général

La commune de Toulouse s'étend sur une superficie de 11 830 hectares et compte 493 465 habitants au dernier recensement de 2019 (Source : Insee, RP2019 - géographie au 01/01/2021).

La Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse, devenue communauté urbaine au 1er janvier 2009, puis Métropole au 1 janvier 2015, est compétente en matière d'urbanisme et notamment de PLU et documents en tenant lieu.
Toulouse Métropole gère tous les POS et PLU communautaires à l'échelle communale des 37 communes membres qui la composent aujourd'hui.

Approuvé le 11 avril 2019, le PLUi-H de Toulouse Métropole a été annulé par décisions du Tribunal Administratif de Toulouse du 30 mars et 20 mai 2021. La cour administrative d'appel de Bordeaux, par sa décision du 18 févier 2022, a confirmé ce jugement.
Les POS et les PLU communaux en vigueur avant l'approbation du PLUi-H sont redevenus applicables depuis le 20 mai 2021.
L'annulation du PLUi-H a stoppé un certain nombre de projets de réalisation de logements, notamment de logements locatifs sociaux, mais également des projets d'équipements publics ou de développement économique.
En effet, la mise en œuvre de ces projets se heurte à certaines dispositions réglementaires non adaptées et parfois bloquantes, dont par exemple :

-L'annulation du POA Habitat, sans retour au PLH antérieur.

La commune de Toulouse est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil de Communauté le 27/06/2013.
Il a fait l'objet de plusieurs évolutions :

- La 1 ère modification du PLU a été approuvée par délibération du Conseil de la Métropole le 10 novembre 2016 ;
- La 1ère modification simplifiée du PLU a été approuvée par délibération du Conseil de la Métropole le 12 avril 2018 ;
- La 6ème mise à jour du PLU a été prise par arrêté du Président de Toulouse Métropole, en date du 8 mars 2018 ;
- La 5ème mise en compatibilité du PLU a été approuvée par délibération du conseil communautaire du 23 juin 2022 ;

**Le présent projet de modification du PLU constitue la 2ème modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de TOULOUSE.**

## 1-2- Consultation de l'autorité environnementale

Un premier projet de modification comprenant 30 points d'objets a été transmis à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) par Toulouse Métropole, le 29 août 2022, dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas, dite d'auto-évaluation.
Par décision du 19 octobre 2022, la MRAe a considéré « *qu'à défaut d'analyse déclinée en mesures tendant à « éviter, réduire ou compenser », l'absence d'incidences notables sur la santé humaine des points 3 (secteur du projet Cervantès - ex Peugeot), 4 (secteur Alfred Nobel – ex Citroën) et 5 (chemin de la Levrette) de la modification du PLU, n'était pas démontrée* ».

Une nouvelle consultation de la MRAe, sur un projet à 29 points d'objet reçu le 09 décembre 2022, a été faite par Toulouse Métropole, par suite de cette décision imposant la réalisation d'une évaluation environnementale.
Une notice environnementale « cas par cas », complétée et argumentée pour les points d'objet 3 *(secteur du projet Cervantès - ex Peugeot),* 4 *(secteur Alfred Nobel – ex Citroën)* et n'incluant pas le point 5 (*chemin de la Levrette*), a ainsi été renotifiée à la MRAe.

**Un « avis conforme » a été rendu par la MRAe, en date du 06 janvier 2023, pour les 29 points d'objet du projet de 2ème modification du PLU de Toulouse et ce, en application de l'article R. 104-35 du code de l'urbanisme.**
**Cet avis dispense le projet d'une évaluation environnementale.**

**Le conseil communautaire, par délibération n°DEL-23-0151 datée du 23 février 2023, décide de ne pas soumettre le dossier à évaluation environnementale et de poursuivre la procédure de modification n°2 du PLU de Toulouse, Commune de Toulouse.**

*L'article L103-2-b) du code de l'urbanisme stipule que les modifications d'un PLU soumises à évaluation environnementale font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.*

**La modification N°2 du PLU étant dispensée de cette évaluation, la commune de Toulouse n'avait donc aucune obligation de concertation.**

# 2- Objet et encadrement de l'enquête publique

## 2.1- Objet et « points d'objet » de l'enquête publique

**La présente enquête publique porte sur la 2ème modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de TOULOUSE.**

L'objet principal est la 2ème modification du PLU de la ville de Toulouse.
**Il est subdivisé en 29 points d'objet**, dont une description synthétique est donnée au chapitre 3 suivant.

## 2.2 Les objectifs poursuivis

### 2.2.1- Cadre général fixé pour la procédure de modification du PLU

Le délai d'approbation de la procédure de modification doit être en cohérence avec le calendrier du futur PLUi-H.
Toulouse Métropole souhaite que les conditions suivantes soient réunies :

- Permettre de faire évoluer le PLU pour débloquer des projets urgents compromis par l'annulation du PLUi-H ;
- Proscrire les procédures ayant un impact significatif sur l'environnement ;
- Limiter les points d'objet aux évolutions permettant la réalisation des objectifs du Pacte Métropolitain pour l'Habitat ou la réalisation d'équipements publics ;
- Ne lancer des procédures avant le PLUi-H, que si le caractère d'urgence est avéré ;
- **Garantir la cohérence avec les grands principes du futur PLUi-H et au regard de la loi Climat et résilience avec notamment la perspective du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).**

### 2.2.2- Les objectifs de la deuxième modification du PLU de Toulouse

La présente procédure de modification du PLU de Toulouse vise, parmi ses principaux objectifs globaux, à intégrer l'avancement des réflexions et études menées en matière de projets urbains, pour notamment :

***- Favoriser la production de logements, dont locatifs sociaux :***

- 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 locatif social.

***- Permettre la réalisation d'équipements publics :***

- En créant notamment des emplacements réservés pour l'accueil de groupes scolaires, de liaisons douces… ;
- En modifiant des règles de stationnement (article 12) et de retrait (article 6) pour les équipements publics ;
- En faisant évoluer certains zonages et en procédant à des ajustements réglementaires pour permettre des projets complémentaires à des équipements publics en zone UIC.

***- Favoriser le développement économique :***

- En procédant à des changements de zonage et des modifications du règlement écrit, pour permettre à des projets à vocation d'activités de se développer.

## 2.3- Désignation du demandeur et Autorité organisatrice de l'enquête publique

A la demande de la commune de Toulouse, Toulouse Métropole- 6, Rue René Leduc – BP 35821 – 31505 Toulouse Cedex 5- l'autorité compétente en matière d'urbanisme réglementaire a lancé la mise en œuvre de la deuxième modification de PLU de Toulouse, par arrêté en date du 10 mars 2022.

## 2.4- Cadres règlementaire et juridique de l'enquête publique

**1-** Le projet de 2ème modification du Plan Local d'Urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Toulouse est lancé conformément aux dispositions des articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.
En particulier, le projet est soumis à enquête publique dite de droit commun au regard de l'article L153-41 du code de l'urbanisme.

- Les objectifs précisés au chapitre 2.2.2 précédent, inscrivent le projet dans le champ d'application de la modification de droit commun. Le projet se conforme aux modalités de la procédure de modification définie par les articles L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.
En application de l'article L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification peut ainsi être utilisée lorsque les évolutions ont pour effet :

- De majorer les possibilités de construire, résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan (+ 20%) ;
- De diminuer les possibilités de construire ;
- De réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU.

- Les différents objectifs assignés à cette procédure de modification du PLU répondent tous au cadre réglementaire fixé par l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme dans la mesure où aucun ne :

- ✓ Modifie les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU ;
- ✓ Réduit un Espace Boisé Classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ;

- ✓ Réduit une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ✓ Comporte de graves risques de nuisances.

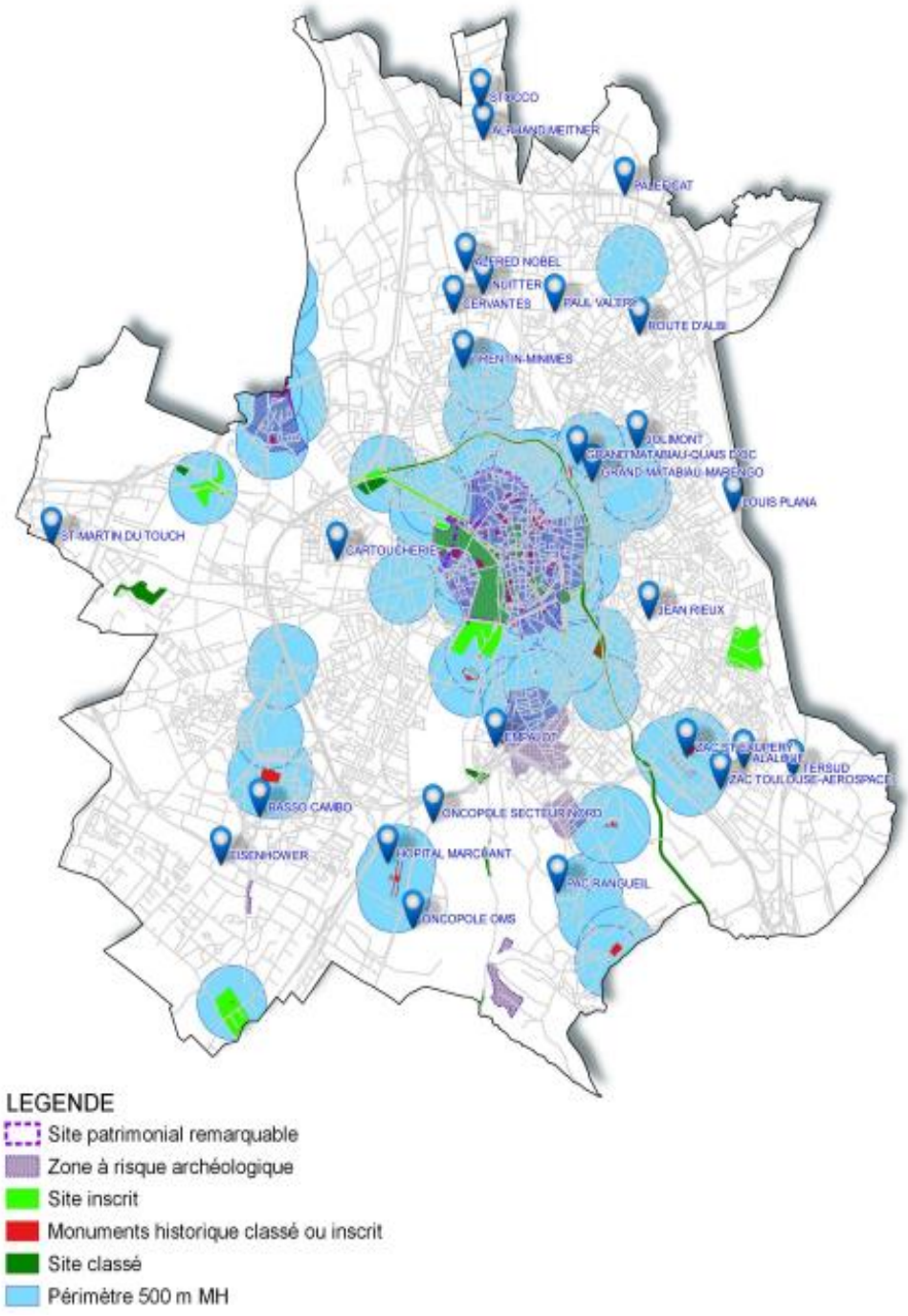
**2-** Sur demande du Président de Toulouse Métropole, par lettre du 08/09/2022, une commission d'enquête a été désignée par décision du Tribunal Administratif de Toulouse en date du 19/09/2022 **(Annexe 1)**, pour conduire cette enquête publique relative au projet de 2ème modification du PLU de Toulouse Métropole, Commune de TOULOUSE.

**3-** La présente enquête publique est prescrite par arrêté du Président de Toulouse Métropole, en date du 25 janvier 2023 **(Annexe2). Elle est conduite en application du code de l'environnement** et notamment ses articles L123-1 et suivants.

# 3- Présentation synthétique du projet de 2ème modification du PLU de Toulouse

## 3.1- Implantation des points d'objet

Hormis les évolutions réglementaires concernant l'ensemble de la ville de Toulouse (points 28 et 29), les points d'objet 1 à 27 du projet de modification sont organisés par grands secteurs de démocratie locale de la ville de Toulouse et implantés selon la carte ci-dessous.



## 3.2- Principales caractéristiques des 29 points d'objet

### I Secteur 2

#### 1. ZAC de la Cartoucherie :

**Motifs de changements**

**Poursuivre le renouvellement de la ZAC Cartoucherie créée en 2006 et labellisée écoquartier :**

- Créer un parc public ;
- Adapter les densités permettant de libérer l'espace au sol pour le parc (9 étages maxi avec des épannelages) ;
- Permettre la réalisation de l'équipement public mutualisé ;
- Réduire la norme de stationnement bureau pour favoriser les autres modes de déplacements.

**Evolution règlementaire**

Modifier la tranche 3 de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

**Pièces du dossier concernées** *:*

*3B-OAP* *4A-Règlement écrit.*

### II Secteur 3

#### 2. Secteur Nuitter :

**Motifs de changements**

**Permettre le renouvellement urbain de la résidence Adoma :**

- Augmenter la hauteur (15m) et les droits à construire pour la réalisation de logements ;
- Libérer de l'espace au sol et travail sur les retraits pour valoriser le lien avec le parc de la Vache ;
- Réduire les obligations de stationnement au vu de la desserte de transports en commun.

**Evolutions règlementaires**

- Créer un secteur UI13 ;
- Modifier le zonage UM1 (zone urbaine mesurée) en UI13 (zone urbaine intense).

**Pièces du dossier concernées**

*4A- Règlement écrit*

*4B- Document Graphique du Règlement ⇒ 4B1 – Plan Zonage au 1/15000ème.*

#### 3.Secteur Cervantès - ex Peugeot :

**Motifs de changements**

**Aménager l'ancienne concession Peugeot (3**,5ha) **:**

- Augmenter les droits à construire pour réaliser un groupe scolaire et des logements (370) avec immeubles pouvant atteindre 30 mètres ;
- Créer un maillage viaire Est-Ouest, tout mode ;
- Intégrer une station de la future 3éme ligne de métro.

**Evolutions règlementaires**

- Créer une OAP nommée Cervantès ;
- Créer un secteur UP10 ;
- Modifier le zonage UM1c (zone urbaine mesurée) en UP10 (zone urbaine de projet) ;
- Supprimer le règlement graphique de détail.

**Pièces du dossier concernées**

*3B- OAP*

*4A- Règlement écrit*

*4B- Document Graphique du Règlement ⇒ 4B1 – Plan Zonage au 1/15000ème*

#### 4. Secteur Alfred Nobel – ex Citroën :

**Motifs de changements**

**Aménager l'ancienne concession Citroën (1,8 ha) :**

- Augmenter les droits à construire pour permettre la réalisation de logements (430) et de commerces/services en lien avec le MIN ;
- Créer un maillage mode doux.

**Evolutions règlementaires**

- Créer une OAP nommée Alfred Nobel ;
- Créer un secteur UP9 ;
- Modifier le zonage UE2 (zone urbaine économique) en UP9 (zone urbaine de projet).

**Pièces du dossier concernées**
*3B- OAP ;  4A- Règlement écrit*
*4B- Document Graphique du Règlement ⇒ 4B1 – Plan Zonage au 1/15000ème*

### 5. Secteur Trentin-Minimes :

**Motifs de changements**
**Permettre la mutation du secteur à proximité immédiate du métro :**
- Augmenter la hauteur en front de boulevard de 12,50 m à 21 m, pour dynamiser l'architecture à proximité de la station de métro ;
- Réaliser un ilot de fraîcheur.

**Evolution règlementaire**
- Modifier le graphique de détail.

**Pièce du dossier concernée**
*4B-Document Graphique du Règlement.*

### 6. Site Stocco :

**Motifs de changements**
**Répondre aux besoins d'équipements scolaires et petite enfance :**
- Réaliser des équipements publics : Groupe scolaire, crèche et espaces publics attenants ;
- Réaliser une voie transversale pour desservir le groupe scolaire, la crèche et l'ensemble du site.

**Evolution règlementaire**
- Créer un Emplacement Réservé (ER – 10180 m2) n°54.

**Pièce du dossier concernée**
*4B- Document Graphique du Règlement.*

### 7. Site Alphand Meitner :

**Motifs de changements**
**Répondre aux besoins d'équipements scolaires :**
- Aménager un groupe scolaire en agrandissant les espaces extérieurs.

**Evolution règlementaire**
- Créer un Emplacement Réservé (ER- 1910 m2) n°50.

**Pièce du dossier concernée**
*4B- Document Graphique du Règlement.*

### 8. Site Paul Valéry :

**Motifs de changements**
**Répondre aux besoins d'équipements scolaires et petite enfance :**
- Réaliser un équipement public : groupe scolaire, crèche et espaces publics.

**Evolution règlementaire**
- Créer un Emplacement Réservé (ER- 7940m2) n°52.

**Pièce du dossier concernée**
*4B-Document Graphique du Règlement.*

### 9. Site route d'Albi :

**Motifs de changements**
**Répondre aux besoins d'équipements scolaires (saturés à moyen/long terme) et sportifs :**
- Réaliser des équipements publics : Groupe scolaire, équipements sportifs, espaces publics....

**L'OAP Avranches créée au PLU de Toulouse en 2013, est aujourd'hui réalisée.**

**Evolutions règlementaires**
- Créer un Emplacement Réservé (ER- 9600 m2) n°51 ;
- Supprimer l'OAP Avranches.

Pièces du dossier concernées
*3B-OAP ;  4B-Document Graphique du Règlement.*

### 10. Secteur Paléficat - site de la SCLE :

**Motifs de changements**

**Extension sur un parking existant de l'entreprise SCLE, soutenue par « France Relance » :**

**-** Construire un bâtiment de production supplémentaire d'environ 4 200 m² de SDP.

**Evolutions règlementaires**

- Ouvrir à urbanisation une partie de la zone AU0 : DEL-22-0279 du 24/03/22 (**Annexe 3bis**) ;
- Modifier le zonage AU0 (zone à urbaniser fermée) en UE2 (zone urbaine économique).

**Pièces du dossier concernées**

*4B-Document Graphique du Règlement ⇒ 4B1 – Plan Zonage au 1/15000ème.*

## III Secteur 4

### 11. Secteur Jolimont - Projet de renouvellement urbain du Pôle d'Echange Multimodal (PEM) :

**Motifs de changements**

**Permettre La réalisation du projet de renouvellement urbain du PEM de Jolimont (Projet lauréat de « Dessine-moi Toulouse », sur le P+R de la station de métro Jolimont :**

- Requalifier ce site meurtri par le prolongement du Métro :
  - ✓ Reconnecter les quartiers entre eux et favoriser les mobilités actives ;
  - ✓ Aménager des cœurs d'ilots paysagers ;
  - ✓ Aménager les hauteurs, les implantations d'immeubles et le stationnement.

**Evolutions règlementaires**

- Créer un secteur UI18 ;
- Modifier le zonage UI11c en UI18.

**Pièces du dossier concernées**

*4A – Règlement écrit ;*

*4B-Document Graphique du Règlement ⇒ 4B1 – Plan Zonage au 1/15000ème.*

### 12. Secteur Grand Matabiau, Quais d'Oc – Projet Sernam avenue de Lyon :

**Motifs de changements**

**Permettre la réalisation du projet Grand Matabiau, Quai d'Oc ;**

**Le périmètre d'application pour les normes de stationnement inscrit dans le PLU de Toulouse ne permet pas la mise en œuvre du projet Grand Matabiau tel que prévu, car il englobe partiellement le secteur de l'avenue de Lyon :**

- Revoir le périmètre de cohérence Urbanisme-transport de la gare et les normes de stationnement associées.

**Evolutions règlementaires**

- Déplacer le point d'ancrage de la Zone d'Influence des Transports en Commun (ZITC) de la Gare Toulouse Matabiau ;
- Etendre le rayon d'influence de 500 m à 600 m.

**Pièces du dossier concernées**

*4B-Document Graphique du Règlement ⇒ 4B3 – Zones d'influence TCSP et des territoires de diversité sociale.*

### 13. Secteur du Grand Matabiau- Projet Pôle d'Echange Multimodal (PEM) Marengo :

**Motifs de changements**

**Permettre la réalisation d'un grand Pôle d'Echanges Multimodal (PEM de Marengo), contemporain, confortable et accessible, aux portes du centre-ville de Toulouse :**

- Créer un pôle d'échanges dimensionné pour répondre à l'augmentation continue des flux de voyageurs estimés à 150 000 par jour à l'échéance 2030 et capable d'accueillir :
  - ✓ La halle des transports (ERP de 1ère catégorie) ;
  - ✓ Une vélo station ;
  - ✓ Un ensemble de locaux tertiaires d'environ 10 000 m², inscrit au programme de la ZAC Grand Matabiau.
- Développer trois niveaux d'échanges :
  - ✓ Connexion **au** métro et aux souterrains d'accès aux quais ;
  - ✓ Niveau des voies ferrées ;
  - ✓ Parvis au niveau de la ville existante.

- Le terrain d'assiette de la future opération d'ensemble est couvert par le zonage UI1c, qui ne permet pas d'atteindre les objectifs poursuivis.

**Evolutions règlementaires**

- Créer un graphique de détail constitué d'un espace constructible de type « B », auquel est adjoint un espace d'accompagnement pour l'aménagement du futur parvis Marengo ;
- Modifier le zonage UI1c (zone urbaine intense) en UC5 c (zone urbaine centre) ;
- Modifier le périmètre de la phase 1 de Toulouse Euro Sud-Ouest (aujourd'hui Grand Matabiau, quai d'Oc) afin de l'étendre au secteur PEM Marengo.

**Pièces du dossier concernées**

*4B-Document Graphique du Règlement ⇒ 4B1- Plan Zonage au 1/15000ème ⇒ 4B2- Cahier au 1/2500ème*
*5C-Document Graphique d'Information.*

### 14. Secteur rue Plana :

**Motifs de changements**

**Accompagner le renouvellement urbain qui s'opère le long de la rue Plana en préservant des perméabilités vers la plaine des Argoulets :**

**-** Réaliser une nouvelle liaison douce publique (sente piétons-cycles) entre la rue Plana et la plaine de loisirs des Argoulets

**Evolution règlementaire**

- Créer un Emplacement Réservé (ER- 4m de large sur parcelle AN67 -1050m2) n°49.

**Pièce du dossier concernée**

*4B- Document Graphique du Règlement.*

### 15. Site du projet « La Régie », avenue Jean Rieux :

**Motifs de changements**

**Permettre un renouvellement urbain de qualité sur un parc de logements relativement vieillissant, avec l'ambition de mieux répondre aux enjeux climatiques et de développement durable :**

- Augmenter la constructibilité du foncier à proximité d'une offre de transports collectifs, en lien avec l'arrivée du métro à proximité immédiate du site de projet et au regard des commerces et des équipements publics environnants ;
- Augmenter les hauteurs (14,5m au lieu de 8,5m) ;
- Améliorer le confort des logements, notamment en matière de performance énergétique.

**Evolution règlementaire**

- Modifier le zonage UL8 (zone urbaine limitée) en UI1 (zone urbaine intense).

**Pièce du dossier concernée** *:*

*4B- Document Graphique du Règlement ⇒ 4B1 – Plan Zonage au 1/15000ème.*

## IV Secteur 5

### 16. ZAC Saint-Exupéry- Montaudran :

**Motifs de changements**

**Répondre aux besoins de la population en constante augmentation sur ce secteur et notamment en offre de services de proximité de professions médicales :**

- Faciliter les implantations à proximité immédiate de la pharmacie, du laboratoire d'analyse médicale et de l'EHPAD public ;
- Réaliser un centre de services à la population, telle qu'une maison de santé, de détente et de loisirs dans le périmètre de la ZAC Saint Exupéry.

**Evolution règlementaire**

- Supprimer la Servitude pour Equipements Publics (SEP – 9370m2) n°31.

**Pièce du dossier concernée** *:*

*4B- Document Graphique du Règlement.*

### 17. ZAC Toulouse Aerospace – Piste des Géants/Montaudran gare (lot 7E) :

**Motifs de changements**

**Accompagner l'arrivée d'une future station de métro « Montaudran - Piste des Géants » (3éme ligne) :**

- Réaliser sur le lot 7E un immeuble de bureaux (5000m2) sur un socle actif composé d'activités et de commerces (1000m2), permettant aux futurs habitants et usagers du cœur de quartier de Montaudran de profiter de cette nouvelle offre en transport en commun performant ;
- Réaliser ce bâtiment mixte avec une hauteur absolue maximum de 25 mètres.

**Evolution règlementaire**

- Modifier le zonage UP1c en UP2c.

**Pièce du dossier concernée :**

*4B- Document Graphique du Règlement ⇒ 4B1 – Plan Zonage au 1/15000*

## 18. Site de l'hôpital Rangueil- « PAC Rangueil » :

**Motifs de changements**

**Permettre la réalisation dans un temps court des engagements exposés dans le projet d'établissement du CHU, signé en 2019 ; Ce site est confronté à une perte d'attractivité pour ses usagers ainsi que pour son personnel par la vétusté de certaines infrastructures :**

- Mettre en place des Prestations d'Accueil et de Confort « PAC Rangueil » pour les usagers et personnels de l'hôpital Rangueil, sur une programmation d'environ 25 000 m² structurée autour de quatre pôles liés à la vocation de la zone :
  - ✓ Un pôle d'hébergement dédié : Un hôtel hospitalier ;
  - ✓ Un pôle tertiaire et de services : Un restaurant, un espace sport-santé et bien-être, des espaces tertiaires pour le milieu médical, une halte répit, visant à accueillir les aidants en charge de personnes dépendantes, un self pour le personnel du CHU et une crèche pour les enfants du personnel soignant ;
  - ✓ Un pôle d'habitat intergénérationnel ;
  - ✓ Un pôle mobilité : Une offre de parking en entrée de site qui valorise les modes de déplacement doux en cœur d'îlot.

**Evolutions règlementaires**

- Modifier le zonage UIC en UIC7c pour y autoriser une surface de plancher commerce > 500 m² ;
- Autoriser de nouvelles destinations liées à la vocation de la zone : Habitat, hébergement hôtelier, bureaux et commerces.

**Pièces du dossier concernées**

*4A- Règlement*

*4B- Document Graphique du Règlement ⇒ 4B1 – Plan Zonage au 1/15000ème.*

## 19. Site de la ZAC d'Empalot- Lot TR9 :

**Motifs du changement**

**Inscrire le lot TR9, idéalement localisé au cœur du nouveau centre urbain d'Empalot, dans une logique de densification de zones déjà urbanisées :**

- Réduire l'espace constructible et augmenter la hauteur : Accroitre la surface de plancher logement d'environ 2 130 m2, soit l'équivalent de +33 logements.
- Constituer un point haut qui répond à la longueur de la nouvelle place Aline Viadieu, en marquant le fond : Réaliser un bâtiment « signal- R+14 » qui contraste avec le bâti ordinaire d'Empalot (velum R+6/R+9)

**Evolutions règlementaires**

- Réduire l'espace constructible du secteur jusqu'au lot TR8 à l'Est et créer un espace constructible mitoyen, lot TR9 : *TR9A (R+9) +TR9B (R+14)* ;
- Modifier le graphique de détail : Augmenter la hauteur maximale de façade du lot TR9 de 28m à 45m.

**Pièce du dossier concernée**

*4B- Document Graphique du Règlement 4B2- Cahier au 1/25000ème.*

## 20. Site Alalouf :

**Motifs du changement**

**Garantir l'évolution du site de l'ancienne clinique Saint-Jean Languedoc, afin d'aboutir à un projet urbain de qualité et cohérent avec le tissu environnant :**

- Créer une voie interne au site afin de participer à l'apaisement des autres voies du quartier ;
- Permettre une intensification urbaine :

- ✓ En accompagnement de la démarche « cœur de quartier » de l'Ormeau, initiée à proximité immédiate du site de projet ;
- ✓ En lien avec l'arrivée future du métro, à proximité ;

**-** Accompagner le maintien d'une offre de santé de proximité spécialisée, en rendant possible l'extension de la clinique voisine ;
- Protéger et valoriser les espaces verts et arborés de proximité (Parc Alalouf).

**Evolutions règlementaires**
- Intégrer l'OAP « Alalouf » dans le PLU ;
- Maintenir le zonage UIC1 pour permettre la restructuration / extension de la Clinique Saint-Exupéry et ainsi maintenir une offre de santé en centre urbain ;
- Classer en zone UP1 l'emprise de la clinique Saint-Jean et du parc Alalouf afin de développer un projet urbain de « bois habité » ;
- Modifier le graphique de détail en faisant évoluer « l'espace vert » situé le long de la route de Revel, en « espace aménagé ».

**Pièces du dossier concernées**
*3B- OAP « Alalouf »*
*4B- Document Graphique du Règlement ⇒ 4B1 – Plan Zonage au 1/15000ème.*

### 21. Secteur Tersud :
**Motifs du changement**
**Permettre la restructuration d'un immeuble situé au n°5 de l'Avenue Marcel Dassault, en s'appuyant sur le réemploi, l'optimisation et la végétalisation de l'existant :**
- Assurer une importante réhabilitation du bâti en conservant l'ensemble de la structure existante et délimitée au droit de son terrain d'assiette ;
- Autoriser une programmation mixte ;
- Procéder à des aménagements paysagers du site.

**Evolutions règlementaires**
- Créer un secteur UE14.

**Pièces du dossier concernées**
*4A- Règlement écrit*
*4B- Document Graphique du Règlement.*

## V Secteur 6
### 22. ZAC de Saint-Martin-du-Touch :
**Motifs du changement**
**Permettre l'adaptation de la programmation de la ZAC de Saint Martin-du-Touch et la réalisation de logements pour la délocalisation du hameau de Fleurance (Gens du Voyage) :**
- Réaliser un programme mixte (bureaux et logements), ainsi qu'un parc constituant l'épine dorsale du projet, en lieu et place de l'actuel Hameau de Fleurance ;
- Assurer la programmation de relogement du Hameau de Fleurance sur l'îlot 6.2a (parcelles cadastrées 845 AW n°85 et 80) de la ZAC Saint-Martin du Touch, comprenant une soixantaine de logements au total, dont 6 pavillons destinés au relogement.

**Evolutions règlementaires**
- Modifier le zonage UE2 (zone urbaine économique) en UP3 (zone de projet) ;
- Etendre l'OAP « Ramassiers ».

**Pièces du dossier concernées**
*3B- OAP*
*4B- Document Graphique du Règlement ⇒ 4B1- Plan Zonage au 1/15000ème.*

### 23. Secteur de Basso Cambo- place Bouillières :
**Motifs du changement**
**Rendre possible une plus grande mixité fonctionnelle au secteur- place Bouillières :**
- Permettre l'implantation de logements, d'activités économiques, culturelles et de loisirs ;
- Maintenir la fonction de commerce et de services.

**Evolution règlementaire**
Modifier le zonage de UE2c et UE2 en UI7c.

**Pièce du dossier concernée**
*4B- Document Graphique du Règlement ⇒ 4B1 – Plan Zonage au 1/15000ème.*

## 24. Site Campus Santé du futur Oncopole – OMS :

**Motifs du changement**

**Assurer la réalisation du projet de « tiers-lieu » prévu au sein du Campus Santé du Futur – Oncopole, pôle d'attractivité à portée économique très forte :**

- Développer sur le site de l'ancien bâtiment de l'OMS, en bord de la route d'Espagne (11500m2), le projet de plus de 2 000 m² de surface de plancher à vocation de commerces, avec :
  - ✓ Une halle gourmande ;
  - ✓ Des offres de services avec un espace de coworking ;
  - ✓ Des petites cellules commerciales ;
  - ✓ Des espaces dédiés à de l'activité sportive et une offre tertiaire.

**Evolution règlementaire**

- Autoriser une surface de plancher commerce supérieure à 500 m2 : Modifier le zonage UE2 en UE2c.

**Pièce du dossier concernée**

*4B- Document Graphique du Règlement ⇒ 4B1 – Plan Zonage au 1/15000ème.*

## 25. Site campus santé du futur- Oncopole – secteur nord :

**Motifs du changement**

**Assurer sur le secteur Nord de la ZAC Oncopole une programmation mixte, en cohérence avec la vocation du Campus Santé du Futur-Oncopole :**

- Accueillir des activités commerciales et services dépassant une surface de 500 m² SP ;
- Créer un espace vert de 2 ha et le renforcement des plantations sur cet espace d'environ 4ha de SP, situé 143 route d'Espagne.

**Evolution règlementaire**

- Autoriser une surface de plancher commerce supérieure à 500 m2 : Modifier le zonage UE7 en UE7c.

**Pièce du dossier concernée**

*4B- Document Graphique du Règlement ⇒ 4B1 – Plan Zonage au 1/15000ème.*

## 26. Secteur Eisenhower Saint-Simon - Reconversion du site Freescale :

**Motifs du changement**

**Réaliser le projet de reconversion du site Freescale(15ha), en cohérence avec le PLUi-H annulé :**

- Mettre en place le Projet Urbain Partenarial (macro-lot A) pour la création d'équipements publics rendus nécessaires par l'opération d'aménagement d'ensemble :
  - ✓ 3000 à 3500 m2 SP d'activités de services ;
  - ✓ 8 000 à 8 500 m2 SP de bureaux.

**Evolution règlementaire**

Autoriser une surface de plancher de services > 500 m2 : Modifier le zonage UE2 en UE2c.

**Pièce du dossier concernée**

*4B- Document Graphique du Règlement ⇒ 4B1 – Plan Zonage au 1/15000ème.*

## 27. Site Hôpital Marchant :

**Motifs du changement**

**Permettre l'implantation d'activités économiques et de services ouvertes au public, en lien avec la zone Gironis voisine et compatibles avec les activités du Centre Hospitalier Gérard Marchant :**

- Concrétiser ce projet sur une emprise de l'hôpital Marchant (7850m2) classé monument historique et située à proximité de l'A64 ;
- Ménager une zone de transition entre les constructions de l'Hôpital et l'A64, permettant d'atténuer les nuisances sonores de l'A64.

**Evolution règlementaire**

- Modifier le zonage UIC1 en UE2 ;
- Détacher, dans le cadre du futur PLUi-H, un potentiel pixel (1/4) d'un secteur actuellement situé en AUO, impactant des terrains classés en Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF), pour compenser le projet de l'hôpital Marchant.

**Pièce du dossier concernée**

*4B -Document Graphique du Règlement ⇒ 4B1 – Plan Zonage au 1/15000ème.*

## VI Autres modifications sur l'ensemble du territoire (Hors deux projets de PRU, faisant l'objet d'une DUP valant MEC : « Trois cocus » et « Reynerie »)

### 28. Sur l'ensemble du territoire communal :

**Motifs du changement**

**Modifier le règlement portant sur les Services Publics et d'Intérêt Collectif (SPIC) :**

- Mettre en place une règle plus adéquate, appréciative et non chiffrée, adaptée en fonction de la situation du projet et des besoins, pour le stationnement concernant les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif ;
- Mettre en place une règle plus adéquate, appréciative et non chiffrée, adaptée en fonction de la situation du projet et des besoins, pour l'implantation des constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif.

**Evolutions règlementaires**

- Modifier les règles de stationnements (article 12) ;
- Modifier les règles des retraits par rapport à l'alignement et aux limites séparatives (Articles 6 et 7).

**Pièces du dossier concernées**

*5C- Graphiques d'information (Pour les deux PRU « Trois cocus » et « Reynerie »)*
*4A – Règlement.*

### 29. Sur l'ensemble du territoire communal :

**Motifs du changement**

**Modifier le règlement portant sur les outils en faveur de la diversité sociale :**

- Modifier la règle actuelle de stationnement qui surdimensionne les aires de stationnement des résidences dédiées aux plus fragiles et qui pose à terme des difficultés de gestion ;
- Renforcer la production de logements sociaux eu égard, au diagnostic de stagnation du pourcentage (21,5%) et aux perspectives, notamment d'évolution du stock de logements SRU :
  - ✓ Forte tension sur la demande locative sociale ;
  - ✓ Crise économique et raréfaction du foncier qui fragilisent l'atteinte des objectifs SRU (25%) ;
  - ✓ Production actuelle marquée par les résidences à loyers libres (notamment étudiants / jeunes travailleurs / seniors) ;
  - ✓ Démolition de logements en application du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (Convention NPNRU signée en 2019) ;
  - ✓ Dynamique d'accession par la vente de logements sociaux HLM, par suite des orientations nationales d'accélération de leur mise en vente (Loi Elan) ;
  - ✓ Constat d'une baisse de 20 % du prix de vente moyen entre les opérations avec et sans Secteurs à Pourcentage de Logements- SPL (opérations > ou < 2 000 m² SDP).

**Evolutions règlementaires**

- Modifier les obligations des constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les résidences dédiées aux personnes en difficulté d'accès au logement (art 12) ;
- Modifier le pourcentage de logements sociaux dans les différents territoires et favoriser le logement locatif social :
  - ✓ Introduire un seuil de déclenchement de la production de logements sociaux dès 1 000 m² ;
  - ✓ Passer de 30 % à 35 % de logements locatifs sociaux, à partir de 2 000 m² pour les Territoires T1 et T5 et suppression du seuil de 4 500 m² ;
  - ✓ Augmenter le pourcentage de l'accession sociale au-delà de 2000 m² SP, pour les Territoires T1 et T3 ;
  - ✓ Remplacer les territoires « de diversité dans la ville en mutation » et « de diversité dans les QPV » par un nouveau territoire « en accompagnement » ;
  - ✓ Produire une part de Logement Locatif Social (LLS) dans les résidences dédiées.

**Pièces du dossier concernées**

*5C- Graphiques d'information (Pour les deux PRU « Trois cocus » et « Reynerie »)*
*4A- Annexe du règlement écrit.*

## 3.3- Compatibilité du projet de modification du PLU avec le SCOT

La compatibilité de la modification du PLU de Toulouse est analysée pages 14 et 15 de la notice explicative.

**Elle est assurée selon les 3 axes édictés dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)** (Approuvé le 21/04/2017) :

- ✓ Maîtriser l'urbanisation
- ✓ Polariser le développement
- ✓ Relier les territoires

Toutefois, sur le premier axe « maitriser l'urbanisation », le point d'objet N° 27 (Hôpital Marchant) concerne une évolution de zonage sur des espaces naturels et des espaces libres d'occupation en milieu urbain (ELO), sur une surface d'environ 7850 m².

Situé en zone UIC1, ce secteur n'a pas fait l'objet de pixellisation dans le cadre de l'élaboration du SCoT. Le changement de zonage en UE2, permettant l'accueil de services et de commerces, nécessite d'identifier un potentiel pixel.

Dans ce cadre et pour compenser l'évolution du zonage du foncier de l'hôpital Marchant, le PLU sollicite le déplacement d'1/4 de pixel d'un secteur actuellement situé en AUO (carte page 15 de la notice explicative), impactant des terrains classés en Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF).
Ce potentiel de développement sera ainsi réduit, a minima, d'une superficie équivalente dans le cadre du futur PLUi-H en cours d'élaboration.

## 3.4- Compatibilité avec les autres plans ou programmes

Il est décrit, pages 16 et 17 de la notice explicative, la compatibilité du projet de 2ème modification du PLU de Toulouse avec :

- ✓ Le Plan de Déplacement Urbain (PDU) (Approuvé le 17/10/2012)
- ✓ Le Plan Climat - Air - Energie Territorial (PCAET) (Approuvé le 27/06/2019)
- ✓ Le Pacte Métropolitain pour l'Habitat (PMH) (14/10/2021)

# 4- Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier papier de l'enquête est constitué de 3 sous-dossiers. (**Total : 277 pages**).
Un sommaire est adossé à la chemise du dossier d'enquête publique.

## 4.1- Composition des pièces du dossier :

**- Un sous-dossier : 0- Documents relatifs à la procédure**

**- Un sous-dossier : 1- Rapport de présentation générale du projet**

1D2 : Notice explicative :

- ➢ Présentation du cadre règlementaire et des changements envisagés ;
- ➢ Extrait des pièces réglementaires (graphiques, écrites) présentant les modifications ;
- ➢ Pièces administratives relatives à la procédure ;
- ➢ 6 annexes à la notice explicative 1D2 :
  - o OAP Alalouf ;
  - o OAP Cartoucherie ;
  - o OAP Cervantes ;
  - o OAP Nobel- Citroën ;
  - o OAP Ramassiers ;
  - o SPL modifiées.

1C- Notice des incidences du projet de modification du PLU sur l'environnement, pour examen au cas par cas :

- Caractéristiques principales et vulnérabilité des zones concernées par la modification du PLU de la commune de TOULOUSE ;
- Principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre de cette modification du PLU avec les mesures pour éviter, réduire et compenser ces incidences.

**- Un sous-dossier : 6- Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et Personnes Publiques Consultées (PPC)**

## 4.2- Sommaire du dossier d'enquête

### Sous-dossier : Documents relatifs à la procédure (20 pages)

- Arrêté de lancement du 10 mars 2022 (2 pages)
- Avis conforme de l'autorité environnementale du 06 janvier 2022 (3 pages)
- Délibération n°DEL-23-0151 de Toulouse Métropole de dispense d'évaluation environnementale, du 21 février 2023 (5 pages)
- Arrêté d'ouverture de l'enquête publique du 25 janvier 2023 (5 pages)
- Avis d'enquête publique (1 page)
- Publicité : Publication dans les journaux (4 pages)

### Sous-dossier : Rapport de présentation (253 pages)

**1D2- Notice explicative** (197 pages)

- Présentation+ Sommaire (4 pages)
- Cadre règlementaire (10 pages)
  - ✓ L'évolution du document d'urbanisme
  - ✓ Le cadre législatif
  - ✓ Les objectifs assignés à la modification du PLU
- Changements apportés aux documents d'urbanisme (124 pages)
  - ✓ Compatibilité du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible.
  - ✓ Exposé des motifs de modification et dispositions retenues (Pour les 29 points d'objet décrits au chapitre 3.2 précédent)

- 6 annexes (59 pages)

Orientation d'Aménagement et de Programmation - OAP « Alalouf » (8 pages)

- ✓ OAP de type aménagement

Orientation d'Aménagement et de Programmation - OAP « Cartoucherie » (10 pages)

- ✓ OAP de type aménagement

Orientation d'Aménagement et de Programmation - OAP « Cervantes » (10 pages)

- ✓ OAP de type aménagement

Orientation d'Aménagement et de Programmation - OAP « Alfred Nobel » (14 pages)

- ✓ OAP de type aménagement

Orientation d'Aménagement et de Programmation – OAP « Ramassiers » (8 pages)

- ✓ OAP de type aménagement

Règlement écrit (9 pages)
- ✓ Annexe du règlement écrit

**1C- Notice des incidences sur l'environnement** (56 pages)
- Présentation+ Sommaire (4 pages)
- Rappel législatif et règlementaire (6 pages)
  - ✓ Rappel général
  - ✓ Description et contexte du document d'urbanisme
- Caractéristiques principales, valeurs et vulnérabilité des zones concernées- Principales incidences sur l'environnement (46 pages)
  - ✓ Paysage et patrimoine bâti
  - ✓ Richesses écologiques du territoire
  - ✓ Gestion de la ressource en eau
  - ✓ Air, climat et énergie
  - ✓ Risques et nuisances
  - ✓ Incidences du projet de modification sur le réseau Natura 200

**Sous-dossier : Avis des PPA et PPC (4 pages)**

- Avis de la Direction Départementale des Territoires du 16 janvier 2023 (2 pages)
- Avis de Tisséo Collectivités du 31 janvier 2023 (1 page)
- Avis de la chambre d'agriculture du 24 février 2023 (1page)

# 5 - Organisation, préparation et déroulement de l'enquête publique

## 5.1- Organisation générale de l'enquête publique (Rappel)

### 5.1.1- Désignation de la commission d'enquête publique

Par décision en date du 19/09/2022, référence n° E22000128/ 31 (Annexe1), Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse a désigné une commission d'enquête :

| | |
|---|---|
| **Président :**<br>*Bernard LAUBARY* | **Titulaires :**<br>*Gérard BELLECOSTE*<br>*Guy CARLES*<br>*Jacques GAYRAUD*<br>*Didier GUICHARD* |

L'objet principal de l'enquête publique :
La demande présentée par M. le Président de Toulouse Métropole, dans la lettre du 08/09/2022, a pour objet :
- La modification n°2 du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole-commune de Toulouse.

### 5.1.2- Arrêté d'enquête et avis d'enquête publique

M. le Président de Toulouse Métropole a prescrit l'ouverture d'une procédure d'enquête publique par arrêté en date du 25 janvier 2023.
Cet arrêté fixe les modalités d'organisation de la présente enquête publique.
**En conformité avec l'arrêté précité, celle-ci s'est déroulée du 06 mars (8h00) au 07 avril 2023 (16h00), soit 33 jours consécutifs.**
L'arrêté d'ouverture d'enquête publique et l'avis, sont joints en **annexes 2 et 2 bis**.

## 5.2- Préparation de l'enquête publique

### 5.2.1- Réunions préparatoires d'organisation de l'enquête publique

**Le 13 décembre 2022**, Toulouse Métropole a communiqué par mail, aux commissaires enquêteurs, le lien Internet à partir duquel il était possible de télécharger le nouveau dossier revisité à 29 points d'objet.

**Le 17 janvier 2023**, faisant suite à une première réunion organisée le 13 octobre 2022, avant le premier avis rendu par la MRAe, la Commission d'enquête tenait à nouveau dans les locaux de Toulouse Métropole une réunion préliminaire (compte rendu de la réunion du 17 janvier 2023 en **annexe 3**).

Outre les 5 membres de la commission d'enquête, participaient à ces deux réunions :

- ✓ *Marjolaine CORDIER Cheffe du service planification urbaine, Toulouse Métropole.*
- ✓ *Cécile COLLANGE Chargée d'étude planification urbaine, Toulouse Métropole.*
- ✓ *Hedwige HÜE Chargée d'étude planification urbaine, Toulouse Métropole.*

L'historique, les objectifs et les caractéristiques du projet de 2éme modification du PLU de Toulouse nous ont, à ces occasions, été présentés.

Les réunions du 13 octobre 2022 et du 17 janvier 2023 ont permis :

- ➢ Pour les membres de la Commission d'enquête de parfaire leur connaissance du projet de 2ème modification du PLU de Toulouse,
- ➢ De prendre possession de pièces complémentaires au dossier d'enquête,
- ➢ D'évoquer les principaux points sur le déroulement de l'enquête,
- ➢ D'aborder quelques points techniques et réglementaires particuliers du dossier,
- ➢ De préparer le projet d'arrêté de mise à l'enquête cité précédemment au chapitre 5.1.2.

La commission a souhaité que les documents suivants lui soient mis à disposition :

- ✓ Règlement écrit opposable en format papier (2 exemplaires),
- ✓ 4B2-Cahier 1/2500ème en format papier (2 exemplaires) comprenant le nom des rues et la page du plan correspondant,
- ✓ PLU opposable : En fait, disponible sur le site internet de Toulouse Métropole,
- ✓ Localisation des points d'objets sur une carte générale de Toulouse (5 exemplaires),
- ✓ Dossier d'enquête en version papier, à transmettre par la poste à chaque commissaire.

**Le 02 février 2023**, les membres de la Commission d'Enquête ont pu participer, par visioconférence, à une formation assurée par la Société Publilégal, relative à l'optimisation de l'utilisation du registre numérique dédié au recueil des contributions du public.
Ce webinaire s'est avéré assez peu productif et perturbé par le nombre de participants et le caractère par trop intrusif de certains.
Une mise à disposition du registre pour les membres de la commission, quinze jours avant le début de l'enquête a été demandée et acceptée. Il a été mis à disposition le 08 février 2023.
Plusieurs échanges avec Publilégal ont permis d'adapter le registre à la nature du dossier d'enquête à 29 Points d'objet considérés comme les thématiques principales.

**Le 13 février 2023**, chaque commissaire a reçu à son domicile, la version papier du dossier d'enquête publique.

**Le 17 février 2023**, le président de la commission d'enquête procédait au visa du registre d'enquête- A, ainsi qu'au visa des pièces principales du dossier d'enquête publique déposé au siège de l'enquête à Toulouse Métropole. 3 registres ont été mis en réserve (au cas où il y aurait affluence), sans être finalement utilisés.

### 5.2.2- Autres échanges avec Toulouse Métropole

**Par mail du 09/01/2023**, la commission a sollicité Toulouse Métropole sur le point suivant :

**Exposé du point :** A la lecture de la réglementation, on peut avoir un doute sur la procédure d'évolution du PLU retenue. En effet, l'article L.153-31 du code de l'urbanisme stipule :
*« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide : (…) ; 4° « d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ».*

Or, la notice de présentation du dossier indique :

- Concernant le point objet n°10 (Paléficat), que le foncier pour accueillir cette opération se situe en zone AU0, fermée à l'urbanisation, du PLU opposable.
- Concernant le point objet n°27 (Hôpital Marchant), que le « *Le potentiel pixel est détaché d'un secteur actuellement situé en AU0, impactant des terrains classés en Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) ».*

**Question :** A la lecture du 4° de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme est-il considéré que l'évolution du PLU, qui ouvre des zones AU0 fermées à l'urbanisation, relève bien d'une modification et non d'une révision ?

Nota : A noter que rien ne justifie dans le dossier de présentation les raisons pour lesquelles ces zones AU0 ne relèvent pas d'une révision du PLU ; notamment, aucune information ne porte sur la date de leur création ni sur d'éventuelles acquisitions foncières.

En outre, le 4° de l'article L153-31 n'est pas mentionné à la page 5 de la notice de présentation se rapportant à la procédure de modification du PLU, qui, sans les citer expressément, évoque les 1°, 2°, et 3° dudit article.

**Réponses de Toulouse Métropole, lors de la réunion du 17 janvier 2023 :**
- Concernant le point d'objet 10 (Paléficat – SCLE) :
Une délibération du conseil communautaire, DEL-22-0279, en date du 24 mars 2022 justifie l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone AU0 dite la SCLE. (Jointe en **Annexe 3bis**).
- Concernant le point d'objet 27 Hôpital Marchant :
Il s'agit d'un foncier situé aujourd'hui en zone UIC1 donc urbanisable, à faire évoluer en zonage UE2 permettant l'accueil de services et de commerces.
Ce secteur n'a pas fait l'objet de pixellisation dans le cadre de l'élaboration du SCoT.
Un potentiel pixel d'une surface équivalente sera détaché d'un secteur actuellement situé en AU0 sur des terrains classés en Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF).
Cette compensation se fera dans le cadre du futur PLUi-H pour garantir une meilleure optimisation et permettre d'afficher une limitation de l'urbanisation (moins d'AU0), ce qui va dans le bon sens.

La commission d'enquête prend acte des réponses apportées par Toulouse Métropole.
Elle émet cependant de sérieux doutes quant à la possibilité d'inclure le point d'objet n°10 « Paléficat-SCLE » dans le projet de 2ème modification du PLU de Toulouse, au regard de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme qui impose une révision pour ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser.

### 5.2.3- Mesures de publicité de l'enquête publique (information du public)

Les services de Toulouse Métropole se sont chargés :

- De la publication de l'Avis d'Enquête dans la presse et de son affichage en plusieurs points de la ville de Toulouse.
- De la publication du dossier sur le site internet de Toulouse Métropole : *metropole.toulouse.fr/plu-de-toulouse-procedures*
  *Ce site était* accessible 7j/7j et 24h/24h pendant la durée de l'enquête publique. Les documents y étaient librement téléchargeables.

#### 5.2.3.1- Insertion dans la presse locale

- La publicité légale faisant connaître l'ouverture de l'enquête au public a bien été insérée dans les journaux suivants, rubrique « Annonces légales », publiés dans le département 31

- *La Dépêche Du Midi- 31 : les 13 février 2023 et 07mars 2023.*
- *Le Petit Journal Haute-Garonne : les16 février 2023 et 09 mars 2023.*

- Une copie des avis publiés dans la presse était insérée au dossier soumis à l'enquête publique, avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion.
- Une copie de chacune des parutions précitées nous a été transmise par Toulouse Métropole, par mails des 13/02 ;16/02 ; 07/03 et 09/03/2023.
Une copie de ces 4 parutions est donnée en **annexes 4 et 4 bis.**

Les publications de l'Avis d'Enquête Publique, quinze jours avant le début de celle-ci et dans les 8 premiers jours de son déroulement, ont donc bien été observées.

#### 5.2.3.2- Affichage de l'avis au public

- L'avis au public a été affiché sur les emplacements prévus dans la commune de Toulouse pour l'information du public, quinze jours au moins avant la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci :

- ✓ Au siège de Toulouse Métropole et à la mairie de Toulouse ;
- ✓ Dans 12 mairies annexes de la commune de Toulouse ;
- ✓ Dans 6 maisons de la citoyenneté de la commune de Toulouse ;
- ✓ Sur 254 affiches sur panneaux et sur les emplacements du domaine public prévus dans la commune pour l'information du public.

- L'avis au public était également consultable sur le site internet de Toulouse Métropole : *metropole.toulouse.fr/plu-de-toulouse-procedures*.

- La présence et la bonne visibilité des affiches ont été contrôlées 3 fois durant toute la durée de l'enquête, au début, au milieu et à la fin.
A chacune de nos permanences, nous avons constaté que l'Avis d'Enquête était affiché dans les locaux de Toulouse Métropole.
- Une carte fournie en **annexe 5** donne l'emplacement de ces différents affichages de l'avis au public, sur la commune de Toulouse.

- **Un certificat d'affichage (Annexe 6)** de la mairie de Toulouse et de Toulouse Métropole concernant l'affichage de l'arrêté AGT-23-0021 ainsi que de l'avis portant ouverture de l'Enquête Publique nous a été communiqué le 17/04/23 et le 10/05/2023 pour l'affichage de l'arrêté à Toulouse Métropole.
- Toutefois, à la suite d'une visite sur place, le 11/03/2023, (points d'objet n° 16, 17, 18, 19, 20, 21), nous avons pu constater que la lisibilité de certains panneaux d'affichage était difficilement envisageable dans certains carrefours. En outre, il n'y avait aucun affichage sur des lieux de passages ou de rassemblement (arrêt de bus, entrée de métro, …) et certains affichages avaient "disparu" du lieu indiqué sur la carte.



Carrefour Montaudran




Carrefour Saint Exupéry



Carrefour CHU Rangueil

La Commission d'Enquête constate que l'enquête publique a fait l'objet d'une information au public par affichage dense et globalement satisfaisante.
Cependant et malgré le nombre important de panneaux positionnés sur l'espace public, elle considère que l'affichage extérieur, efficient par endroit, n'a pas été au maximum de ses capacités d'information du public.

## 5.3- Déroulement de l'enquête publique

### 5.3.1 - Durée de l'enquête et permanences de la commission d'enquête

- L'enquête publique ouverte sur la commune de Toulouse, s'est déroulée pendant 33 jours consécutifs : **du lundi 06 mars 2023- 08h00 au vendredi 07 avril 2023- 16h00**.
- Pour recevoir les observations du public, conformément aux dispositions prévues par l'article 7 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, la commission d'enquête s'est tenue à la disposition du public les :

- ✓ *Lundi 6 mars de 9h à 12h à Toulouse Métropole, 6 rue René Leduc à Toulouse.*
- ✓ *Mardi 14 mars de 14h à 18h à Toulouse Métropole, 6 rue René Leduc à Toulouse.*
- ✓ *Mercredi 22 mars de 14h à 17h par **visioconférence** avec prise de RDV en ligne.*
- ✓ *Vendredi 24 mars de 9h à 12h à Toulouse Métropole, 6 rue René Leduc à Toulouse.*
- ✓ *Mercredi 29 mars de 10h à 14h à Toulouse Métropole, 6 rue René Leduc à Toulouse.*
- ✓ *Samedi 1er avril de 9h à 12h par **visioconférence** avec prise de RDV en ligne.*
- ✓ *Jeudi 6 avril de 14h à 18h à Toulouse Métropole, 6 rue René Leduc à Toulouse.*

- Les deux salles (Garonne (*24 mars et 6 avril)* et 102B) pour recevoir le public sont situées au rez-de-chaussée de Toulouse Métropole. Elles sont suffisamment spacieuses pour recevoir le public. Elles sont confortables, accessibles par tous et proches de l'accueil. Deux personnes de Toulouse Métropole étaient présentes pour réguler les entrées dans la salle de permanence.

### 5.3.2- Consultation du dossier soumis à l'enquête publique

- Le dossier en version papier est resté à la disposition du public, aux heures habituelles d'ouverture (du lundi au vendredi de 08h00 à 18h00), pendant toute la durée de l'enquête, dans les locaux (RDC) de Toulouse Métropole- 6, rue René LEDUC 31505 Toulouse.
- Le dossier dématérialisé était consultable gratuitement sur un poste informatique mis à disposition du public pendant la durée de l'enquête publique, au RDC des locaux de Toulouse Métropole, aux jours et heures habituels d'ouverture (du lundi au vendredi de 08h00 à 18h00).
- Le dossier en version informatique était également disponible :

- ✓ Sur le site internet de Toulouse Métropole : *metropole.toulouse.fr/plu-de-toulouse-procedures*
  Il était accessible 7j/7j et 24h/24h pendant la durée de l'enquête publique. Les documents y étaient librement téléchargeables.

### 5.3.3- Modalités pour présenter les observations et propositions

- Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu valablement consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête- A à feuillets non mobiles.
Il a été préalablement coté et paraphé par le président de la commission d'enquête et tenu à la disposition du public, lors des permanences, mais aussi aux jours et heures habituels d'ouverture de Toulouse Métropole, siège de l'enquête (du lundi au vendredi de 08h00 à 18h00). Un seul registre a été utilisé, le registre A.

- Le public a pu normalement rencontrer des membres de la commission d'enquête aux dates et heures mentionnées au chapitre précédent 5.3.1.

- Afin de prendre en compte les personnes qui, tout en souhaitant rencontrer les membres de la commission n'étaient pas en mesure de se déplacer, la Commission a souhaité utiliser la possibilité d'échanger avec le public en visio-conférence.
Celles-ci ont pu être réalisées à l'occasion des 2 permanences aux dates et heures mentionnées au chapitre précédent 5.3.1.
Ces rencontres assurées par visio-conférence ont nécessité une prise de rendez-vous par voie dématérialisée, 48 h au préalable au minimum, selon les modalités décrites à l'article 7 de l'arrêté du 25 janvier 2023.
Une tranche de 20 minutes a été, en moyenne, réservée à chacun de ces entretiens.

- Les observations et propositions ont pu aussi être adressées au Président de la commission d'enquête de la modification n°2 du PLU de Toulouse Métropole-commune de Toulouse, par correspondance, à l'adresse suivante :
*Toulouse Métropole, 6 rue René Leduc- BP 35821- 31505 Toulouse cedex 5- A l'attention du président de la commission d'enquête.*
N'ont été pris en compte que les courriers reçus au siège de l'enquête pendant la durée de celle-ci. Le cachet d'arrivée au siège de Toulouse Métropole faisant foi.
Les 12 courriers reçus ont tous été annexés au registre papier A, pour consultation.

- Conformément à la réglementation, une adresse électronique a été mise en place à l'adresse suivante : *modification2-plu-toulouse@mail.registre- numérique.fr.*

- Le public a pu également consigner ses observations sur le registre numérique sécurisé de l'enquête, accessible à l'adresse suivante, via le site internet de Toulouse Métropole : *metropole.toulouse.fr/plu-de-toulouse-procedures*
Le public pouvait avoir accès au poste informatique mis à disposition au RDC de Toulouse Métropole, afin de transmettre ses observations sur ce registre dématérialisé sécurisé.
Les observations et propositions formulées par le public sur le registre dématérialisé, par courriers électroniques et par courriers papiers ont été mis en ligne sur le registre numérique, (hormis les deux derniers courriers arrivés les derniers jours qui, en tout état de cause, comme les 10 premiers courriers, ont été règlementairement annexés au registre papier et accessibles à tous).

La Commission d'Enquête a pu constater que les conditions d'accueil du public pour les informer sur le projet et pour recueillir leurs observations étaient de qualité.

### 5.3.4- Echanges avec Toulouse Métropole et autres personnes

#### 5.3.4.1- Echanges avec Toulouse Métropole

**Par mail du 07/03/2023,** il a été adressé à Toulouse Métropole une première liste de 18 questions de la commission. Ces questions sont intégrées au PV de synthèse.

**Par mail du 20/03/2023,** Toulouse Métropole a répondu à des interrogations formulées par le collectif Horizon et relayées par la commission d'enquête par suite de contributions sur le registre numérique du 12/03/2023. Elles concernent la ZAC Cartoucherie : vocation d'intérêt général sur la parcelle 2.7 et venelles uniquement accessibles aux véhicules de secours et aux modes doux. Ces interrogations sont intégrées au PV de synthèse.
Réponses de Toulouse Métropole :
*Plan ci-après transmis par l'aménageur Oppidéa, faisant état de l'avancement de leur réflexion et mentionnant les lots au sein de la ZAC Cartoucherie.* ***Ce plan n'est pas l'OAP opposable****.*

*On constate bien le lot 2.7, objet des inquiétudes qui concerne la tranche 1 de la ZAC. Les immeubles concernés par la vue sur les Pyrénées sont situés dans le lot 2.2.*




*Ces requêtes sans lien avec la présente procédure de modification n°2 du PLU de Toulouse ne concernent que la tranche 3 de la ZAC et ciblent les modifications envisagées au PLUi-H : changement des vocations du secteur sud-ouest de l'OAP pour permettre un projet global (activité économique et non secteur à dominante de service public) sur les lots 2.6 et 2. 7. Ces modifications envisagées pour le secteur sud-ouest vont faire l'objet d'une concertation avec le public.*
*L'accessibilité des venelles est en cours d'évolution (fermeture via des potelets) à la demande des habitants de la tranche 2. Enfin, la tranche 3, point d'objet de la modification n°2, ne propose pas de venelle, a priori.*

La commission d'enquête prend acte des réponses apportées par Toulouse Métropole.

**Par mail du 20/03/2023,** demande de la commission auprès de Toulouse Métropole pour disposer de l'avis explicite de l'ARS sur les points d'objet n°3 « Cervantès » et n°4 « Alfred Nobel », concernant la pollution de ces sites, notamment au plomb.

**Par mail du 22/03/2023**, Toulouse Métropole a adressé à la commission le retour de la MRAe concernant les différents avis de l'ARS (version1 et version 2).

**Par mail du 02/04/2023,** il a été adressé à Toulouse Métropole :

- Une deuxième liste de 2 questions (Q19 et Q20) de la commission. Ces questions sont intégrées au PV de synthèse.
- Le nom des commissaires enquêteurs présents pour la remise du PV de synthèse programmée le vendredi 14/04/2023 à 10h30, à TM.

**Par mail du 03/04/2023**, Toulouse Métropole a adressé à la commission une première série de réponses (12/20) aux questions de la commission. **(Annexe 9)**
**Par mail du 12/04/2023**, Toulouse Métropole a adressé à la commission un complément de réponses (4/20) aux questions de la commission. **(Annexe 9)**

### 5.3.4.2- Autres échanges

**Réunion du 29 mars 2023- 14h30 avec M. Stéphane AUBAY, Président de la FPI Toulouse Occitanie.**

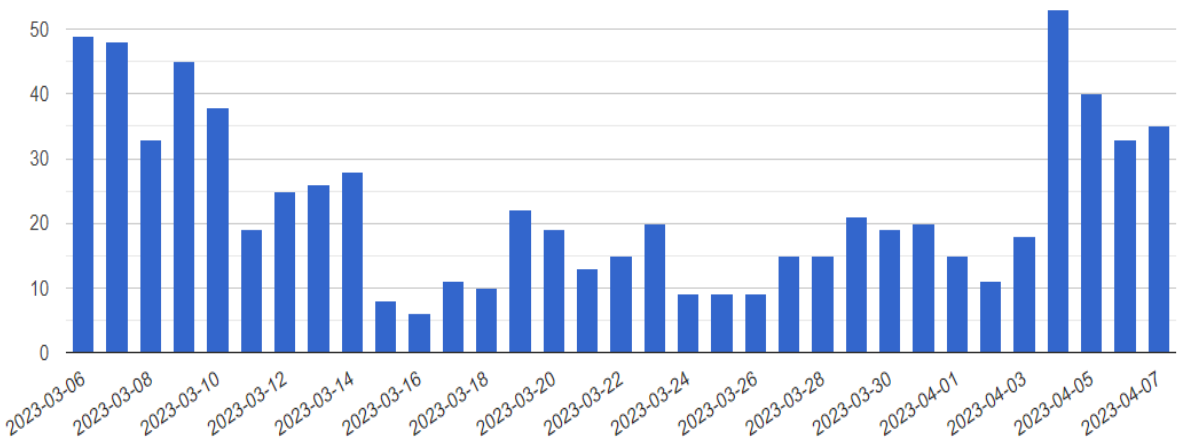
Etaient présents :
*Stéphane AUBAY et Gilles ROSSARD, pour la FPI ;*
*M. BOLDRON du Service Habitat Public, pour Toulouse Métropole ;*
*MM LAUBARY, GUICHARD, BELLECOSTE et CARLES pour la commission d'enquête.*

M. Stéphane AUBAY, président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers Occitanie Toulouse Métropole (FPI) a sollicité une rencontre avec la commission d'enquête, afin d'expliciter sa problématique concernant la modification des règles pour les logements sociaux (point d'objet n°29).
Il a évoqué les raisons, qui selon lui, obèrent fortement l'équilibre économique des projets :
- L'introduction d'un seuil de 25% de logements locatifs sociaux en sus des 20% à prix maitrisé, sur la tranche 1001m2 – 2000m2 de SDP.
- Le maintien d'un prix maitrisé de 3000€ par m2 de surface utile, non réactualisé depuis 2016.

Il a également évoqué les résidences gérés/hébergements au regard de l'obligation de création de logements sociaux et du nombre nécessaire de places de stationnement.
M. S. AUBAY a remis 3 courriers en mains propres à la commission. Ils ont été annexés au registre papier A et sont synthétisés au chapitre 6.5 du présent rapport. (Courriers en **annexe 28**)

### 5.3.5- Conditions de déroulement de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée normalement sur 33 jours consécutifs, sans incident à signaler.
- Les conditions de réception du public :
Elles ont été globalement satisfaisantes et même confortables, avec une bonne organisation et un bon suivi de Toulouse Métropole.
On peut néanmoins noter que la qualité de réception par WIFI local a posé des problèmes lors des deux premières permanences. Ce point a été solutionné à partir de la 3éme permanence.
- Visio-permanences :
La Commission avait fait le choix d'organiser deux visio-permanences. Ces contacts avec le public, par visio-conférences, ont été appréciés, même si parfois l'échange n'a pu se faire que par téléphone, la réception de la visio étant insuffisante.
- Dossier dématérialisé :
La commission a noté avec intérêt le grand nombre de vues **(4316)** comptabilisées sur le site internet de Toulouse Métropole, ainsi que de visiteurs **(615)** et de visites (891) sur le site internet du registre numérique. On peut noter pour ces dernières, une affluence plus forte au début et en fin d'enquête publique.
Un certain nombre de personnes ayant pu ainsi obtenir des réponses à leurs questions ou à leurs inquiétudes n'ont sans doute, grâce à cette possibilité, pas éprouvé le besoin de se déplacer auprès de la commission d'enquête.




*Graphique du nombre de visites sur registre Numérique*

# 6-Comptabilisation des contributions du public

## 6.1- Classement comptable

Les tableaux qui suivent listent les observations recueillies au cours de l'enquête. Un certain nombre de contributions consistaient en demandes de précisions ou de compléments d'informations qui ont pu être fournis directement par la commission.
La commission n'a retenu pour le PV de synthèse, que les observations qui exprimaient des questions claires justifiant une remontée vers le porteur de projet et les a classées selon les 29 points d'objet + Autres (sans lien direct avec l'objet de l'enquête publique).

**Bilan comptable global**

| Permanences Toulouse - Métropole | Nbre Visiteurs | Contributions Orales | Dépositions Registre Papier | Dépositions Registre N et Adresse Electronique | Courrier |
|---|---|---|---|---|---|
| 06 mars 2023 | 8 | 5 | 1 | | |
| 14 mars 2023 | 6 | 4 | 5 | | |
| 24 mars 2023 | 5 | 1 | 2 | | |
| 29 mars 2023 | 17 | 6 | 6 | | |
| 06 avril 2023 | 9 | 8 | 10 | | |
| **Total** | **45** | **24** | | | |
| **Visio-Permanences** | | | 3 | **N : 82<br>AE : 22** | |
| 22 mars 2023 | 2 | 2 | | | |
| 01 avril 2023 | 4 | 4 | | | |
| **Total général** | **51** | **30** | **27** | **104** | **12** |

**Bilan comptable des contributions par point d'objet**

| Point d'objet | Nombre de contributeurs ayant formulé une ou plusieurs observations | Nombre d'observations/questions Remontées à Toulouse Métropole (PV de synthèse) |
|---|---|---|
| **1.Secteur de la Cartoucherie** | 8 | 6 |
| **2. Secteur du projet Nuitter** | 8 | 15 |
| **3. Secteur Cervantes** | 13 | 17 |
| **4. Secteur Alfred Nobel** | 11 | 18 |
| **5. Secteur Trentin-Minimes** | 12 | 6 |
| **6. Site Stocco** | 0 | 0 |
| **7. Site Alphand Meitner** | 0 | 0 |
| **8. Site Paul Valéry** | 11 | 11 |
| **9. Secteur route d'Albi** | 2 | 4 |
| **10. Secteur Paléficat - site de la SCLE** | 0 | 1 (Commission) |

| | | |
|---|---|---|
| **11. Secteur de Jolimont – PRU du PEM** | 2 | 2 |
| **12. Secteur du Grand Matabiau, Quais d'Oc – Projet SERNAM av. de Lyon** | 0 | 0 |
| **13. Secteur du Grand Matabiau- Projet PEM Marengo** | 1 | 2 |
| **14. Secteur rue Plana** | 1 | 1 |
| **15._Secteur du projet « La Régie », avenue Jean Rieux** | 1 | 1 |
| **16. Site de la ZAC Saint-Exupéry** | 0 | 0 |
| **17. Site de la ZAC Toulouse Aerospace– Piste des Géants/Montaudran gare (lot 7E)** | 0 | 0 |
| **18. Site de l'hôpital de Rangueil** | 0 | 0 |
| **19. Site de la ZAC d'Empalot-Lot TR9** | 0 | 0 |
| **20. Site Alalouf** | 1 | 8 |
| **21. Secteur Tersud** | 1 | 1 |
| **22. ZAC de Saint-Martin-du-Touch** | 0 | 0 |
| **23. Secteur de Basso Cambo- place Bouillières** | 0 | 0 |
| **24. Site du projet Campus Santé du futur Oncopole – OMS** | 0 | 0 |
| **25. Site du projet Campus Santé du futur Oncopole – secteur nord** | 0 | 0 |
| **26. Secteur Eisenhower Saint-Simon- Reconversion Freescale** | 0 | 0 |
| **27. Site Hôpital Marchant** | 0 | 1 (Commission) |
| **28. Ensemble du territoire communal (SPIC)** | 1 | 1 |
| **29. Ensemble du territoire communal (logts sociaux)** | 11 | 9 |
| **Total** | **84** | **106** |
| **30. Autres (sans lien direct avec les points d'objet de la présente enquête)** | **80** | **43 (29%)** |
| **Total général** | **164** | **149** |

Sur le plan comptable, la commission a pu constater :

- Un nombre, somme toute modéré, de visites aux permanences (51), ainsi que de contributions du public sur les différents supports proposés.
- Un nombre significatif de points d'objet sans observation du public (14/29).
- Une proportion conséquente de contributions n'ayant pas de lien direct avec l'objet de la présente enquête publique - rubrique Autres (29%).
- Un nombre relativement important de contributions argumentées issues des comités de quartier (5 dont Minimes- Barrière de Paris particulièrement actif), d'associations ou collectif (2 : Horizon Cartoucherie et Chalets-Roquelaine) ou d'organisations professionnelles parfois via avocats (9).

Sur le nombre modéré d'observations du public et la proportion importante sans lien avec l'objet de l'enquête :
- Le nombre important de visites et de consultations des pièces du dossier sur les supports dématérialisés ont permis, à la plupart des personnes, d'avoir directement la réponse à leur préoccupation.
D'autres personnes informées par les porteurs de projet lors des concertations sur certaines opérations, n'ont pas jugé bon d'intervenir ou de se déplacer.
Quelques personnes sont venues lors des permanences pour vérifier qu'elles n'étaient pas concernées, d'autres rencontrant des difficultés à appréhender les documents communiqués nous ont demandé des explications ou des précisions.
L'ensemble de ces éléments expliquent en partie le nombre modéré d'observations/questions recueillies sur les 29 points d'objet concernés par la modification n°2 du PLU de Toulouse.

- La simultanéité de la présente enquête publique avec d'autres (DUP Reynerie…) à Toulouse, et ce en amont du PLUi-H en phase de concertation, a pu créer quelques confusions dans la compréhension de l'articulation de toutes ces procédures.
En outre, certaines personnes ont à l'évidence profité de « la fenêtre ouverte » par cette modification de PLU pour s'exprimer sur les thèmes qui les préoccupent, d'autant que l'intitulé de l'enquête « 2ème modification du PLU de Toulouse Métropole-commune de Toulouse », a pu générer des confusions.
Ceci explique sans doute, la proportion relativement élevée (près de 30%) d'observations sans lien direct avec le projet de 2ème modification du PLU.

## 6.2- Contributions du public lors des 5 permanences

### Permanence du 06/03/2023

**P1 :** Mme et M. TASSERA – 21 impasse François Ayral – 31200 Toulouse se sont présentés. Possédant deux bâtis sis entre l'impasse François Ayral et la rue Guillaume Rigal, ils souhaitent savoir si leurs biens sont impactés par la modification du PLU. Après examen, leurs biens ne sont pas concernés par la modification.

**P2 :** Mme AUDRAN Marie-Madeleine et M. XAUSA François - 145 chemin de Gabardie - 31200 Toulouse se présentent comme étant propriétaires de bâti sur ledit chemin et désirent connaître les modifications de zonage qui les touchent. Ayant consulté le dossier, il s'avère qu'ils ne sont pas concernés par quelque modification que ce soit.

**P3 :** M. THOME Gérard - 11 avenue Jean Juncasse – 31500 Toulouse s'est présenté.
Il se renseigne sur les changements induits pour le zonage de son habitation (il est locataire). Sa demeure n'est pas concernée par quelque point d'objet que ce soit.

**P4 :** M. MOMBOISSE- 256 chemin de Gabardie- 31200 Toulouse s'est présenté.
Il représente l'association de quartier Gabardie Environnement.
Il met en avant, photo à l'appui, l'impact négatif lié à l'augmentation des logements sociaux. A l'examen du dossier de l'enquête, il s'avère que son quartier, situé au nord-est de Toulouse, n'est pas directement concerné par un point d'objet d'aménagement.
Il envisage de reprendre contact avec la commission d'enquête.

**P5 :** M. MARTIN Guy- 91 chemin de Payssat 31400 Toulouse s'est présenté.
Il évoque d'abord la difficulté de la consultation du dossier sur internet.
Il possède une parcelle AU0 qui n'est pas concernée par le projet de modification du PLU. Il envisage de porter sa demande sur le devenir de sa parcelle, dans le cadre de la concertation en cours sur le PLUi-H.

**P6 :** M. DRIJARD Guillaume Habitant Toulouse s'est présenté.
Il est Président de l'Union des Comités de Quartier de Toulouse (UCQ).
Il a évoqué plusieurs points d'objets du dossier (n° 3, 4, 29 et 1) et a émis un certain nombre d'observations et questions qu'il a consignées sur le registre papier.
Elles sont résumées au chapitre 6.6 (voir R1).

## Permanence du 14/03/2023

**P7 :** M. MONTEZEAU Bernard, président de l'association ''Défense du quartier Montplaisir'' indique que ladite association a déposé des observations lors de la concertation du PLUi-H en novembre 2022. Il s'enquiert de leur éventuelle prise en compte par les autorités décisionnaires.
Réponse du commissaire enquêteur : la présente enquête publique porte uniquement sur la deuxième modification du PLU de la commune de Toulouse ; elle est limitée aux 29 points objet figurant au dossier d'enquête.
*Nota : Cette contribution figure au registre d'enquête sous le n° A02*

**P8 :** M. RIGOUX Claude est venu consulter le règlement.
*Nota : Cette contribution figure au registre d'enquête sous le n° A03*

**P9 :** M. et Mme ARMAND, 16 rue Prado, Toulouse ont souhaité savoir si leurs biens immobiliers étaient impactés par la modification n°2 du PLU de TOULOUSE.
Réponse du commissaire enquêteur : la modification n°2 du PLU de Toulouse ne concerne aucunement les biens immobiliers sis rue du Prado.
*Nota : Cette contribution figure au registre d'enquête sous le n° A04*

**P10 :** Mme CARDOSO, 9 rue Jacques Brel, (quartier Lalande) Toulouse a souhaité savoir si ses biens immobiliers étaient impactés par la modification n°2 du PLU.
Réponse du commissaire enquêteur : la modification n°2 du PLU de Toulouse ne concerne aucun des biens immobiliers sis rue Jacques Brel.
*Nota : Cette contribution figure au registre d'enquête sous le n° A05*

**P11 :** Mme GHEDIN Anne-Laure, 9 rue Denfert Rochereau à Toulouse, précise qu'elle habite une chartreuse et qu'elle s'inquiète des surélévations éventuelles et probables des immeubles de front de rue qui priveraient d'ensoleillement tous les riverains des chartreuses de ce quartier du centre-ville.
Réponse du commissaire enquêteur : la modification n°2 du PLU de Toulouse ne concerne aucunement la rue Denfert Rochereau.
*Nota : Cette contribution figure au registre d'enquête sous le n° A06*

## Permanence du 24/03/2023

**P12 :** M. AUSSENAC Éric, 3 rue Adonis 31200 Toulouse, est venu pour les OAP Citroën et Peugeot et la modification du PLU et a déposé des pièces annexes comportant six pages et deux photos.
*Nota : Cette contribution figure au registre d'enquête sous le n° A07*

**P13** : COMITE DE QUARTIER « Minimes - Barrière de Paris »
Quatre personnes sont venues rencontrer un commissaire enquêteur pour évoquer les projets Nuitter, Cervantès, Nobel, Trentin lors de l'entretien oral avec leurs différentes problématiques (augmentation des hauteurs d'immeubles, manque d'espaces verts et d'équipements publics, parkings et stationnements, zones concernées par la pollution au plomb, …)
Une contribution sera déposée pour chacun des projets.
*Nota : Cette contribution figure au registre d'enquête sous le n° A08.*

## Permanence du 29/03/2023

**P14 :** Société NEXITY –Carole PAGE -Frédéric MOTHE –Catherine SCHLEGEL-Céline JEAN SCHILTZ de AIRE NOUVELLE.
Cette observation concerne le secteur 4, Point d'Objet 11 – Projet Dessine-moi TOULOUSE MY JOLIMONT :
Demande de modification des articles 6 et 10 du règlement soumis à l'enquête (zone UI18) avec dépôt de pièces annexes (dossier A11 - 8 pages) pour justifier cette demande. **(Annexe 23)**
*Nota : Cette contribution figure au registre d'enquête sous le n° A11.*

**P15 :** Mme MASSA épouse HILTPOLD Anne – M. MASSA Jean-Claude- M. BATTAGLIA Christian se sont présentés en tant que propriétaires des parcelles prévues en emplacement réservé dans le point d'objet n°8 « Paul Valéry » du dossier d'enquête.
Ils ont évoqué que M. BROUSSE, autre propriétaire, était également concerné par l'emplacement réservé.
Ils ont exprimé leur mécontentement et leur incompréhension sur le choix et les arguments avancés dans le dossier, pour le point d'objet n°8 « ER Paul Valéry ».
- Dans un premier temps, Ils ont fait l'historique de leur parcelle en rappelant qu'en 1997, lors de la création de la ZAC Borderouge, ils avaient déjà été expropriés, puis une deuxième fois pour l'élargissement de la rue Paul Valéry, sans possibilité de négocier le prix avec la mairie.
En outre, ils rappellent que le projet initial sur lequel reposait l'expropriation n'a pas eu lieu.
Considérant avoir déjà beaucoup participé à l'effort collectif, ils dénoncent avec ce nouvel emplacement réservé une spoliation de leurs biens.
- Dans un deuxième temps, ils contestent les arguments avancés pour justifier cet emplacement réservé pour construire un groupe scolaire et une crèche.
Ils évoquent que :

- Toulouse Métropole n'a pas anticipé l'achat de terrain pour faire face aux besoins et que des solutions alternatives existent et pour certaines beaucoup moins contraignantes, dont rue Ernest Renan et d'autres parcelles détaillées dans le document commenté par leurs soins.
- La rue Loubiague et la rue Paul Valéry côté chemin de Lanusse ne sont pas adaptées pour recevoir un flux important de voitures, bus, camions de livraison, en outre la rue P. Valéry ne peut pas être élargie.
- L'emplacement réservé est enclavé dans une zone résidentielle.

*Nota : Ils ont appuyé leurs observations et remarques à partir d'un document écrit ainsi que des plans parcellaires et des photos rassemblés dans 5 pièces. L'ensemble a été annexé au registre sous le n°A12. Voir synthèse en R12/A12.* ***(Annexe 30)***

**P16 :** Société publique locale EUROPOLIA – M. CHENOT – M. BUSCAYLET
Concerne le Point d'Objet 13 : Grand Matabiau – PEM Marengo
Propose de modifier le graphique de détail du règlement écrit avec pour double objectif l'introduction d'espaces de pleines terres et la création d'une percée dans le futur front bâti favorisant l'écoulement des vents, le rafraichissement et donc le confort d'été.
Un document sera déposé par voie dématérialisé pour formaliser cette proposition.
*Nota : Cette contribution figure au registre d'enquête sous le n° A13*

**P17 :** M. CARRADE habitant chemin de Gabardie à Toulouse.
Il s'est présenté à la permanence pour savoir la signification du panneau jaune (avis d'enquête) affiché dans sa rue. Il s'interrogeait sur les éventuelles évolutions du règlement du PLU concernant sa parcelle située en zone UL2.

Il a pris connaissance du règlement écrit, en a pris des photos et a compris qu'il n'était pas directement concerné par la présente modification du PLU et qu'il devrait voir avec le futur PLUiH en cours de concertation. Il s'est dit satisfait des informations reçues et n'avait pas d'autres questions à ce stade.

**P18 :** Mme RICHE – 143 avenue de Fronton -Toulouse.
Mme RICHE est voisine de l'ex-concession Citroën, les parcelles lui appartenant sont attenantes à l'OAP « Alfred Nobel ». Elle se montre particulièrement mécontente de la situation (Plus de 1000 personnes à venir, perte de valeur du bien) et ne comprend absolument pas pourquoi ses parcelles n'ont pas été incluses dans le périmètre de l'OAP.
Elle a souhaité transcrire sa déposition sur le registre papier. Elle est consignée sous le n°A15.

**P19 :** KAUFMAN & BROAD-Promoteur immobilier. 27 bis allée Jean Jaurès. 31000 Toulouse.
La commission d'enquête a émis auprès du porteur de projet le souhait d'entendre le maître d'œuvre des deux OAP relatives aux points d'objet n°3 et n°4, à savoir respectivement Cervantès – ex Peugeot et Alfred Nobel – ex Citroën, quant à la problématique de la pollution au plomb.
L'agence Midi-Pyrénées Kaufman & Broad a dépêché pour ce faire le 29 mars 2023 à 13h30 Madame Cora LATOUR, responsable de programmes, accompagnée de trois collègues. Ont également assisté par visioconférence à la réunion deux membres du bureau d'études dont le maître d'ouvrage s'était attaché la collaboration pour l'élaboration du dossier initial soumis à la MRAe.
La genèse de cette demande d'information émanant de la commission d'enquête reposait sur son incompréhension de la logique ayant conduit la MRAe à émettre un final positif en janvier 2023, après un avis initial négatif. En effet, les documents échangés entre la DREAL, l'ARS et l'agence Kaufman et Broad, à savoir la demande de pièces complémentaires afférentes à l'examen au cas par cas, le dossier de réponse du maître d'œuvre et la décision de la DREAL de dispense d'étude d'impact après examen au cas par cas, ne faisant pas partie du dossier d'enquête et n'avaient pas été portés à la connaissance de la commission.
Au cours de l'entretien qui a duré une heure, les représentants du maître d'œuvre et du bureau d'études ont apporté en toute transparence d'une part les précisions sur ces différents échanges de documents, lesquels ont été remis en fin de réunion aux représentants de la commission d'enquête (**Annexe 31**) et d'autre part les réponses aux questions des commissaires enquêteurs relativement à la pollution au plomb qui impacterait les deux sites Cervantès et Alfred Nobel.
Il ressort en synthèse des échanges et de ces précisions, que se superposent sur ces deux sites deux problématiques, à savoir d'une part le dispositif de surveillance sanitaire des populations situées à l'intérieur du périmètre autour de l'ancienne fonderie de STCM, mis en place par l'ARS et d'autre part la pollution inhérente à l'exploitation de ces mêmes deux sites automobiles par différents agents polluants, notamment le plomb.
Précision a été apportée que la mise en place de ces deux concessions automobiles étant postérieure de quelque dix années à la mise en exploitation de la fonderie STCM, la pollution éventuelle en provenance de cette dernière avait été très vraisemblablement déjà été traitée lors de ladite mise en place, cette dernière ayant été précédée d'un décapage surfacique avant pose d'un enrobé ayant dès lors imperméabilisé le sol, réputé par conséquent étanche à toute pollution ultérieure.

## Permanence du 06/04/2023

**P20 :** M. HERPIN Mathieu- chemin de Pujibet 31200 Toulouse.
A construit en 2017 en zone UL1. La proximité d'un terrain de sport transformé en synthétique et d'un nouveau terrain très proche de leur maison rend la vie insupportable. Il demande de transformer la zone de l'angle du chemin Pujibet (du 11 au 23) de UL1 en UM1. Sa contribution de relevant pas de la présente modification du PLU, mais du PLUi-H, il n'a pas souhaité reporter sur le registre papier.

**P21 :** M. CHARRIERE Jean-Pierre architecte- Toulouse.
Evoque 2 parcelles au 131 route de Launaguet : AK268 de 15150m2 où est implanté l'entreprise de bâtiment CGEM et parcelle AK162 de 1071m2.
Il souhaite qu'à minima, la parcelle AK162 soit reclassée en UI1 ou UP1. Ayant compris que cela ne relevait pas de la présente modification du PLU, il a quand même souhaité laisser une pièce jointe annexée au registre papier en A24.

**P22 :** M. ROUX Michel- 7 rue Baudrimont Toulouse.
S'est informé sur l'évolution du zonage et l'intégration sur le territoire des points d'objet de la présente enquête publique.

**P23 :** Mme GUALINO TAMONIMO, représentant la société LIDL, nous remet un courrier, copie de sa contribution sur le registre électronique. (Voir contribution @88 qui détaille le courrier joint en **annexe 33**).
Nous avons indiqué à Mme Gualino que le projet de la société LIDL était hors cadre de la présente enquête publique et de représenter sa requête durant la prochaine enquête publique du PLUi-H.

**P24 :** Mme BREFEIL Anne-Marie et Mme ESTORY Michèle remettent copie d'un courrier déjà expédié par voie électronique, concernant le recalibrage du chemin Pujibet ; elles souhaitent apporter oralement des précisions sur ce courrier qui était incomplet. Nous avons indiqué à Mme BREFEIL Anne-Marie et Mme ESTORY Michèle que ce sujet était hors cadre de la présente enquête publique et de représenter cette requête durant la prochaine enquête publique du PLUi-H.

**P25 :** Mme LAURENT, habitant 20 chemin du Pujibet se dit propriétaire de la parcelle de 2800 m² cadastrée n° 831 AK 208. Elle demande le classement par le PLU des arbres remarquables qui s'y trouvent, au motif qu'ils contribuent à la nature en ville (5 cyprès, 2 cèdres, 1 pin, 2 micocouliers, 1 sophora, 1 albisia, des lilas) et 1 puits avec 2 mécanismes décoratifs (noria et pompe à chapelets). Nous avons indiqué à Mme LAURENT Michèle que ce sujet était hors cadre de la présente enquête publique et de représenter cette requête durant la prochaine enquête publique du PLUi-H.

**P26 :** M. THOMAS, habitant Toulouse :

- Demande que la limite Nord de la parcelle où il habite, partiellement constructible, soit décalée afin de lui permettre de réaliser un projet de construction.
- Attends toujours, depuis 20 ans, l'autorisation de démolir son ancien domicile au 70 chemin des Carmes.
- Demande la modification du PPRN communal couvrant pour partie ses parcelles cadastrées BK 23 à BK 26 (d'une superficie totale de 9 ha) situées en zone rouge inconstructible pour mouvements de terrains, alors qu'il n'y a aucun danger selon le géomètre de la ville de Toulouse.
- Sollicite le classement en zone constructible d'une parcelle lui appartenant, située 173 chemin des Etroits, pour pouvoir construire un petit supermarché.

Selon ses propos, le terrain ne présente aucun risque car il est protégé par un mur de soutènement construit au moment de l'exploitation de l'usine de traitement d'eau de LA SAUR.

Nous avons indiqué à Mr Thomas, qu'aucune de ses 4 requêtes ne concernait la présente enquête publique et de les représenter durant la prochaine enquête publique du PLUi-H.

**P27 :** Mr CUJIVES Romain, conseiller municipal de Toulouse et Toulouse Métropole, demande au nom du groupe Métropole Ecologiste, le retrait - le temps de mener sereinement l'analyse environnementale qui s'impose - des deux OAP Cervantès et Nobel, situées dans une zone de surveillance de l'ARS pour sols pollués par le plomb. Concernant ces deux projets de reconstruction de friches industrielles, le principe de précaution doit s'imposer pour permettre de finaliser les dépistages de contamination en cours de réalisation des habitants en cours de quartier de Fondeyre, et de mener des analyses approfondies pour caractériser la pollution de ses sites. A la lumière de ces futurs éléments, et après que toutes les garanties sanitaires soient apportées, les projets d'urbanisme du secteur concerné par la pollution au plomb pourraient faire l'objet d'une modification ultérieure du PLU de Toulouse, A l'issue de l'entretien avec le commissaire enquêteur, Mr CUJIVES lui a remis un courrier d'une page détaillant ses propos et annexé au registre papier.

## 6.3- Contributions lors des 2 visio permanences

### Visio- Permanence du 22/03/2023

**V1 :** M. PARISOT Yannick– Toulouse.

Ayant des questions concernant les évolutions des règlements dans la zone UF1c (hauteur, emprise au sol…), l'échange n'a pu avoir lieu, la télé permanence étant bloquée. Après plusieurs tentatives de contacts et appel à Publilégal, M. PARISOT a raccroché. Un mail lui a été transmis par le commissaire enquêteur qui menait la visio permanence : « *Concernant votre demande, il n'y a rien de changé par cette enquête sur les zones UF1c. Cependant dans 2 ans il y aura le PLUI- h de Toulouse Métropole. Veillez à ce moment-là à vérifier s'il y a des changements ».*

Il a repris rendez-vous pour la visio-permanence du 01/04/2023.

**V2 :** M. MONBOISSE Wilfried- Toulouse.

Soucieux de l'évolution urbaine de son quartier selon son message sur le registre, M. MONBOISSE ne s'est pas connecté.

**V3 :** ANONYMES – Promoteurs Toulouse et environs.

La Visio et le son étaient impeccables.

Ils contestent la politique de logements sociaux mise en œuvre à Toulouse. En substance, l'augmentation du taux de logements sociaux et le relèvement du seuil à 1000m2 SP, dans les immeubles les obligent à augmenter les prix des autres logements pour compenser les pertes sur les logements sociaux.

Pour eux, cette politique va entrainer un appauvrissement du parc locatif à Toulouse, les prix étant trop chers. 280000€ pour un T2.

Il leur a été demandé de faire une contribution par mail et d'y joindre le document qu'ils ont présenté.

### Visio- Permanence du 01/04/2023

**V4 :** Mme RAYMOND Geneviève et M. BARON Alain – Toulouse.

Ils n'ont pu se connecter à 9h20, car le RV n'avait pas été confirmé. L'échange s'est fait par téléphone dans de bonnes conditions. Leur nouveau RV à 10h00, a ainsi pu être annulé.

Leurs questionnements concernant la zone de RANGUEIL, la définition du terme zones mixtes utilisé dans le dossier, et l'impact ou non de la modification du PLU sur la zone de Pouvourville, ont pu recevoir des réponses qui, a priori, les ont satisfaits.

**V5** : M. PARISOT Yannick -Toulouse.
Alerté par le panneau d'affichage de l'avis d'enquête, il cherche à s'informer sur un éventuel impact de cette 2ème modification du PLU sur sa propre parcelle (842 AB) et celles adjacentes.
Elles sont classées en UF1C. Je lui ai confirmé que son secteur était impacté par cette modification du PLU, que pour les points d'objet 28 (SPIC) et 29 (logements sociaux) qui concernent l'ensemble du territoire de la commune de Toulouse, hors les DUP de la « Reynerie » et « trois cocus », valant Mise En Conformité (MEC) du PLU. Il convenait alors de suivre les éventuelles évolutions avec le PLUi-H.

**V6 :** M. BENSADALLAH Mohamed – 30 chemin du Licard-Toulouse.
Il souhaitait aborder le problème de l'OAP de Guilhermy, qui « bute » sur le chemin de Licard et est enclavée, selon lui, entre le chemin du Licard et le chemin Tucot. Il a compris que ce n'était pas l'objet de la présente modification du PLU.

**V7 :** Mme BEDU Mélanie qui habite rue Biot à Toulouse.
Elle n'est pas concernée par la modification du PLU. Je lui ai conseillé de participer à la phase concertation du PLUi-H et de suivre les évolutions dans ce cadre.

**V8 :** Mme GREFI Ilham ne s'est pas connectée.
Elle Souhaitait, dans son message, des renseignements sur le pourcentage de logements sociaux dans le secteur de Bellefontaine.
Je lui ai transmis un mail, l'invitant, si elle le souhaitait, à rencontrer la commission d'enquête lors de la dernière permanence du 06/04/2023, de 14h00 à 18h00.

## 6.4- Contributions reçues sur le registre numérique (@) et par Email (E)

**@1 :** M. CHEVRE Christophe habitant Toulouse - Nord de la Cartoucherie – 06/02/2023.
Considère que son contrat d'achat d'un appartement dans un immeuble au nord de la Cartoucherie sera rompu unilatéralement (non-respect des règles), s'il y a construction d'immeubles de grande hauteur dans la partie sud de la cartoucherie (moindre visibilité Pyrénées et ensoleillement, moins-value du bien). Se dit contre ces constructions.

**@2 :** M. BAKAHER Yvan habitant Toulouse - Nord de la Cartoucherie- 6ème étage – 06/02/2023.
Considère comme M. CHEVRE que son contrat d'achat d'un appartement dans un immeuble au nord de la Cartoucherie sera rompu unilatéralement (non-respect des règles), s'il y a construction d'immeubles de grande hauteur dans la partie sud de la cartoucherie (moindre visibilité Pyrénées et ensoleillement, moins-value du bien). Se dit contre ces constructions et pose la question quelle est la forme urbaine la plus pertinente à adopter ?

**@3 :** Mme ROGER Audrey – 95 route de Lavaur 31850 Montrabé- 07/03/2023.
Contribution imprécise, ne permet pas de situer le site.

**@4 :** ANONYME -31100 Toulouse – 08/03/2023.
Concerne le quartier de la Reynerie, Place Abbal non pris en compte dans la modification du PLU qui fait l'objet de la présente enquête publique.
Observation envoyée à Toulouse Métropole, car confusion avec la DUP Reynerie.

**@5 :** ANONYME- habitant Toulouse- 08/03/2023.
Favorable au projet de modification du PLU : Il est favorable à une augmentation mesurée des hauteurs des immeubles de la tranche 3 de la Cartoucherie pour, à nombre de logements équivalent, dégager de la surface de pleine terre au sol, permettant comme prévu d'aménager des espaces verts.

**@6 :** M. GOUTAY Éric- habitant Toulouse quartier de la Reynerie- 08/03/2023.
Il est président de l'association des commerçants.
Sa contribution ne concerne pas directement la 2ème modification du PLU de Toulouse, mais l'enquête liée à la DUP Reynerie. Il y a confusion de la part de M. Éric Goutay dans l'articulation entre la 2ème modification du PLU, la DUP Reynerie et le PLUi-H. Il est toutefois souhaitable que Toulouse Métropole réponde directement à la question de M. GOUTAY pour lui expliquer la cohérence des procédures.

**@7 :** M. MARION Charles- habitant Toulouse- 09/03/23.
Contribution qui ne concerne pas directement la 2ème modification du PLU de Toulouse. M. MARION souhaite la présence d'un document séparé qui précise à quoi correspond chaque classement de parcelles (à quoi correspond UF1c par exemple).

**@8 :** Mme CLAUZEL Nathalie – 30 chemin des maraîchers- Bât G2 -appt 187- Toulouse- 09/03/2023.
Contribution qui ne concerne pas la présente enquête publique. Fait le constat alarmant sur les équipements sanitaires de la ville de Toulouse (nombre insuffisant et mauvaise hygiène). Demande de plutôt abandonner les projets innovants et d'être en capacité de protéger les besoins primaires d'une population : Nettoyage propreté de la ville, gratuité de l'eau sur la voie publique….

**E9 :** Mme MONGEAU Delphine- habitante de Toulouse- 09/03/2023.
Contribution qui ne concerne pas directement la présente enquête publique.
Ne comprend pas que la hauteur des murs en limite séparative puisse être de 3m, alors que la hauteur de la végétation ne doit pas dépasser 2m en limite de propriété.

**E10 :** M. MESTRE Souad -Adresse non déclarée- 10/03/2023.
La requérante se plaint du stationnement erratique des véhicules dans son quartier aux alentours de l'impasse Fortunat, les résidents ne pouvant plus garer leurs véhicules. Par ailleurs, elle déplore le manque d'entretien des chaussées.
Observation sans lien direct avec les points d'objet de l'enquête.

**E11 :** Mme MERIC Pierrette- Adresse non déclarée- 12/02/2023.
Mme MERIC habitante du quartier Croix-Daurade signale la dégradation des conditions de vie dans ce quartier depuis quelques années. Elle précise que la construction de logements sociaux n'est pas souhaitée.
Observation sur les logements sociaux en lien avec le point d'objet n°29.

**E12 :** M. LAMHAF Souad- Adresse non déclarée- 12/03/2023.
Le stationnement erratique de véhicules, certains restant garés durant des semaines, dont les propriétaires ne sont pas résidents, impasse Fortunat, empêchent les riverains de stationner leurs véhicules. Rue Aussonne, à hauteur du n°40, des véhicules se garent hors des 6 places de stationnement et empêchent les automobilistes arrivant de la rue H Frenay de voir le passage piéton. Observation sans lien direct avec les points d'objet de l'enquête.

**@13 :** M. COMBES François- habitant rue de Cugnaux à Toulouse- 12/03/2023.
- M. COMBES évoque diverses conséquences défavorables pour la ville de Toulouse d'une densification à outrance, en évoquant notamment l'exemple de la Cartoucherie : Augmentation du prix du foncier, appétit des promoteurs, concentration de la population dans des zones déjà saturées, moins de zones vertes, pollution, insécurité, esthétique avec bâtiments de grande hauteur (capharnaüm de la cartoucherie), augmentation des taxes locales.
- Il se prononce globalement contre cette modification de PLU et considère le dossier trop complexe pour le public.
- il émet des propositions :
    - Avoir une approche plus globale dans un rayon de 50km autour de Toulouse pour accueillir de nouveaux habitants.
    - Améliorer dans cette approche plus large les moyens de communication en transports en commun, tant pour les personnes que pour les produits.
    - Renforcer la présence des entreprises hors Toulouse.

**@14 :** Collectif HORIZON Cartoucherie- Toulouse- 12/03/2023. **(Annexe 26)**
Le collectif Horizon Cartoucherie considère le texte de l'OAP trop limitatif sur les équipements publics. Il souhaite que ce nouveau PLU tienne compte des contributions citoyennes autour du maintien d'une vocation d'intérêt général sur la parcelle 2.7 de la ZAC Cartoucherie et ce, afin de favoriser le vivre ensemble sur cet écoquartier : Equipements sportifs de proximité, gymnase, piscine, boulodrome, jeux pour enfants face à l'école, équipements de loisirs et club de prévention pour les adolescents, espace séniors, volumes dédiés à l'éducation à l'environnement….
Elle met, en outre, l'accent sur le caractère d'urgence de ces équipements dans un quartier déjà très peuplé et en croissance rapide avec une forte densité (10000 habitants soit 300 hab./ha à l'horizon 2026).
Par ailleurs, Horizon souhaite que les venelles restent accessibles uniquement aux véhicules de secours ou de maintenance et aux modes doux.

**@15 :** M. LAMBERT Patrick- habitant Toulouse- 13/03/2023.
Résident de la tranche1 de la ZAC Cartoucherie, M. LAMBERT, dans le souci de développer le bien vivre ensemble, demande la mise en place rapide d'une structure plus attirante (lieu de rencontre, locaux associatifs, maison des jeunes, club prévention…) pour ceux qui ne peuvent se payer les activités de la Halle. Il préconise l'espace 2.7 de la ZAC Cartoucherie actuellement dédié aux équipements municipaux, en face de l'école.

**E16 :** M. TARANOFF André – 13/03/2023 : Pas de contribution déposée.

**@17 :** Mme BRINGUE TOURNIER Laura – 116 allée Barcelone-Toulouse- 13/03/2023.
Mme BRINGUE TOURNIER se plaint de l'entretien des rues de Toulouse qu'elle considère dans un état déplorable avec notamment des chaussées défoncées.
Elle habite le long du canal de Brienne et se plaint de la « saleté » qu'on y trouve.
Observation sans lien direct avec les points d'objet de l'enquête.

**@18 :** M. VERGNAUD Nicolas- adresse non déclarée- 14/03/2023.
Monsieur Nicolas VERGNAUD demande le classement en EBP de l'ancienne maison du Directeur de la compagnie du gaz CIBIEL, en tant qu'élément patrimonial du passé industriel de la ville de Toulouse.
Cette bâtisse est située dans le périmètre de l'OAP Brouardel-Europe. Elle a déjà fait l'objet d'une telle demande lors de l'enquête de 2018, la commission n'ayant pas fermé la porte à cette réalisation, contrairement à Toulouse Métropole qui y est

totalement opposée, car empêchant la réalisation de l'OAP de renouvellement urbain.
La Question a été renouvelée auprès de Toulouse Métropole.
Observation sans lien direct avec les points d'objet de l'enquête.

**E19 :** M. MAROUBY Luc (avocat) - 25 rue de Dalbade -Toulouse- 14/03/2023.
Souhaite le classement d'arbres remarquables sur les parcelles 316 et 317, feuille 811 AE01. Observation sans lien direct avec l'enquête. **(Annexe 43)**

**@20 :** Mme ENGLING Amandine- 7 chemin de Licard (Quartier St-Simon) -Toulouse- 14/03/2023.
Habite le quartier Saint-Simon et se plaint des trop nombreuses constructions, de la saturation du trafic routier avec les nuisances associées et des infrastructures pas adaptées (Chemin de Licard, chemin de Liffard, chemin de Basso Cambo).
Observation sans lien direct avec les points d'objet de l'enquête.

**@21 :** M. ROY Alain –2 rue Dominique Ingres- 31000 Toulouse – Au nom de l'association de quartier « Chalets-Roquelaine » - 15/03/2023. **(Annexe 42)**
Le requérant souhaite :
- Compléter l'article 11 du chapitre III (Dispositions communes) du règlement opposable, aux pages 21 et 22, afin d'assurer une bonne intégration architecturale du bâti dans son environnement, pour les permis de construire comme pour les déclarations de travaux, tant dans ses formes que pour les matériaux (imposition de la brique par exemple).
- Imposer des couleurs claires pour les toits et façades pour lutter contre les îlots de chaleur.
Observation sans lien direct avec les points d'objet de l'enquête.

**E22 :** M. BELLOCQ Maxime – Toulouse – 18/03/2023.
M. BELLOCQ, via un lien hypertexte, invite la commission d'enquête à consulter une carte interactive futuriste de la ville de Toulouse. Selon ses dires, cette carte qui est de sa création, permet d'imaginer l'aspect que montreront les quartiers de Toulouse, notamment les immeubles de hauteur, les parcs et les grands axes de circulation remodelés. Il s'agit de vues qui ne se rapportent pas explicitement aux 29 points d'objet de l'enquête publique.

**@23 :** Mme TOMASZEWSKI Sabine – 17 rue Thomas Dupuy Toulouse – 18/03/2023.
Souhaite que le projet initial de la partie sud du quartier de la Cartoucherie soit respecté à l'identique de la maquette présentée en mairie de quartier en 2019 (voir photo ci-après et **annexe 25**).
Ne veut pas que son bien (appartement) acheté à prix élevé perde de la valeur avec des immeubles de grande hauteur, en face.



**@24 :** Mme SOUESME Claire - Quartier Saouzelong-Rangueil-St Agne- Toulouse- 19/03/2023.
Souhaite que les quotas de logements et places PMR respectent le code de la construction et de l'habitation qui donne des normes d'accessibilité, ou que Toulouse Métropole définisse ses règles d'accessibilité.
Contribution sans lien direct avec les évolutions de la 2ème modification du PLU.

**@25 :** Mme SOUESME Claire - Quartier Saouzelong-Rangueil-St Agne- Toulouse- 19/03/2023.
Dès lors qu'il y a augmentation du nombre d'habitants, propose de prévoir des équipements publics et des espaces verts en conséquence.

**@26 :** Mme SOUESME Claire - Quartier Saouzelong-Rangueil-St Agne- Toulouse- 19/03/2023.
Madame SOUESME Claire dit habiter dans le quartier Saouzelong où il fait bon vivre et dit souhaiter pour son quartier : que la diversité des habitations soit préservée, que la hauteur des constructions nouvelles soit limitée, que de nouveaux habitants soient accueillis en fonction de la capacité d'accueil du quartier, que la croissance démographique soit contenue car la circulation automobile est totalement saturée sans que l'on observe d'augmentation de l'offre de transports en commun.
Enfin, Madame SOUESME se dit favorable à la création d'un pourcentage de logements sociaux dans chaque immeuble neuf.

**@27 :** M. DUPRAT Jean-Christophe- 31 Rue Delmas- 31400 Toulouse – 20/03/2023.
Le requérant est opposé aux nouveaux projets de construction et de densification, arguant que ces derniers détruisent l'environnement naturel et la végétation qui captent le CO2.

**@28 :** ANONYME – Toulouse- 20/03/2023.
La requérante qui habite quartier Saouzelong/Rangueil ne comprend pas cette envie de densifier plus, alors que les infrastructures ne suivent pas (Accès rocade difficile).

**@29 :** ANONYMES – promoteurs à Toulouse et environs- 22/03/2023. **(Annexe 24)**
La modification du PLU prévoit d'augmenter la quote-part de logements sociaux dans les opérations de plus de 1000 m2 de surface de plancher en imposant 25% de ladite surface de plancher en logements locatifs sociaux, en sus des 20 % de logts à prix maitrisés.
Cette augmentation va générer une augmentation de 24 % du prix au m2 de la quote-part résiduelle des 55 % de logements libres.
Cette augmentation va inciter les acteurs à l'acte de construire à s'orienter vers la multiplication des opérations de moins de 1000 m2 de surface de plancher (16 logements) afin de produire du logement. La résultante, c'est une consommation de surface foncière parfois à quelques mètres du métro, pour seulement 16 logements, alors même que la loi Climat et résilience impose une gestion économe du territoire.

**@30 :** M. ROY Alain- 2 rue Dominique Ingres 31000 Toulouse- Au nom de l'association de quartier « Chalets-Roquelaine- 26/03/2023.
Propose une modification du règlement (1-2 et suivants) pour les abris de jardin afin d'éviter la création d'étages qui transforme l'abri en logement.
Proposition sans lien direct avec les points d'objet de l'enquête :
*"les abris de jardin, …peuvent être admis dans la limite de 20 m² de surface d'emprise ou dans la limite de 10 % de la superficie des « espaces libres » définie sur l'emprise de l'unité foncière par les abris de jardin d'une surface maxi de 7 m² de surface et d'une hauteur maxi de 2,50m.."*

**@31 :** M. DUCASSE Jean-Louis – Toulouse – 27/03/2023.
Au nom de la protection des citoyens, du patrimoine et de l'environnement, M. DUCASSE demande, concernant la ville de Toulouse : l'interdiction des "dark kitchens" au centre-ville ; des trottoirs suffisamment larges (au moins 1 mètre) ; l'amélioration des zones de stationnement des vélos et deux roues motorisées et leur interdiction à terme sur les trottoirs.

**E 32 :** M. GROSSET Yannick – Adresse non déclarée- 27/03/2023.
Demande où il peut trouver les listes des ER et SEP annoncés dans le sommaire du dossier.

**@33 :** Mme ICHANJOU Marie-Laure- 7 bd Matabiau 31000 Toulouse – 27/03/2023.
Association quartier Chalets-Roquelaine
- Souhaite que l'installation des dark stores (sous-destination : entrepôts) et dark kitchens (sous-destination : cuisine destinée à la vente en ligne) soient implantées dans les zones d'activités et interdits dans les zones résidentielles tel que voté par le conseil métropolitain du 23 juin 2022.

**@34 :** Mme ICHANJOU Marie-Laure- 7 boulevard Matabiau 31000 Toulouse – 27/03/2023. **(Annexe 41)** - Association quartier Chalets-Roquelaine
- Demande la création d'un emplacement réservé dans le PLUi-H sur une parcelle (823 AB 790 de 1400 m²) pour l'extension d'un espace vert amenant ainsi un ilot de fraicheur plus conséquent proche du château de Verrières inscrit comme monument historique.

**@35 :** Comité de quartier "BORDEROUGE/ IZARDS/ TROIS-COCUS" Toulouse. Le 29/03/2023.
Quatre motifs fondent la décision dudit comité de quartier pour s'opposer à l'ER du projet "Paul Valéry".
1°) Absences d'études préalables : Cet emplacement de 7940 m² semble prévu dans l'urgence : pas de données chiffrées de la population d'enfants concernée ni du nombre de classes et aucune date prévue d'ouverture des installations. De plus, l'imbrication du groupe scolaire et du multi-accueil ne permet pas un bon suivi pédagogique des enfants.
2°) Aménagement de l'espace : le choix de l'emplacement est discutable ; d'une part, les voies d'accès sont étroites, ce qui complique notamment l'aménagement d'un accès sécurisé à l'école, d'autre part, le projet se situe à environ 250 m à vol d'oiseau lieu du groupe scolaire/crèche de la Maourine. Pourquoi ce choix, alors qu'un terrain de 6000 m², partiellement artificialisé au 55 rue Ernest Renan et parcelle attenante, desservi par un arrêt de bus, est immédiatement disponible ?
3°) Protection de l'environnement : Il se trouve des arbres centenaires remarquables (pins parasols, cèdres) sur les parcelles du projet qu'il faut absolument conserver pour l'esthétique du lieu, pour l'ombre et la fraîcheur qu'ils apportent, pour le respect de la biodiversité, et pour proposer aux élèves un cadre de vie scolaire plus agréable voire éducatif (potager, arbres fruitiers...).
4°) Assurance sur le type de bâti : Aucune information n'apparaît sur les critères retenus quant à la qualité de la conception architecturale et du bâti. Nous attendons des bâtiments à énergie positive, d'une qualité de construction à haute valeur environnementale.

**@36 :** ANONYME -Toulouse. Le 29/03/2023
Se plaint de la desserte du quartier ST SIMON par les transports en commun.
La faible fréquence des passages des BUS provoque des bouchons tous les matins et soirs qui dérangent et polluent.
Souhaite aller faire ses courses en centre-ville sans prendre sa voiture.

**@37 :** Mme Sabine VENIEL-LENAVENNEC de l'organisation professionnelle USH-Habitat Social en Occitanie – union régionale HLM. Le 30/03/2023. (**Annexe 14**)
Elle alerte sur la croissance du nombre de demandeurs sur la Métropole et sur le fait que parallèlement il y a une baisse des attributions, d'autant plus que les années à venir risquent de voir une amplification de ces difficultés. Le courrier détaille la forte demande des logements sociaux en progression, le contexte particulièrement tendu, le rebond dans la production de logements neufs, les divers freins aux politiques de réhabilitation (freins techniques, financiers et stratégiques) et finit par un exposé des enjeux pour relancer la production des logements sociaux, à savoir :

1. Une interpellation nationale de l'USH sur les paramètres économiques.
2. Des convergences sur des éléments régionaux ci-dessous détaillées :

Sur la réhabilitation du parc existant :

. Accélérer le lancement des appels à projets pour la mobilisation du FEDER

. Soutenir les initiatives expérimentales dans le cadre de l'appel à projets sur la seconde vie des bâtiments

. Expérimenter des dispositifs de dé-conventionnement (PLAI)/ re-conventionnement (PLUS-PLS), pour permettre aux bailleurs de transformer des patrimoines vétustes et énergivores mais pour lequel le conventionnement initial constitue un frein financier

. Plus largement, élaborer des stratégies territoriales de transition énergétique concertées entre les collectivités et les bailleurs.

Sur le neuf :

. 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.

. 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.

. Assurer une bonne mobilisation des marges de manœuvre locales : qu'il s'agisse des marges locales de loyers, subventions, loyers accessoires, zonages spécifiques…

**@39 :** ANONYME – Toulouse. Le 31/03/2023.
Contribution anonyme (Isabelle de Toulouse) listant les insuffisances et inconvénients de la mise en place de l'ER Paul Valéry.

- Absence d'études préalables justifiant la pertinence de la mise en place de l'ER ;
- L'emplacement prévu présence un patrimoine végétal d'intérêt et il y a nécessité de protection de la biodiversité dans un quartier fortement bétonné ;
- Pas d'étude d'emplacements alternatifs : Le 55 rue Ernest Renan, sur l'emplacement de l'ancien garage Citroën, éloigné de 400m du 6 rue Paul Valéry pourrait-il par exemple convenir ?
- Aucune description sur le type de bâti et sur l'agencement du projet ;
- Pas d'accent mis sur les alternatives aux accès automobiles ;
- Aucune information sur la date de délivrance de l'installation alors que le besoin semble urgent.

En outre, concernant le point objet n° 28, relatif aux modifications des articles 6 et 7 du règlement, la dépositaire du courriel signifie son refus de la suppression du retrait minimum de 2 mètres applicable aux implantations des constructions pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif.

**@40 :** Mme Philippine DU BERNARD de la société NEXITY. 31200 Toulouse. Le 31/03/2023. **(Annexe 23)**
Elle adresse un mémoire par avant remis à la commission lors de la permanence du 29 mars, identifié sous le n° P14. Il fait état des éléments suivants :
-Le secteur UI18 a été créé pour permettre spécifiquement la réalisation du projet tel qu'issu de la consultation "Dessine-moi Toulouse". Or :
- D'une part la rédaction proposée de l'article 6.3 du secteur UI18, corsète la liberté d'implantation en imposant une construction "soit à la limite soit en retrait de la limite", contraire à l'esprit même de cette liberté d'implantation exposée au rapport :
Est-il possible de substituer la rédaction : "Les constructions peuvent être implantées à la limite et/ou en retrait par rapport à la limite" qui offre cette liberté et ce choix (peut au lieu de doit) ?
-D'autre part, la modification de l'article 10 (UI) intégrant en 10.1.1 le secteur UI18 comme devant respecter la règle Hv = L, limite de facto la hauteur d'immeubles projetés en bordure de voies étroites comme la rue Benjamin Baillaud, alors même que l'article 10.2.12 spécifiquement ajouté pour le secteur 18 autorise une hauteur de 40 mètres.
Afin de respecter le projet issu de la consultation "Dessine-moi Toulouse", est-il possible de remédier à cette incohérence en supprimant le secteur UI18 de la liste des secteurs énumérés en 10.1.1?

**@41 :** ANONYME -Toulouse. Le 01/04/2023.
A propos du quartier de la Barrière de Paris, proche Trentin-Minimes, la personne évoque :

- D'une part la densification qui engendre la perte de la mixité sociale et conduit rapidement à des problèmes de cohabitation- qui a envie de vivre dans des tours de 30 m de haut quand on sait que la population rêve d'horizontalité
- D'autre part la question du stationnement.

Elle demande d'abandonner ces projets de tour de 30m qui n'ont pas lieu d'être dans une zone pavillonnaire et où les immeubles sont en dessous de 15m.

**E42 :** Mme BERTOLINO Nathalie habitante près avenue de Lombez et Cartoucherie-Toulouse. Le 02/04/2023.
1 - La ville de Toulouse a autorisé de nouvelles couleurs sur les murs des bâtiments, mais cela a enlaidi certains quartiers et enlève à la ville son cachet traditionnel. L'auteur constate que seules les couleurs blanches et bois semblent s'intégrer harmonieusement avec l'architecture locale. **Elle demande** donc que les futures constructions respectent les couleurs traditionnelles de la ville (rose, brique, beige assorti à celles-ci) pour préserver son charme et sa beauté.
2 - L'auteur constate que certains travaux de construction ou de réfection posent des problèmes de sécurité pour les passants, comme les travaux de la clinique Pasteur avenue de Lombez, qui ont forcé les piétons à marcher sur la chaussée pendant plusieurs mois et s'interroge sur le fait que la mairie n'ait pas encore rétabli un fonctionnement garantissant la sécurité de tous. **Elle demande** que la mairie impose aux chantiers de maintenir un couloir de sécurité pour les piétons sur le trottoir concerné et qu'elle inspecte régulièrement ces lieux, en particulier lorsqu'ils ont une longue durée.

**@43/E44 :** M. GALZIN Fabrice – 226 avenue de Fronton 31200 Toulouse. Le 02/4/2023. **(Annexe 40)**

Considère que l'interdiction de détruire les Toulousaines traditionnelles pour les remplacer par des maisons ou habitations récentes est un frein pour la relance du développent du quartier, avenue de Fronton. Lever l'interdiction permettrait de faire plus de logements locatifs pour les plus belles et plus de logements locatifs sociaux pour celles plus modestes et aller dans le sens de l'objectif affiché à l'article 1 de l'enquête publique.

**@45 :** Mme BLANC Catherine – Toulouse. Le 02/04/2023.
Pas favorable à la densification et à la transformation de zones d'activités en zones d'habitat, considérant que les infrastructures ne peuvent plus suffire (bouchons à Toulouse insupportables - route de Saint Simon engorgée), et que les espaces verts sont très insuffisants.
Pour les nouveaux projets d'activités et d'équipements publics", souhaite une réhabilitation des constructions existantes et la création d'espaces verts.

**@46 :** ANONYME – 40 chemin de Lapeyrière 31240 Saint-Jean. Le 03/04/2023.
Sa parcelle, située en zone 2NAh sur la commune de ST- Jean est non constructible en l'état et souhaite qu'elle le devienne au prochain PLUi-H. **(Annexe 39)**

**E47 :** COURRECH & ASSOCIES pour le compte de Vinci Immobilier pour Tersud-Toulouse. Le 03/04/2023.
La société VINCI IMMOBILIER a obtenu un permis de construire pour la restructuration d'un bâtiment. Par l'intermédiaire de ses avocats, elle sollicite une demande de modification du projet de règlement écrit afin de permettre la prise en compte du gabarit de l'immeuble autorisé dans ce permis de construire. En effet deux extensions en pignon du bâtiment sont prévues pour améliorer la sécurité des personnes par la création d'escaliers et la défense incendie de l'immeuble, mais également l'isolation et la performance énergétique du bâtiment.
En conséquence elle **demande la modification d'une phrase dans le règlement écrit concernant le point 2.7- secteur UE14, afin de prendre en compte le gabarit de l'immeuble autorisé dans le permis de construire.**
*" 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 ».* (Dossier en **annexe 11**)

**@48 :** M. SOULARD Alain pour le COMITE de QUARTIER MINIMES- BARRIERE de PARIS- 12 rue Charlas 31200 Toulouse. Le 03/04/2023. (Dossier en **annexe 13**)
**1-<u>Cervantès- ex Peugeot</u>**
<u>Hauteur des immeubles</u>
Expose que la suppression du graphique de détail qui limite la hauteur à 15,5 m sur l'Avenue des Etats-Unis pour autoriser via l'OAP une hauteur de 30 m, alors que la zone UM1c est à 11,5 m maximum, entraîne de fait un doublement possible de la hauteur, en contradiction avec ce qui a été annoncé par Kauffmann et Broad en atelier de concertation, à savoir R+8 (24 m), le tout dans un tissu pavillonnaire, tant côté Rue Cervantès qu'Avenue des Etats-Unis, créant une rupture de continuité avec l'existant, sans recherche d'intégration. De surcroît, le PLUi-H prévoyait en zone UM6-3, dans et autour de Peugeot, 12 m de hauteur limite, ce qui correspond à l'existant Rue Adonis et vers le Canal Latéral.

Espaces verts

Des immeubles de 30 m en partie Ouest, Rue Cervantès et à l'Est, Avenue des Etats-Unis enserrent l'OAP et créeront un îlot de chaleur qui impactera notamment le groupe scolaire à venir.

L'OAP, bien que prévoyant de grandes hauteurs ne libère pas pour autant de l'espace au sol pour implanter des espaces verts publics ; ceux qui sont prévus en rez-de-chaussée sont privatifs. De surcroît, le pourcentage de pleine terre n'est pas respecté, car l'OAP permet de s'en affranchir (zone UM6 impose 50% de pleine terre pour 30% d'emprise) ; le projet sera à 31% de pleine terre pour 34% d'emprise ; ceci en contradiction avec la restitution de la concertation, en date du 27 juin 2022 qui affichait 40% de pleine terre.

Equipements publics et commerces

La densification mène à un Coefficient d'Occupation des Sols de 0,8, sans contrepartie en termes d'espaces verts et d'équipements, alors que la demande de mise en place de services, de salle associative, de commerces et de gymnase ou équivalent a été faite durant la concertation, prenant en compte l'arrivée de quelque 2000 personnes en 5 ans, sans certitude que le groupe scolaire sera prêt à accueillir les enfants. Il est souhaitable également de prévoir des services et commerces à proximité du métro, Rue Cervantès.

Mobilité

Une rue traversante à double sens est prévue, le comité de quartier souhaitant que l'accès soit réservé aux seuls résidents et véhicules de livraison, avec un système à bornes par exemple, les piétons et cyclistes restant les bienvenus. L'accès à cette voie pourrait être autorisée durant des créneaux matin et soir en lien avec l'entrée et la sortie de l'école. De plus, cette voie ne saurait représenter une continuité écologique, tout au plus pourrait-elle être intégrée à la TVB, depuis La Vache, via la rue Jules Ferry, Cervantès, le parc Cervantès et le Canal Latéral, sur lequel pourrait du reste déboucher une voie douce depuis le jardin Cervantès.

Stationnement-Parkings

Il serait opportun de prévoir un stationnement pour les bus Avenue des Etats-Unis, notamment pour les sorties scolaires.

De même, un parking pourrait être implanté sur le site de la STCM, en lien avec la station Fondeyre, afin de limiter les inconvénients liés à la circulation automobile dans les petites rues du quartier. Cette demande fait écho à celle déjà formulée lors de la concertation pour la troisième ligne, en 2019.

Plomb

Enfin, demeure le problème lié au plomb, pour lequel le comité de quartier demande des analyses pour les surfaces en herbe et une totale transparence sur ces analyses et leurs résultats, ainsi que sur les impacts potentiels sur les permis de construire.

**2- Alfred Nobel- ex Citroën**

Le comité de quartier s'interroge sur le bien-fondé du projet Alfred Nobel au travers de constats et de questions :

- Les hauteurs indiquées sur le dossier d'enquête 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 lors de la concertation.
    - 40 m au rond-point Cassagne : Est-ce un bon signal pour une entrée de ville.
    - Une « barre » d'environ 100 m de long sur 25 m de haut sur la parcelle : quid des espaces verts.
    - Ces bâtiments hauts vont créer des îlots de chaleur.
    - Densité Citroën : 1,6 ha – COS = 1,6. Le double par rapport à Peugeot. C'est énorme, plus qu'à La Cartoucherie. Ce serait la densité la plus importante à Toulouse.
    - Est-il judicieux de supprimer la zone économique pour cette zone près du MIN et pourquoi ne pas conserver la parcelle Citroën en activité économique.

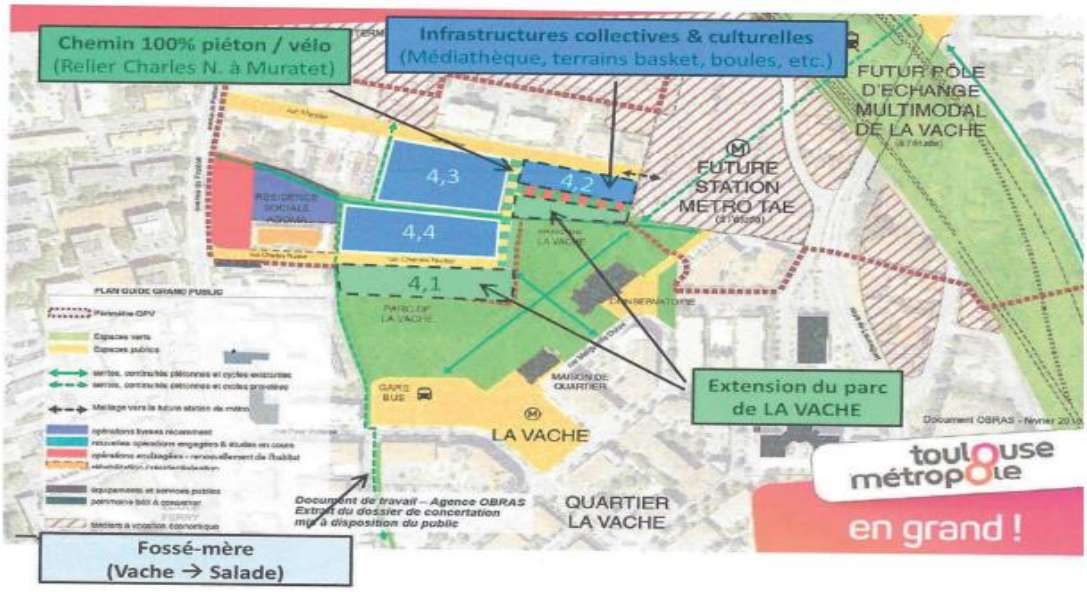
- Le PADD notifie qu'il faut sanctuariser les zones d'activité économique. De plus il faut ramener de l'emploi près de zones d'habitat et l'un des objectifs de la 3ème ligne de métro est de rapprocher les zones d'emploi.
- La voie traversante douce piétons-vélos part de nulle part et aboutit nulle part.
- Pas de Trame Verte et Bleue.

A l'issue de ses réflexions, le comité de quartier n'exprime pas d'avis pour ou contre ce projet.

**3- Projet Nuitter**

Ce projet concerne la démolition/reconstruction de la résidence sociale Adoma- rue Muretet, sur un foncier de 1,4ha à proximité du futur PEM de la Vache.
- Une étude de 2014 faisait apparaître la faible dimension des espaces paysagers (La Vache 15000m2) du quartier et l'absence de liaison entre les entités.

L'acquisition du lot 4.1 par la métropole (voir schéma ci-dessous) permettrait d'agrandir le parc de la Vache, d'ouvrir celui-ci sur les rues Nuitter et Muratet et de valoriser le fossé mère venant de la Salade (demande renouvelée en mai 2022).
- Demande d'une salle polyvalente et importance d'en faire le lien avec la maison des associations de la Vache.
- Demande (Association réciprocités) des infrastructures sportives telles que des jeux pour enfants (toboggans…).




*Proposition du comité de quartier*

**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 et est situé à proximité immédiate du métro ligne B « Barrière de Paris ».

Il est considéré que :

- Augmenter ponctuellement la hauteur de 12,5m à 21m par une tour au niveau du carrefour Sylvio Trentin, est incongru dans un paysage à 15,5m sur le boulevard Silvio Trentin.
- Une hauteur supplémentaire déjà accordée (17,88m au lieu de 15,5m), ne correspond pas au PLU en vigueur.
- L'argument avancé d'un élément signal, pour cette tour, est contestable : pas de continuité sur le boulevard Trentin et la rue Bourbaki.
- L'espace vert annoncé à la réunion d'information du 06/10/2022 n'est pas inscrit sur le document.

Le comité regrette, par ailleurs, qu'il n'y ait pas eu de maquettes 3D présentées lors des réunions de riverains qui étaient plus, selon le comité, des réunions d'information que de concertation.
Le comité évoque des projets qu'ils demanderont d'inscrire au PLUi-H :

- Un parc fermé sur la parcelle Renault de 20000m2.
- L'élargissement du parc du canal latéral entre les ponts jumeaux et la glacière.

Enfin, le comité affirme que les projets doivent s'ancrer dans le quartier avec une entrée de ville digne de ce nom (Avenue des Etats-Unis) et regrette une telle précipitation (les projets de la 2ème modification du PLU aboutiront en 2025-2026), alors que l'inauguration du métro est à l'horizon 2028.
Pourquoi ne pas attendre le vote du PLUi-H qui pourrait aboutir en 2025.

**@49 :** M. GARAUDET Michel- 5 rue de Figeac 31200 Toulouse. Le 03/04/2023.
Est mécontent, car considère ne pas avoir été informé lors de la réunion d'information de décembre 2022, d'une part de la construction d'une tour de 24m boulevard Silvio Trentin, le double de celle annoncée et d'autre part de la modification correspondante du PLU.
Souligne que c'est un préjudice supplémentaire qui s'ajoute à la densification du quartier.

**E50 :** M. MIRAMONT Bruno- 2 rue Mgr Bruno de Solages 31200 Toulouse.
Le 03/04/2023.
S'offusque du manque d'information du projet Paul Valéry, puis indique qu'il refuse son implantation à cause de l'étroitesse des rues. A son avis, la rue Paul Valery, le chemin Lanusse et la rue Loubiague doivent être élargies et certaines de leurs extrémités équipées de ronds-points.
Une copie de la contribution @ 35 suit son courriel.

**E51 :** M. MIRAMONT Charles- 2 rue Mgr Bruno de Solages 31200 Toulouse.
Le 03/04/2023.
Cette contribution est rigoureusement identique à la contribution E50 qui la précède.

**@52 :** USH- HABITAT SOCIAL en Occitanie- 104 avenue Jean Rieux 31500 Toulouse. Le 04/04/2023. **(Annexe 14)**
Cet organisme contribue à l'enquête publique par la publication d''un article intitulé : « *Le seuil des Servitudes de Mixite Sociale (SMS) : un levier au service de la production de logements sociaux ».* Cet article détaille l'intérêt de l'utilisation de cet outil réglementaire issu de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. L'USH Habitat Social en Occitanie s'en tient à la seule publication de cet article ; il n'exprime aucun commentaire quant à la bonne application des SMS dans le cadre de la deuxième modification du PLU de la ville de Toulouse.

**@53 :** M. LALANNE Claude- Toulouse. Le 04/04/2023.
Propose :
- D'interdire les dark stores et dark kitchens dans les zones résidentielles de Toulouse Métropole, d'élargir les trottoirs pour permettre aux piétons de se déplacer tranquillement,
-De créer des zones de stationnement pour vélos et 2 roues aux emplacements situés face aux garages des particuliers et interdits de stationnement aux voitures (présence de plots pour permettre la sortie du garage)
- D'inscrire la parcelle 823 AB 790 (actuellement un parking) comme Emplacement Réservé pour l'extension du jardin du Verrier
- De limiter la surface des abris de jardin à moins de 10 m² (20 actuellement) et de la hauteur à 2,50 m (pas de limite actuellement)

**E54 :** Mme STITOU-TOUHAMI Emmanuelle- 8 rue Mgr Bruno de Solages 31200 Toulouse. Le 04/04/2023.
Exprime un avis défavorable concernant le point 8 du PLU. Trop de bétonnisation, trop de densification humaine dans le quartier Borderouge. Le projet d'un groupe scolaire avec un accès absolument insuffisant pour les parents d'élèves et les résidents, cela va mener aux mêmes problèmes qu'avec le groupe scolaire Borderouge.

**@55 :** ANONYME – Toulouse. Le 04/04/2023.
Demande :
- Limitation de la surface (moins de 10 m² contre 20 actuellement) et de la hauteur (2,50 m, sans limite actuelle) des abris de jardin afin de ne pas permettre la création d'étages qui les transforme discrètement en logement étudiant ou autre
- Création d'une zone 0 dark store et 0 dark kitchen dans les zones résidentielles de la Métropole.
- Inscription de la parcelle 823 AB 790 (parking) comme Emplacement Réservé pour l'extension du jardin du Verrier.
- Élargissement des trottoirs pour permettre aux piétons de se déplacer tranquillement.
- Création de zones de stationnement pour vélos et 2 roues, dont des emplacements sécurisés, pour éviter leur vol et leur stationnement sur les trottoirs.

**@56 :** Mme COUINEAU Anne-Lise - 15 Rue Henri Douvillé- Toulouse. Le 04/04/2023.
Demande :
- Pour le quartier Chalets-Roquelaine : Inscription de la parcelle 823 AB 790 (parking) comme Emplacement Réservé pour l'extension du jardin du Verrier.
- Création de zones de stationnement pour vélos et 2 roues, dont des emplacements sécurisés, pour éviter leur vol et leur stationnement sur les trottoirs.
- Dans la ville : Élargir les trottoirs là où c'est possible pour permettre aux piétons de se déplacer tranquillement.

**@57 :** M. CLARET Bruno -Toulouse. Le 04/04/2023.
Demande des mesures pour empêcher le stationnement sauvage des 2roues sur trottoir ou sur les places voitures :
Pour les vélos : piquets à la place de cadres.
Pour les scooters et motos : stationnement payant et résident
et/ou prévoir des places de stationnement réservées et gratuites.

**@58 :** M. GRAVILENKO Thibaud – Toulouse. Le 04/04/2023.
Demande la création de stationnements pour vélos et deux roues pour éviter les vols.

**@59 :** Mme HAMERLAK Véronique pour LP Promotion- 25 rue Bayard 31000 Toulouse- Le 04/04/2023.
Concerne les parcelles AE 102, 103 et 104 pour 2800 m² (situées 88 avenue Rostand, Toulouse) d'un foncier urbanisable actuellement classé en UE1 et proposé en UM10 dans le PLUi-H déclassé autorisant la construction de logements collectifs en R+3. La demande du promoteur est de réaffecter ce projet en zone UM2, 3 ou 7 pour retrouver la constructibilité prévue sur ce secteur et avoir une perspective de densification. Cette contribution (voir courrier C7) est hors enquête en cours.

**@60 :** Mme HAMERLAK Véronique pour LP Promotion- 25 rue Bayard 31000 Toulouse- Le 04/04/2023.

Observation concernant le zonage des parcelles AS 6,19,20, et 22 situées 125 chemin de tournefeuille. Ces parcelles sont isolées au milieu d'un secteur accueillant des habitations.
Souhaite un classement de ces parcelles en zone UM 3,6, ou 7. Ceci permettrait à courte échéance de libérer du foncier pour créer des unités d'habitations. Se réfère au PLUI-h invalidé pour argumenter. Hors enquête (voir courrier C8).

**@61/E62 :** Mme DAL- LAGO Lisa- Cabinet Dentaire (SCM Qereshari) - 20 place de la croix de pierre- Toulouse. Le 04/04/2023. **(Annexe 38)**
Un groupe de 4 dentistes désirant ouvrir un cabinet dentaire Rue Boieldieu (Croix de Pierre) dit être contraint par l'obligation réglementaire de disposer de 4 places de parking, eu égard à la superficie envisagée du cabinet, alors qu'ils sont dans l'impossibilité de le faire, sauf à se priver d'un bloc opératoire.
Il demande une dérogation spécifique, eu égard aux nombreux transports en commun qui desservent la zone et à la mission particulière qu'est la sienne. Hors enquête.

**@63 :** Mme DUBOE Nicole – 15 rue de Figeac 31200 Toulouse. Le 04/04/2023.
S'oppose à la tour de 24m envisagée boulevard Sylvio Trentin pour faire un "pendant" à celle du rond-point de la Barrière de Paris.
Elle considère cette opération dommageable pour les riverains, inesthétique et se demande où seront les espaces verts indispensables pour la vie urbaine et le réchauffement climatique.

**@64 :** Mme LESAGE Colette- Toulouse. Le 04/04/2023.
Demande :
-Zones sécurisées de stationnements pour 2 roues
-0 dark store et kitchen
-Inscription parcelle 823 AB 790 en ER pour extension jardin du Verrier
-Elargissement des trottoirs
- Débitumer quelques zones du centre-ville pour végétaliser.

**@65 :** Mme PRADEL Véronique – Toulouse. Le 04/04/2023.
Demande :
-Inscription parcelle 823 AB 790 en ER pour extension jardin du Verrier
-2 places de parking pour appartement >7Om2, une en dessous.
-Zones sécurisées de stationnements pour 2 roues
-0 dark store et kitchen
-Limitation surface (<1Om2) et hauteur (2,5m), des abris de jardin.

**@66 :** M. DUBOIS Yann 28B Avenue Honoré Serres 31000 Toulouse. Le 04/04/2023.
Demande :
-Zones sécurisées de stationnements pour 2 roues
-0 dark store et kitchen
-Inscription parcelle 823 AB 790 en ER pour extension jardin du Verrier
-Elargissement des trottoirs.

**@67 :** Mme CUENCA Catherine – Toulouse. Le 05/04/2023. **(Annexe 22)**
Dénonce la hauteur trop élevée de certaines constructions (OAP Peugeot- Boulevard Sylvio Trentin) qui ne favorise pas leur intégration dans l'environnement. Elle estime que les modes de déplacement doux sont oubliés dans les projets. Faire entrer la voiture au centre de l'OAP Cervantès est pour elle une hérésie, du fait de la présence du groupe scolaire et de la résidence pour personnes âgées.
La rue traversant le projet Citroën devrait être privatisée pour éviter tout détournement de son usage.
Enfin, le problème du stationnement et de l'augmentation du trafic routier n'est pas abordé et les liaisons douces et les espaces verts sont absents des projets.
Aurait préféré une réflexion globale et concertée dans le cadre du PLUi-H.

**@68 :** M. LEPIN Jérémy – 16 rue Saint-Hilaire 31000 Toulouse. Le 05/04/2023.
Demande :
- 0 dark store et kitchen
-Inscription de la parcelle 823AB790 (parking) comme ER pour l'extension du jardin du Verrier
-Une densification raisonnée dans un facteur n'excédant pas 5.

**@69 :** ANONYME – Toulouse. Le 05/04/2023.
Favorable à une densification par la hauteur, avenue des Etats Unis et Sylvio Trentin et près de la future ligne de métro.

**E70 :** COURREGES & ASSOCIES, pour le compte JC/SB NEXITY CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER (Route D'Albi Modification PLU) – Le 05/04/2023.

1. Il expose qu'un projet immobilier incorporant des espaces publics - intégré dans l'OAP Avranches - est à l'étude depuis plusieurs années sur un ensemble foncier situé du 46 au 52 route d'Albi. Un dossier modificatif de ce projet a été présenté aux services de la Ville, en AVP, début mars 2023 ; le service urbanisme, par mail le 30 mars 2023, a donné une réponse de principe quant à la faisabilité de cet AVP.
2. Il dit avoir constaté, avec une certaine surprise, que dans le cadre de la 2éme modification du PLU, l'OAP Avranches a été supprimée au motif qu'elle était terminée et que l'emprise du terrain du projet susnommé fait l'objet d'un E.R. pour équipements publics.
3. Il argumente que cet E.R. portant sur des équipements publics extrêmement vagues, appelle deux observations : D'une part, qu'il il est assez surprenant de voir apparaître un E.R., qui il y a quelques semaines, ne paraissait même pas connu des services. Ceci interroge car, comme le prévoyait l'OAP : le pôle sportif a été renforcé avec la création de vestiaires et d'une aire de jeux, le groupe scolaire Lapujade a été étendu et rénové et une crèche a été réalisée sur la zone. D'autre part, l'institution d'un ER global aura nécessairement pour conséquence de bloquer durablement la cession de tout terrain pour le propriétaire, empêchant ainsi le réel parachèvement de l'OAP AVRANCHES.
4. Il précise que 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.

Dans ces conditions, le cabinet Courrech et associés demande à la commission d'enquête 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 avec la Métropole. (Courrier joint à la contribution en **annexe 18**).

**@71 :** ANONYME – Toulouse. Le 05/04/2023.
Souhaite un élargissement des trottoirs pour la sécurité des piétons.

**@72 :** M. CICCHELERO Gérard – Toulouse. Le 05/04/2023.
Demande :
-Inscription parcelle 823 AB 790 en ER pour extension jardin du Verrier
-Zones sécurisées de stationnements pour 2 roues et vélos
-0 dark zone et kitchen
-Elargissement des trottoirs
-Limitation surface (<1Om2) et hauteur (2,5m), des abris de jardin.

**@73 :** M. MOSSE Jean-Pierre -Conseil Syndical de la Résidence Fontaine Roseraie-24 Rue Théodore Lenôtre 31500 Toulouse. Le 05/04/2023.

Le requérant déplore que malgré les requêtes incessantes auprès de la mairie de quartier Toulouse- Roseraie, une étude systémique ne soit pas réalisée dans le cadre du PLUi-H, sachant que le quartier est en habitat individuel avec des rues de petit calibre.
La construction de collectifs en R+3 et R+4 ne créé, selon lui , que des problèmes et des cités dortoirs (pas d'équipements publics, services et commerces).

**E74 :** M. MARTY – Le 05/04/2023.
Le requérant, riverain direct du Garage Peugeot et donc de l'OAP Cervantès se dit opposé à des hauteurs de 30 mètres qui ne respectent pas l'environnement voisin qui est à 15 mètres au maximum. Ces hauteurs ne seraient pas cohérentes avec le projet de K & B.

**@75 :** Mme BLONDEL Irène -Toulouse. Le 05/04/2023.
La requérante expose que pour Cervantès et Nobel, une hauteur de 6 à 8 étages lui apparaît comme étant un maximum, ce qui a du reste été promis par le maire de quartier et les acteurs du projet. Les 10 étages défigureront le quartier et le dénatureront.
Il vaudrait mieux pour elle des immeubles plus bas avec de vrais espaces verts partagés, notamment aux abords de la future école (Cervantès).

**@76 :** M. MORENO Christophe membre de l'association « Toit du Roulant »- 14 rue du Romarin 31500 Toulouse. Le 05/04/2023.
Demande le classement des deux rues, Romarin et Feydeau, en UM10 comme suite à l'enregistrement "prioritaire - A examiner" effectué lors de la 1ère modification du PLUi-H et à la réunion intitulée "PLUi-H au toit du Roulant 4.2» (compte rendu de la réunion du 20/11/2028, joint à la contribution – **Annexe 37**).

**@77 :** Mr KESTELOOT Roger 24 rue de Vendine Toulouse
Demande de mettre en place un ratio de densité par habitant par are en fonction du nombre de m² d'espace vert.
Demande la mise en place de consultations publiques avant le lancement des appels d'offres contrairement à ce qu'il a été fait pour la chaufferie biomasse (sans concertation des riverains avant le projet).

**@81 :** Mme PORCHY Françoise- Association « Chalets Roquelaine » Toulouse. Le 06/04/2023.
Demande :
-Inscription parcelle 823 AB 790 en ER pour extension jardin du Verrier
-Zones sécurisées de stationnements pour 2 roues et vélos
-0 dark zone et kitchen
-Elargissement des trottoirs
-Limitation surface (<1Om2) et hauteur (2,5m), des abris de jardin, afin de ne pas permettre la création d'étages qui les transforment discrètement en logements.

**E82 :** Me François-Xavier DUFOUR avocat, représente Mr Claude Michel, et Mmes Valérie et Nadine Michel, propriétaires des parcelles composant l'ER pour équipements publics situé 46 à 52 route d'Albi. Il est à noter que la 2ème modification du PLU prévoit la création dudit ER (point d'objet n°9) et la suppression de l'OAP Avranches dans laquelle il aurait été inclus.
Me François-Xavier DUFOUR expose :

- Que la destination conférée par l'OAP aux terrains des consorts Michel est celle d'habitat ;
- Que c'est dans ce contexte que ceux-ci ont signé, le 7 mars 2022, un acte notarié prévoyant (via 2 sociétés de promotion immobilière) 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 ;

- Que 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 des terrains destinés à de l'habitat, appartenant à une seule et même famille, à un ER à vocation d'équipement scolaire et d'équipements sportifs complémentaires.

Aussi, pour Me François-Xavier DUFOUR, il relève de l'évidence que la commune a saisi l'occasion du projet déposé par les promoteurs pour constituer cette réserve foncière, car aucun projet d'ER portant sur le cœur de l'OAP Avranches ne figurait dans les précédents documents d'urbanisme. Cet ER 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. Ainsi, il apparaît que cet ER n'est pas justifié ; sa création déséquilibre les objectifs de l'OAP et manque de cohérence.
Il importe donc que la commission d'enquête donne un avis défavorable à la création de cet ER et demande à la commune de mener à son terme l'OAP Avranches qui n'est pas terminée. (Document joint à la contribution en **annexe 19**)

**@83 :** Mr MOLINIE Jean-Claude, habitant Toulouse. Le 06/04/2023.
Il demande d'adapter le classement EBC des espaces remarquables en fonction de la proximité des constructions.

**@84 :** ANONYME. Le 06/04/2023.
Contribution anonyme concernant le PLU2 Quartier Rangueil Sauzelong. Le requérant : demande de limiter la densification, conteste le calcul d'emprise au sol, exige l'aménagement d'espaces verts plus conséquents au sein des résidences, demande le maintien des espaces verts au sein des quartiers Sauzelong, Jules Julien, Saint Agne, préconise des aménagements publics respectueux de l'environnement, et prône l'installation de commerces, d'équipements scolaires et de voirie avant la forte affluence de population induite par les nouveaux immeubles.

**@88** : Mme GUALINO TAMONIMO, représentant la société LIDL. Le 06/04/2023.
Elle intervient pour le magasin LIDL situé 82 rue de la Féretra à Toulouse, classé en zone UFI du PLU. Pour permettre le projet de déconstruction/reconstruction de ce magasin (projet > 500 $m^2$), elle sollicite le reclassement en zone UF1c des 4 parcelles sur lesquelles ont été construit le magasin et le parking. **(Annexe 33)**

**@89 :** Mme ORTHOLAN Catherine. 41 rue Adonis 31200 Toulouse. Le 06/04/2023.
Produit une observation similaire à celle faite antérieurement par Monsieur SOULARD pour le comité de quartier minimes-barrière de Paris, relativement, pour l'OAP Cervantès et à la hauteur du projet, au manque d'espaces verts et d'équipements publics ainsi que de commerces, à la mobilité et aux stationnements et enfin à la problématique du plomb en lien avec la fonderie STCM. (**Annexe 13**)
Concernant le projet Alfred Nobel, il s'y rajoute des questionnements sur la pertinence de conserver cet espace en zone d'activité économique, sur l'utilité de la voie traversante douce et sur le manque d'incorporation de la trame TVB.
Concernant le projet Nuitter, elle demande que la rue Muretet soit mise aux normes (création de trottoirs, réseau évacuation des eaux pluviales, matérialisation des emplacements de stationnement) et soit exclusivement réservée à la desserte des habitants rue Nuitter et Muretet et non à l'accès au pôle multimodal.

Elle demande L'acquisition par la Métropole du lot '4,1', (voir figure ci-après) le plus au sud de la rue Nuitter, permettant 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
Elle demande des infrastructures sportives telles que des jeux pour enfants supplémentaires (toboggans, …) (l'aire de jeux actuelle du parc de la vache étant sous dimensionnée au regard de l'évolution de la population).
Concernant le projet Trentin Minimes sont repris les arguments avancés par le comité de quartier Minimes Barrière de Paris.

**@90 :** ANONYME (ICADE). Le 06/04/2023. **(Annexe 17)**
La société Icade conteste l'ER n°52 situé rue Paul Valéry pris pour la création d'équipements publics (groupe scolaire, crèche et espaces publics), aux motifs :
- que ladite société est titulaire d'une promesse de vente sur ces parcelles (actuellement propriété des familles BATTAGLIA et MASSA) en vue d'y développer un projet de création de 120 logements, notamment 42 sociaux.

- que le projet est programmé à échéance 2026 et qu'il est en parfaite cohérence avec les orientations du PADD ;

Il comprend notamment 35% de logements sociaux 10 % de logements en accession sociale et 10 % de logements en accession à prix maitrisé.

- qu'il n'est donc pas justifié de compromettre ce projet par la création d'un ER qui n'apparaît pas opportun car la 2ème modification du PLU prévoit d'autres groupes scolaires à proximité. En l'absence de données sur l'évolution de la population en âge scolaire du quartier, le choix de créer un ER pour implanter un groupe scolaire rue Paul Valéry n'est donc 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.

C'est pourquoi cet ER compromet la réalisation d'un programme de logements, notamment sociaux, répondant à courte échéance aux besoins de la commune exprimés dans le PLU. En conséquence nous demandons qu'aucun emplacement réservé ne soit prévu à cet endroit.

**@91 :** M. SOULARD Alain comité de quartier « MINIMES BARRIERE de PARIS ». 13 rue Charlas- 31200 Toulouse. Le 05/04/2023. (Dossier **annexe 13**)
Contribution en complément de celle synthétisée en @48.
- Demande que la rue Muretet soit mise aux normes (création de trottoirs, réseau évacuation des eaux pluviales, matérialisation des emplacements de stationnement) et soit exclusivement réservée à la desserte des habitants rue Nuitter et Muretet et non à l'accès au pôle multimodal.

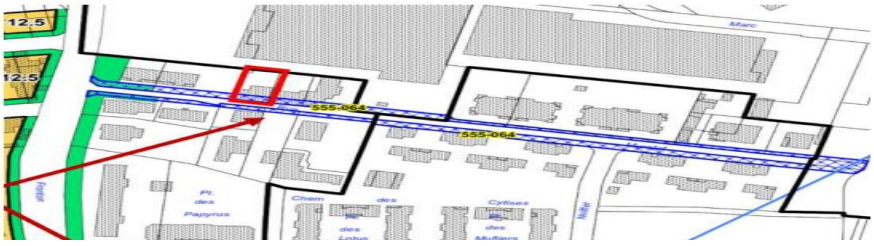



- Réitère dans le cadre de l'enquête publique la demande d'acquisition par la métropole du lot 4.1, le plus au sud de la rue Nuitter ,permettant d'agrandir le parc de

la Vache et d'ouvrir celui-ci sur les rues Nuitter et Muratet et de valoriser le fossé mère venant de la Salade.
- Considère que l'aire de jeux actuel du parc de la Vache est sous-dimensionné au regard de l'évolution de la population.
Concernant les projets Cervantès et Nobel à propos des résidence sociales
Il est considéré que les résidences sociales sont déjà en nombre dans le quartier, met en avant les effets néfastes de la concentration contraire à une vrai inclusion à taille humaine et s'interroge sur la résidence sociale jeunes actifs prévue sur l'OAP Cervantès.

**@92 :** M. RIVRON Vincent 87 rue Alfred de Musset 31200 Toulouse. Le 06/04/2023.
Expose ses remarques sur trois points d'objet :
Trentin-Minimes : La réhabilitation des locaux de la Poste n'empêche pas de majorer les espaces verts en centre d'îlot ; la hauteur de 21 m est incohérente avec celle de l'environnement bâti ; l'identification de la tour à un "signal" est très artificielle.
OAP Cervantès : Pour éviter des déplacements quotidiens, il serait pertinent en lieu et place d'immeubles d'habitations, de développer des activités et des services de proximité ; les hauteurs à 30 mètres font peu de cas des riverains ; la concertation de 2022 est vaine, compte tenu de la hauteur qui ne dégage pas plus d'espace au sol pour les espaces verts ; le site de la STCM, une fois dépollué, pourrait servir de parking relais pour la station Fondeyre.
OAP Nobel : La densité envisagée est très importante ; l'axe traversant dévolu aux mobilités actives est sans continuité de part et d'autre ; le "geste architectural" de 40 m de haut est une justification artificielle ; le MIN devant générer une activité logistique accrue, il serait pertinent de dédier cette zone aux acteurs de la logistique dite "du dernier kilomètre".
En synthèse, aucun espace vert supplémentaire ni équipement public sportif ou associatif n'est prévu dans un secteur appelé à recevoir à terme plus d'un millier de logements. Il serait opportun d'implanter un espace vert sur la parcelle Renault, comme s'y est engagé Monsieur le Maire.

**@93 :** M. GROSSET-MAGAGNE Yannick- 7 rue Muratet 31200 Toulouse. Le 06/04/2023. **(**Dossier joint à sa contribution **en annexe 16)**
Concernant le projet Nuitter la personne pose explicitement plusieurs questions :
**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 PLUi-H annulé prévoyait la création d'une servitude pour équipements publiques (SEP 555-064, cf. capture ci-dessous extraite du PLUi-H 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. (Photos jointes au dossier)
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-at-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 (Photo jointe au dossier).
Question : Est-ce figé dans le marbre et devons-nous comprendre que notre maison est protégée et ne sera pas acquise par la métropole ?
**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 (plan joint au dossier).

**@94 :** Mme MONSARAT Marion, 5 rue Paul Valéry, Toulouse. Le 06/04/2023.
Est préoccupée par les difficultés d'accès et les répercussions sur la vie des riverains de la rue Paul Valéry inhérentes à l'ER prévu pour accueillir un complexe groupe scolaire + crèche avec parking. Cette rue est déjà encombrée par des stationnements sauvages et illicites, ce qui pose des problèmes aigus de circulation et de danger pour tous les usagers, qu'ils soient en voiture, cyclistes où piétons. Elle n'est pas calibrée pour accueillir le flux supplémentaire aux heures de pointe que le projet d'ER induira. Ne pourrait-on pas au contraire profiter de l'arrivée de ces équipements pour créer un véritable projet d'apaisement des rues Paul Valéry et Loubiague et faciliter la venue en modes actifs (marche à pied, vélo) des enfants et parents du quartier ? Serait-il possible d'envisager une modification du plan de circulation des rues Paul Valéry et Loubiague qui dissuaderait le flux des véhicules ?

**@95 :** Mme DEBERNARD Emmanuella – 128 avenue de Fronton 31200 Toulouse. Le 07/04/2023.
Elle considère qu'une réhabilitation de la rue Muratet après la réalisation des travaux de démolition / reconstruction de la résidence sociale ADOMA, ainsi qu'une mise aux normes (création de trottoirs, matérialisation de places de stationnement.) est indispensable. Pour la tranquillité des habitants actuels et futurs ainsi que pour la sécurité des enfants, cette rue doit être à sens unique et permettre la desserte des habitations des rues Muratet et Nuitter exclusivement et non pas la desserte du futur pôle d'échange multimodal et permettre aussi les mobilités douces (piétons et cyclistes).
Par ailleurs, Mme DEBERNARD, demande que la ville investisse dans l'agrandissement et l'amélioration des parcs existants (ex-parc du jardin C. Nougaro).

**@96 :** Mme BEAUDE Adelaïde – Toulouse. Le 07/04/2023.
Concernant le projet Nuitter, elle considère que 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.
Elle considère que la rue Marc MIGUET est plus adaptée pour accéder au P+R, comme l'impasse du marché gare à étudier.
Elle fait quelques demandes pour les rues Muretet/Nuitter : zone de limitation à 30kmh ; installation de ralentisseurs ; pas de stationnement devant les maisons individuelles ;
Elle est en revanche favorable à l'ouverture de la rue Muretet aux cycles et piétons.
Sa déposition est argumentée, avec un dossier annexé argumenté et illustré par plusieurs photos **(Annexe 15)**.

**@97 :** Mme MIGUET Françoise 31200 Toulouse. Le 07/04/2023
Contribution identique à celle du comité de quartier Minimes Barrière de Paris.
Voir synthèse en @48. **(Dossier en annexe 13)**

**@98 :** USH- HABITAT SOCIAL en Occitanie- 104 avenue Jean Rieux 31500 Toulouse. Le 07/04/2023. **(Annexe 14)**
En Complément de leur contribution du 04/04/2023. Voir @52
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.

**E99 :** M. BRULAVOINE Axel. Le 07/04/2023.
Contribution d'ordre générale, sans lien direct avec les points d'objet et qui donne un avis sur un certain nombre de points :
- Pour les stationnements, aller dans le sens de la diminution de la voiture en ville et d'une augmentation des stationnements pour vélos.
-Contre la densification intense à Toulouse : "démétropoliser" le territoire et favoriser les villes moyennes.
- Ne pas favoriser le développement économique qui entraine toujours plus de consommation de ressources finies (minières, sols, etc.)
-Viser le développement de la qualité de vie : espaces verts, plus de liaisons douces, désimperméabiliser les parkings, accélérer les rénovations thermiques....

**@100 :** M. FAYETON Pascal- 31200 Toulouse. Le 07/04/2023.
Evoquant le projet de groupe scolaire, rue Paul Valéry (point d'objet n°8), il considère que le projet : - Artificialise une dernière ancienne surface maraichère avec un nouvel équipement longtemps prévisible - N'a pas de prévision de stations de déposes minute ou de livraison - Ne donne pas la projection des déplacements - N'étudie pas le plan de transports, ni complété par des sentes piétonnes, ou continuités de pistes cyclables - Ne donne pas de recommandation pour maintenir la biodiversité, réduire l'impact environnemental - Ne donne pas d'informations sur les choix du bâti, CO2, énergie, déplacements…- N'étudie pas d'autres emplacements alternatifs pour préserver les conditions naturelles nécessaires pour limiter la chaleur d'été dans cet ilot, ni pour optimiser les déplacements par endroits complètement saturés aux heures de mouvements scolaires - Manque d'une projection d'ensemble, résiliente, répondant au besoin de la population, à la maîtrise des pics de chaleur, à l'économie énergétique, à la prévision des dépenses.

**@101 :** Mme COUSTERE Françoise, 29 rue Robert 31200 Toulouse. Le 07/04/2023. Contribution (**annexe 13**) identique à celle du comité de quartier Minimes- Barrière de Paris.

**@102 :** M. CHENOT Cédric - SPL EUROPOLIA. Toulouse. Le 07/04/2023.
Suite à la rencontre d'Europolia avec la Commission d'enquête publique à l'occasion de la permanence organisée le 29 mars 2023 dans les locaux de Toulouse Métropole, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint la contribution d'Europolia, Société Publique Locale de Toulouse Métropole, 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 (Grand Matabiau – Projet de Pôle d'Echanges Multimodal Marengo). **La pièce « contribution d'Europolia » est non jointe.**

**@103 :** Mme GAND Clémentine, 1 impasse des frères Morane, Toulouse. Le 07/04/2023. (Dossier joint en **annexe12**)
Elle interroge sur l'OAP du parc Alalouf et sur l'OAP Jean Rieux :
- Indique que le projet de renouvellement urbain de l'ancienne clinique dans le Parc Alalouf à Toulouse est ambigu quant à la densification et à l'impact sur le parc.
Le rapport de présentation du projet indique que l'espace de pleine terre existant sera modifié en espace aménagé, laissant planer des doutes sur la conservation du patrimoine arboré et la vocation de poumon vert du parc.
Les habitants, attachés à ce patrimoine, souhaitent que le classement de l'Espace Boisé Classé soit conservé et préservé sans constructions.
- S'oppose à la possibilité d'aménager une partie du parc le long de la route de Revel en espace aménagé qui réduirait la surface de l'espace vert existant car cela aurait un impact négatif sur la biodiversité et la quiétude du parc Alalouf, ainsi que sur la circulation des espèces de faune et de flore dans le quartier. Elle considère que la vision d'urbaniste qui sous-tend cet aménagement ne prend pas en compte les besoins des espèces présentes dans le quartier et des habitants.
- S'étonne que la parc Alalouf ne soit pas identifié comme un axe de déplacement des espèces dans la Trame verte, bien qu'il soit indiqué comme faisant partie d'un "axe vert" et qu'il doit être préservé en tant que pièce maîtresse de l'arc vert sud, avec un boisement pérenne et une continuité paysagère renforcée (dixit le dossier d'enquête).
- Trouve inacceptable de détruire des arbres anciens pour les remplacer par des jeunes arbres, car les services écosystémiques fournis par les arbres anciens ne peuvent être remplacés que sur plusieurs dizaines d'années. Les urbanistes devraient être sensibilisés à cette question et prendre en compte les travaux de Francis Hallé sur le sujet.
- Souhaite que le parc Alalouf soit identifié comme Trame Verte dans les documents de révision du PLU.
- Souhaite que le plan d'aménagement du Parc Alalouf prévoie des mesures favorables à la biodiversité en ce qui concerne l'éclairage public ou privé en le réduisant au maximum et assurer son extinction au cœur de la nuit, pour protéger la faune et la flore locale et pour garantir la fonction écologique de l'"arc vert".
- Appelle l'attention sur La Régie, 127 Avenue Jean Rieux, sur l'importance de l'EBC et de sa végétation, primordiaux pour la petite faune citadine.
- S'agissant de l'ER de la rue Plana, note qu'il conviendrait que la sente à créer ne soit pas revêtu, mais conservée en l'état, ce qui est important pour le crapaud calamite et autres amphibiens.

Fait des remarques :

- Sur l'absence de panneaux solaires dans les OAP et le peu de détails concernant les garages à vélos.

- Sur la non-obligation de perméabilité pour les parkings ou de pose de panneaux photovoltaïques (ombrières)
- Sur le peu de lisibilité des documents mis à l'enquête par des non-initiés

**@104 :** Mme PECCHIOLI Solenn, habitant 10 rue Loubiague Toulouse. Le 07/04/2023.
Elle interpelle sur la construction d'un ensemble scolaire rue Paul Valéry :

- Un ensemble scolaire se situe déjà à moins de 50 m (groupe scolaire la Maourine)
- La localisation est inadaptée pour un tel projet (problèmes de circulation, de stationnements)
- Arrêter les constructions sur les rares parcelles restantes de la rue pour garder des îlots de fraicheur.

**@105 :** M. et Mme LAUBSCHER Friedrich et Marie-Hélène- 88 rue Alfred de Musset 31200 Toulouse. Le 07/04/2023.
S'oppose globalement au projet de modification du PLU :
- densification trop importante, notamment par la hauteur des immeubles (Carrefour Silvio Trentin)
- Absence de prise en compte des parkings et aménagements extérieurs (espaces verts et jardins...).

**@106 :** ANONYME. Le 07/04/2023
La contribution porte sur l'ER Paul Valéry, qui expose que le besoin en accueil des enfants (crèche, maternelle et élémentaire) dans la partie sud du secteur 3.3 est indispensable compte tenu du développement de l'urbanisation de ce secteur, mais il est regrettable que le dossier ne justifie pas le besoin. Il est aussi indispensable qu'il y ait une réflexion à l'accès à ces équipements : une étude portant sur le sens de circulation de la rue Paul Valéry et les rues adjacentes (rue Loubiague et Chemin de Lanusse) et sur l'ajout de voies sécurisées de circulation douce est à prévoir. Si un parking pour les voitures est construit, son emprise au sol doit-être minimum, prévoir plutôt un parking sécurisé pour les vélos pour inciter aux mobilités douces. Enfin ce projet doit conserver les grands arbres existants pour conserver leur ombre.

**@108 :** M. CHENOT Cédric. SPL EUROPOLIA. Toulouse. Le 07/04/2023.
Fait une proposition, avec l'accord du responsable de projet, consistant d'une part à ménager une percée dans le front bâti sur le PEM Marengo, afin de favoriser la ventilation naturelle de la dalle notamment en été et d'autre part à implanter des espaces de pleine terre aptes à recevoir une végétation de haute tige et à permettre l'infiltration des eaux pluviales. (Dossier joint en **annexe10**)

**E109 :** SPL EUROPOLIA. Toulouse. Le 07/04/2023.
Déposition identique à @108.

**@110 :** ANONYME Toulouse. Le 07/04/2023.
Considère que les modifications proposées doivent être soumises à la procédure d'élaboration du PLUi-H, qui tiendra compte des derniers textes législatifs en particulier le ZAN (Zéro Artificialisation Nette de la loi climat et résilience) et aussi nécessairement et selon le sujet, de la conformité ou de la compatibilité avec le SRADDET récemment approuvé.

**E111 :** M. CARRE Alain-23 route de Toulouse à Cornebarrieu. Le 07/04/2023.
Demande d'inscrire dans le nouveau PLU, la suppression du projet de déviation qui doit passer sur ses parcelles numéro 109, 255 et 257 sur la commune de Cornebarrieu. Hors objet de la présente modification de PLU. (Pièce en **annexe 32**)

**E112 :** Mme GAND Clémentine, 1 impasse des frères Morane, Toulouse. Le 07/04/2023.
Contribution reçue par courrier électronique identique à celle déposée sur le registre électronique en @103 déjà traitée précédemment.
Demande, relativement à La Régie, 127 avenue Jean Rieux, que les arbres et la végétation soient conservés en l'état, un EBC couvrant la zone. Cet îlot de nature est important pour la petite faune citadine, commensale de l'homme.

## 6.5- Contributions reçues par courrier

**C1 :** COURRECH & ASSOCIES du 29/03/2023, annexé au registre papier et remis le 29/03/2023, par Stéphane AUBAY Président de la FPI Toulouse Occitanie. (C38 sur registre numérique – **Annexe 28**).

Il concerne les opérations immobilières dont la surface est comprise entre 1001 $m^2$ et 2000 $m^2$.

Actuellement, pour la construction de logements sociaux sur ce segment de surface, le règlement du PLU impose des quotas à respecter dans les territoires T1 et T3, à savoir : 20% pour l'accession sociale ou pour les logements à prix maitrisé et 0% pour le logement social. Or, le règlement de la modification n°2 du PLU impose de réaliser 25% de logements sociaux, en sus des 20 % qui sont affectés à l'accession sociale ou pour les logements à prix maitrisé.

Pour la FPI cette exigence du PLU aura pour effet de rendre irréalisable toute opération immobilière sur ce segment de surface. En effet, les projets qui se trouvent actuellement dans ce cas d'espèce mobilisent un terrain où sont implantées une à deux maisons individuelles. Pour le promoteur, cela signifie l'engagement d'un budget d'au moins 1 M€ pour s'aligner sur les prix de vente de l'ancien. Sachant que le coût de revient moyen d'une opération de construction de 1 500 $m^2$ de SDP ressort à

3 600 € le $rn^2$ habitable et que 45% du surfacique est soumis à des prix encadrés, les 55% restants pour le logement libre, en se basant sur le prix du marché, ne permettent que d'affecter 0,6 M€ pour le terrain. Ce type de programme généralement en R + 2 qui s'intègre de façon harmonieuse dans son environnement, devient donc aujourd'hui économiquement irréalisable.

C'est pourquoi la FPI, qui ne conteste pas la nécessité de réalisation des logements sociaux, sollicite sur le segment compris entre 1001 et 2000 $m^2$ de SDP, la suppression de l'assujettissement de tout projet à la création de 20 % d'accession sociale ou de prix maîtrisé et l'abaissement du taux de logement social à 20%.

**C2 :** COURRECH & ASSOCIES du 29/03/2023, annexé au registre papier et remis le 29/03/2023 par Stéphane AUBAY, Président de la FPI Toulouse Occitanie. (C38 sur registre numérique- **Annexe 28**).
Il concerne le prix maitrisé applicable aux opérations immobilières, sachant que la notion de prix maitrisé a été introduite par la 1ère modification du PLU de Toulouse en 2016.

La FPI expose qu'en 2016 le prix maitrisé a été fixé à 3000 € TTC/$m^2$ de surface utile, en similarité avec le prix de vente au $m^2$ fixé par le PSLA.

En fait, cette valeur était un peu supérieure à celle du prix fixé par le PSLA, mais en contrepartie le prix maîtrisé est affecté par un taux de TVA nettement plus élevé que celui de l'accession sociale. Pour autant, la FPI s'est toujours inscrite dans cette démarche.

Aujourd'hui, la FPI constate que le prix maîtrisé n'a pas évolué (il est toujours fixé à 3000 € TTC/m$^2$) et que la 2ème modification du PLU ne prévoit pas sa revalorisation, alors que les coûts de construction ont augmenté dans de fortes proportions.
C'est pourquoi, considérant que l'indice BT01 a augmenté de 22% depuis 2016, la FPI propose de prévoir dans le PLU une modalité d'évolution de la valeur du prix maitrisé et que son calcul soit corrélé avec la revalorisation réglementaire du prix du PSLA dont il est dérivé.
Pour la FPI, 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.

**C3 :** COURRECH & ASSOCIES du 29/03/2023, annexé au registre papier et remis le 29/03/2023 par Stéphane AUBAY, Président de la FPI Toulouse Occitanie. (C38 sur registre numérique- **Annexe 28**).

Il concerne les résidences gérées/hébergements.
1°) Sur le logement social dans les résidences gérées/hébergements :
Le règlement de la 2ème modification du PLU 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 a 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, étant avéré que les charges d'une résidence gérée ne peuvent être absorbées par un bailleur social, 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 ». Or, comme 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.
C'est pourquoi la FPI demande que soit supprimé l'exigence de création de logements sociaux, lorsque le projet correspond à une véritable résidence gérée avec un gestionnaire unique.
2°) Sur les 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.
Le législateur et le pouvoir règlementaire, au travers des articles L.151-34 et R.151-46 du Code de l'Urbanisme, 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.
Pour FPI, 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 réglementaires en matière de logement.

**C4 :** Mme LAFFITTE Nicole – 19 route de Figeac 31200 Toulouse -Le 05/04/2023. (C78 sur registre numérique). (Courrier en **annexe 21**)
Elle rappelle l'historique des projets et réalisations dans son quartier essentiellement en zone pavillonnaire. Elle considère que la densification prévue pour cet îlot est suffisante (280 logements et 580 personnes, ce qui double la population) sans ajouter la tour prévue par la 2éme modification du PLU qui conduit à 330 logements et 630 habitants environ.

**C5 :** M. MEITES Jean-Georges 43 rue Sainte-Claire 31500 Toulouse. Le 05/04/2023. (C79 sur registre numérique- **Annexe 36**).
Le requérant réitère une demande de 2016 pour une maison sise au 23 rue Alexandre Duclos tendant à y ajouter une chambre et une salle d'eau. Après un accord initial, l'ajournement du PLUi-H a rendu caduc cet accord après retour au document opposable.

**C6 :** M. CASSAGNE Gérard 27 rue Figeac 31200 Toulouse. Le 05/04/2023.
(C80 sur registre numérique). (Courrier en **annexe 20**).

Pour ce qui concerne le projet Cervantès.
Dans son courrier, le requérant juge les hauteurs de l'OAP Cervantès incompatibles avec l'environnement actuel, notamment sur l'Avenue des Etats-Unis où le bâti culmine à 15,5 m.
De surcroît, la zone est polluée au plomb par suite du fonctionnement de la STCM ; la dépollution est primordiale d'autant qu'un groupe scolaire est prévu dans l'OAP. Il serait pertinent de prévoir des services et des équipements, sportifs par exemple, compte tenu que la population, à terme, sera de quelque 20 000 âmes. Enfin, le descriptif de l'OAP ne comprend pas le détail relatif à la proportion et à la qualification des logements sociaux, comme cela devrait être.
Pour ce qui concerne le projet Nobel
Ce projet loge 900 personnes sur moins de 2 ha, ce n'est pas de densification mais de sur densification qu'il s'agit, voire de l'hyper concentration ; le bâtiment sur le rond-point qui a une hauteur de 40 mètres est démesuré, ce n'est pas le lieu idéal pour ce genre d'architecture. ; il est dommage que la zone ne soit pas gardée en zone urbaine économique. Le site, qui était une terre maraichère, a été pollué par le plomb sur une épaisseur de 50 centimètres durant les années 1952 à 1970 ; le parking a été décaissé sur 20 centimètres pour son goudronnage, il faudra suivre les recommandations données par la STCM.
Pour ce qui concerne le projet Nuitter
Il relève que :

- La zone passe de mixte UM1 en zonz urbaine intense UI13, avec une population multipliée par plus de 2,5(projet de 250 appartements et 430 personnes).
- Le projet est dans une zone enclavée et préconise d'éviter des hauteurs de 15m côté rue Muratet.
- Une salle commune ouverte au public est prévue ce qui lui semble un équipement insuffisant.
- Les espaces verts sont très importants.

Pour ce qui concerne le projet Trentin Minimes
M. CASSAGNE fait un rappel historique de l'évolution immobilière du terrain du début du XXème siècle à aujourd'hui où cette parcelle contient environ 120 logements.
Il rappelle qu'en 2022 la mairie a présenté pour ce quartier un programme de 172 logements et un total de 300 habitants supplémentaires.
Il conteste la création d'une nouvelle tour de 21m, en réalité 24m hors tout qui ajoute une trentaine d'appartements et 50 personnes supplémentaires.

Il a du mal à comprendre les motifs du changement (élément signal de la tour) et s'inquiète du caractère esthétique avec des hauteurs d'immeubles allant de 12,5m à 24m, sachant que ceux du boulevard Silvio Trentin sont à 15,5m.
Il regrette que lors de la réunion avec la mairie, la modification du PLU ait été passée sous silence. Pour lui la barre en cœur d'îlot devait être conservée en l'état (emplacement et hauteur) et seuls les niveaux devaient changer (RDC +2 au lieu de RDC+1).

**C7 :** LP PROMOTION 25 rue Bayard 31069 Toulouse ; Le 05/04/2023. (C86 sur registre numérique – **Annexe 34**).
Ce courrier concerne le changement de zonage des parcelles cadastrales 831 AE n°102, 103 et 104 situées 88 rue Edmond Rostand à Toulouse. Cette contribution, hors de la présente enquête publique, a déjà été déposée sur le registre numérique et est synthétisée en @59 au chapitre 6.4.

**C8 :** LP PROMOTION 25 rue Bayard 31069 Toulouse ; Le 05/04/2023. (C85 sur registre numérique – **Annexe 35**).
Ce courrier concerne le changement de zonage des parcelles cadastrales AS n°6, 19, 20 et 22 situées 125 chemin de Tournefeuille à Toulouse. Cette contribution, hors de la présente enquête publique, a déjà été déposée sur le registre numérique et est synthétisée en @60 au chapitre 6.4.

**C9 :** COURRECH & ASSOCIES pour Nexity – Crédit Agricole Immobilier. Le 06/04/2023. (C87sur registre numérique). **(Annexe 18)**
Ce courrier concerne l'emplacement réservé route d'Albi qui fait partie de l'OAP Avranches. Cette contribution a aussi été déposée sur l'adresse électronique et est synthétisée en E70 au chapitre 6.4.

**C10 :** COURRECH & ASSOCIES pour VINCI IMMOBILIER – TERSUD- Modification PLU de Toulouse. Le 03/04/2023. (C107 sur registre numérique).
Ce courrier reçu en AR **(annexe 11)** concerne le PO 21 Tersud pour lequel une contribution identique a été déposée par courrier électronique et est synthétisée en E47 au chapitre 6.4

**C11 :** METROPOLE ECOLOGISTE : Courrier remis en main propre (1 page - **Annexe 27**) le 06/04/2023 et concernant les OAP Cervantès et Nobel. Il a été annexé au registre papier.
Voir P27 chapitre 6.2 et R26-A26 au chapitre suivant 6.6.

**C12 :** BEGUERIE Anaïs et VIVIEN Hélène pour Direction régionale LIDL -lieu-dit en Pigné 31450 Baziège, remis en main propre (7pages) le 06/04/2023. Il concerne un changement de zonage pour les parcelles 812 section AC n° 269, 270 et 281. Il a été annexé au registre papier. Voir P23 chapitre 6.2 et @88 au chapitre 6.4. **(Annexe 33)**

## 6.6- Contributions reçues sur le registre papier

### Registre A

**R1- A01 :** M. DRIJARD Guillaume Habitant Toulouse – le 06/03/2023.
Il s'est présenté à la permanence, il est Président de l'Union des Comités de Quartier de Toulouse (UCQ).
- Concernant les points d'objet n° 3 (Cervantès) et 4 (Alfred Nobel) :
Il demande le résultat des investigations citées dans la notice environnementale 1C, pages 40 et 41.

Il aurait souhaité plus de transparence sur ces résultats et disposé de l'avis de l'ARS dans le dossier d'enquête pour « rassurer » le public sur ces 2 opérations.
- Concernant spécifiquement le point d'objet n° 4 (Alfred Nobel) :
Il considère la densité pour ce projet particulièrement forte, avec un équivalent COS d'environ 1 ,6 (430logts X 65m2 /1,8ha) ;
Il aurait souhaité plus de précisions au niveau du dossier sur les formes urbaines adoptées et sur l'aménagement du site pour rendre cette opération « vivable » pour les futurs habitants.
- Concernant le point d'objet n° 29 :
Il émet sur le principe général un avis très favorable, même s'il aurait souhaité que le seuil de déclenchement des logements sociaux soit baissé à 500m2 SP, au vu des projections de la page 32 de la notice explicative.
Il pose la question : Pourquoi les opérations PRU « Trois cocus » et « Reynerie » situées en T2, sont aussi mentionnées sur T3 et T5 du règlement écrit ?
- Concernant le point d'objet n°1 « Cartoucherie » :
Il émet un avis très favorable pour la modification à la baisse des règles de stationnement pour les bureaux dans cette zone UP6 en ZITC.
Il aurait souhaité, dans un souci de cohérence sur la ville de Toulouse, que cette règle soit élargie à l'ensemble des zones UP en ZITC, à l'instar de ce qui a été fait pour les logements sociaux.
Un dialogue préalable sur le projet aurait pu permettre selon lui et en cas d'avis favorable de Toulouse Métropole, de corriger ce point dans ce projet de modification n°2 du PLU.

- Les visites (P7 à P11) lors de la permanence du 14/03/2023 ont été consignées sur le registre papier- A.
Il s'agit de :
**R2- A02 :** M. MONTAZEAU Bernard (P7)
**R3- A03 :** M. RIGOUX Claude (P8)
**R4- A04 :** M. et Mme ARMAND (P9)
**R5- A05 :** Mme CARDOSO (P10)
**R6- A06 :** Mme GHEDIN Anne-Laure (P11)

- Les visites (P12 et P13) lors de la permanence du 24/03/2023 ont été consignées sur le registre papier- A. Il s'agit de R7-A07 et R8-A08 :

**R7- A07 :** AUSSENAC Éric, 3 rue Adonis- 31200 Toulouse (P12),
Il a déposé un courrier de 6 pages, annexé au registre papier A, dont les deux dernières montrent des zones d'habitat pavillonnaire proches des projets Cervantès (ex Peugeot) et Alfred Nobel (ex Citroën). Voir **annexe 29**.
***Concernant l'ensemble du PLU de Toulouse***
La première page du courrier s'ouvre sur une liste des bonnes pratiques et des principes à mettre en œuvre lors des projets d'aménagement des espaces. A savoir : zones piétonnes, plantations et espaces verts, parkings à vélos, fontaines et plans d'eau, matériaux durables, murs végétalisés, nouvelles constructions en harmonie avec celles du quartier, espace extérieur pensé pour préserver l'intimité des habitants, prise en compte de la trame verte et bleue, inscription de tout projet ‘‘dans une démarche du grenelle de l'environnement pour la biodiversité’’.

La page suivante critique la politique d'urbanisme de la mairie de Toulouse qui, selon M. AUSSENAC, entérine les projets des promoteurs sans s'intéresser aux infrastructures connexes, mais aussi aux retombées desdits projets pour les habitants du quartier, dont les impacts sont :
- Environnementaux : Empreinte écologique élevée des immeubles trop hauts (plus d'énergie nécessaire pour le chauffage, la climatisation et l'éclairage) ;

- Sociétaux : Saturation des infrastructures de services et équipements publics, congestion routière, réduction de la qualité de vie, accès aux espaces verts et aux espaces ouverts, perte d'intimité, surdensité de population dans des quartiers ;
- Esthétiques : Problématique de l'intégration des immeubles dans un paysage urbain d'habitat pavillonnaire et problématique de la rupture visuelle des hauteurs et des styles des bâtiments, en harmonisation avec le patrimoine architectural existant.

Pour l'ensemble de ces raisons, Mr AUSSENAC conclut que :
- Les projets d'aménagement doivent privilégier une vie de quartier et non 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 ;
- Les espaces publics et les services de qualité sont les éléments Incontournables pour accompagner la densification**.**

***Concernant le projet Alfred Nobel (ex Citroën)***
M. AUSSENAC Éric précise :
- La hauteur des immeubles (40m) est plus élevée que celle annoncée, lors de la concertation, dans l'atelier thématique du projet Kaufmann & Broad.
Quelle est la pertinence d'implanter un tel immeuble ?
- La liaison douce piétonne ne même nulle part, dans aucune continuité écologique. Pas de trame verte, ni bleue !
- L'emprise du logement est proche de 50% du surfacique du projet d'aménagement, du jamais vu en entrée de la ville !
- Des mesures doivent être prises pour gérer les îlots de chaleur : Renforcer la présence de la nature et de l'eau au sein du projet, créant des zones de fraîcheur, des couloirs de vent.

Au vu du projet Citroën-Nobel de 22 114 m² : espaces verts privés 7 477 m² (34%), emprise des logements 10 703 m2 (48%), voirie 4 018 m² (18%) :
- N'est-il pas paradoxal aujourd'hui de ramener de l'emploi près de zones d'habitat, alors qu'on démolit une zone économique ?
- Le métro qui est à proximité, ne sert-il pas, en tant qu'outil logistique du dernier km, à rejoindre les zones d'activités ?

***Concernant le projet Cervantès (ex Peugeot)***
M. AUSSENAC Éric précise :
- La hauteur effective des immeubles en bordure de l'Avenue des Etats-Unis et à l'Ouest à proximité de la station de métro Fondeyre est de 30 mètres dans le dossier d'OAP, pour une hauteur moindre actée par Kaufman & Broad et TM lors de la concertation.
- L'intégration de ces hauteurs dans un environnement d'immeubles de 15,50 mètres de haut est une gageure.
- Il n'y a aucune compensation en aménités diverses et notamment en espaces verts publics pour les habitants du quartier. Le parc Cervantès mériterait du reste une mise à niveau de sa végétation pour offrir un environnement qualitatif. Dans le même domaine, le pourcentage de pleine terre est seulement de 31%, pour 69% dévolus aux diverses constructions.
- La circulation dans le quartier est déjà en limite de saturation, notamment à l'heure d'entrée et de sortie des écoles, sans qu'il soit besoin d'en rajouter.

**R8- A08 :** COMITE DE QUARTIER « Minimes - Barrière de Paris » (P13)
Voir contribution @48 et @91 déposée sur le registre numérique (suite à entretien oral à la permanence du 29 mars 2023) avec pièces jointes concernant les 4 projets suivants : PO2 projet Nuitter, PO3 projet Cervantès (ex-site Peugeot), PO4 projet Nobel (ex-site Citroën), PO5 projet Trentin Minimes. **(Annexe 13)**

**R9-A09 et R10-A10 :** M. WITT Philippe représentant l'indivision WITT (mandataire)- 85/87 avenue de Maubec – 62/64 chemin de Ballufet – 31300 Toulouse- Le 27/03/2023.
Il souhaite que soit modifiée la planche des EBC les concernant, conformément au jugement du TA du 30 mars 2021 et de l'arrêt de la cour administrative d'appel de Bordeaux du 15 février 2022.
Un extrait du jugement du TA du 30 mars 2021 (page 36) et de l'arrêt de la cour administrative d'appel de Bordeaux du 15 février 2022 (page 27), au format A3, a été déposé le 28/03/2023 et annexé au registre papier A sous le n°A10. **(Annexe 44)**

**R11- A11 :** Société NEXITY : Carole PAGE -Frédéric MOTHE –Catherine SCHLEGEL- Céline JEAN-SCHILTZ de AIRE NOUVELLE (P14) - Le 29/03/2023.
Cette observation concerne le secteur 4, Point d'Objet 11 – Projet Dessine-moi TOULOUSE MY JOLIMONT :
Demande de modification des articles 6 et 10 du règlement soumis à l'enquête (zone UI18), avec dépôt de pièces annexes (dossier R11/A11 - 8 pages) pour justifier cette demande. (Dossier en **annexe 23**).

**R12- A12 :** Mme MASSA épouse HILTPOLD Anne – M. MASSA Jean-Claude- M. BATTAGLIA Christian. (P15) – Le 29/03/2023. **(Annexe 30)**
Ils ont rappelé sur le registre papier leur mécontentement et leur incompréhension, développés auprès du commissaire enquêteur lors de la permanence du 29/03/2023 (voir P15).
Ils ont déposé un dossier complet et argumenté, avec 5 annexes. Il est annexé au registre papier sous le n°A12 (synthèse ci-après) et donné **en annexe 30** du rapport.
Ils exposent avoir été expropriés une première fois en 1997 respectivement de 3787 $m^2$ et 3071 $m^2$ lors de la création de la ZAC Borderouge et une deuxième fois sur 5 parcelles, pour l'élargissement de la rue Paul Valery et précise : « ce projet 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* ».
Ayant déjà fortement participé à l'effort collectif, ils s'opposent, à ce que le PLU prévoit sur des parcelles leur appartenant la création d'un ER (pour groupe scolaire, crèche équipements collectifs), d'autant plus, selon ses dires :

- Que d'autres "ténements" fonciers similaires sont disponibles à proximité ; Rue Ernest Renan, une partie appartient déjà à la collectivité.
- Qu'il se trouve déjà une quinzaine d'écoles dans le quartier, dont certaines peuvent être agrandies (surélévation ou extension dans des parcelles contiguës non bâties) ;
- Que l'ER se trouve dans une zone résidentielle enclavée dont les accès (rues étroites avec chicanes) sont inadaptés pour recevoir le flux de circulation que génèrera un tel projet. Notamment, la rue Paul Valéry ne peut être élargie.

Leur document écrit conclut que, pour ses raisons :

- Le choix de l'ER n'est pas justifié ;
- Ils dénoncent un acharnement de la mairie à leur encontre sur les seules dernières parcelles qu'il leur reste en propriété ;
- Que l'ER portant sur 6 parcelles de différents propriétaires, la probabilité que tous usent de leur droit de délaissement et que celui-ci aboutisse, est quasiment nulle, Cela conduira la mairie à mettre en place des mesures d'expropriations, considérées selon eux, comme une véritable spoliation.

**R13- A13 :** Société publique locale EUROPOLIA – M. CHENOT – M. BUSCAYLET. Le 29/03/2023 - (P16).
Concerne le Point d'Objet 13 : Grand Matabiau – PEM Marengo

Ils proposent, comme mentionné en P16, de modifier le graphique de détail du règlement écrit.
Un document sera déposé par voie dématérialisé (@108/E109) pour formaliser cette proposition. **(Annexe 10)**

**R14-A14 :** M. CARRADE habitant chemin de Gabardie à Toulouse. Le 29/03/2023 (P17). Il souhaitait des renseignements concernant les éventuelles évolutions de sa parcelle (voir P17)

**R15-A15 :** Mme RICHE – 143 avenue de Fronton -Toulouse. Le 29/03/2023 (P18)
1- Elle demande l'extension de l'OAP (ex-concession Citroën) aux parcelles attenantes à la concession et situées avenue de Fronton.

2- Pourquoi avoir circonscrit l'OAP « ex Citroën » au seul périmètre du projet « KAUFMAN & BROAD », projet de plus de 1000 personnes « coincées » entre 2 avenues d'entrée de ville, en excluant des parcelles de particuliers déjà urbanisées et végétalisées (parcelles attenantes à l'OAP entre l'avenue de Fronton et la rue Hilaire Pader) ?

**R16- A16 :** M. AUBAY Stéphane- Président de la FPI. Le 29/03/2023.
3 courriers reçus annexés au registre, concernant le point d'objet n°29 et comprenant 6 pages. Les synthèses sont en C1, C2 et C3 au chapitre 6.5. **(Annexe 28)**

**R17-A17 :** KAUFMAN et BROAD. Le 29/03/2023.
Ils étaient représentés par 6 personnes et ont apporté des précisions sur les études préalables aux projets des OAP Cervantès et Alfred Nobel. Voir synthèse en P19 chapitre 6.2 et document en **annexe 31**.

**R18-A18 :** Mme LAFFITTE Nicole. Le 05/04/2023.
Courrier **(Annexe 21)** concernant le projet Trentin-Minimes (point d'objet n°5) et comprenant 1 page. Voir synthèse en C4 au chapitre 6.5.

**R19-A19 :** M. MEITES Jean-Georges. Le 05/04/2023. **(Annexe 36)**
Courrier concernant un changement de zonage et comprenant 1 page. Voir synthèse en C5 au chapitre 6.5.

**R20-A20 :** M. CASSAGNE Gérard 17 rue Figeac 31200 Toulouse. Le 05/04/2023.
Courrier **(Annexe 20)** concernant le projet Nuitter (Pob n°2), le projet Cervantès (Pob n°3), le projet Alfred Nobel (Pob n°4), le projet Trentin-Minimes (Pob n°5) et comprenant 4 pages. Voir synthèse en C6 au chapitre 6.5.

**R21-A21 :** LP PROMOTION. Le 05/04/2023.
Courrier C7 en AR concernant un changement de zonage, comprenant 7 pages.
Voir synthèse en C7 au chapitre 6.5. **(Annexe 34)**

**R22-A22 :** LP PROMOTION. Le 05/04/2023.
Courrier en AR concernant un changement de zonage, comprenant 7 pages.
Voir synthèse en C8 au chapitre 6.5. **(Annexe 35)**

**R23-A23 :** COURRECH & ASSOCIES. Le 06/04/2023.
Courrier C9 en AR **(Annexe 18)** concernant l'emplacement réservé route d'Albi, comprenant 9 pages.
Projet Nexity et Crédit Agricole Immobilier. Voir synthèse en C9 au chapitre 6.5.

**R24-A24 :** M. CHARRIERE Jean-Pierre- Architecte. Le 06/04/2024.
Dossier concernant une parcelle sise 131 route de Launaguet.

Voir synthèse en P21 au chapitre 6.2 et dossier en **annexe 45.**

**R25-A25 :** Courrier (C12) remis en main propre pour Lidl (7pages- **Annexe 33**) le 06/04/2023, concernant un changement de zonage pour les parcelles 812 section AC n° 269, 270 et 281. Voir P23 chapitre 6.2 et @88 au chapitre 6.4.

**R26-A26 :** Courrier (C11) remis en main propre le 06/04/2023, de la part du groupe Métropole Ecologiste et concernant les OAP Cervantès et Nobel. Il a été annexé au registre papier. **(Annexe 27)**
Voir P27 chapitre 6.2.

**R27-A27 :** Courrier (C10) reçu avec AR, le 07/04/2023 de la part du cabinet Courrech et Associés, concernant le dossier de Vinci Immobilier « Tersud », comprenant un courrier de 3 pages et une pièce jointe de 11 pages. Il a été annexé au registre papier. Une contribution identique a été déposée par courrier électronique et est synthétisée en E47 au chapitre 6.4. **(Annexe 11)**

# 7- Synthèse des avis des services et collectivités consultés

## 7.1- La MRAe (Rappel)

**Avis conforme rendu le 06/01/2023**, de dispense d'évaluation environnementale, sur examen au cas par cas, du projet de 2ème modification du PLU de Toulouse, conformément aux articles R.104-28 à R.104- 32 du Code de l'urbanisme.

## 7.2- Les services et collectivités consultés

Conformément aux articles L.153-40, L.132-7, L.132-9 du Code de l'urbanisme, le projet de dossier de modification du PLU a été notifié aux personnes publiques suivantes :

| Personnes Publiques Associées | Avis |
|---|---|
| Monsieur le préfet de la Haute-Garonne | |
| Monsieur le Directeur de la Direction Départementale des Territoires | **Avis du 16 janvier 2023 :** Pas d'observation particulière. |
| Madame la Présidente du Conseil Régional Occitanie | |
| Monsieur le Président du Conseil Départemental de la Haute-Garonne | |
| Madame la Présidente du Groupement HLM de Haute-Garonne | |
| Madame la Présidente du SMEAT | |
| Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse | |
| Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne | **Avis du 24 février 2023 :** Favorable |
| Monsieur le Président de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat- 31 | |

| | |
|---|---|
| Monsieur le Président de Tisseo S.M.T.C | **Avis du 31 janvier 2023 :** Pas d'observation particulière, exceptée l'OAP Ramassiers qui devra être actualisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H, afin de prendre en compte dans sa partie nord les éléments de programme de la ligne C du métro. |
| Madame la directrice Territoriale SNCF Réseau Ingénierie et Projets | |
| Messieurs les Maires des communes riveraines de Cugnaux, Tournefeuille, Colomiers, Blagnac, Fenouillet, Aucamville, Launaguet, L'Union, Balma, Quint-Fonsegrives, Saint-Orens-de Gameville, Beauzelle, Labège, Ramonville, Portet-sur-Garonne, Vieille Toulouse, Pechbusque. | |

# 8- Clôture de l'enquête - PV de synthèse et mémoire en réponse

## 8.1- Clôture de l'enquête et PV de synthèse

**1- L'enquête publique s'est conclue le 07 avril 2023 à 16h00.**
A l'expiration du délai de l'enquête et après s'être enquis de l'existence ou non de dernières contributions éventuellement parvenues, le président de la commission d'enquête a procédé à la clôture du registre papier d'enquête publique- A, le seul utilisé, le 11/04/2023 à 19h00.

**2- Le procès-verbal de synthèse et de fin d'enquête publique.**
Les observations émises par le public, ainsi que certaines interrogations de la commission, ont conduit la commission d'enquête à soumettre à Toulouse Métropole des questions et demandes reportées dans le procès-verbal de synthèse.
**(Annexe 8 - Dossier séparé relié).**
Les questions/ demandes du public et le rappel des questions de la commission d'enquête sont synthétisées au chapitre 9 ci-après, avec la réponse de Toulouse Métropole et l'analyse de la commission.

Le PV de synthèse a été rédigé conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement, reprises dans l'article 11 de l'arrêté du 25 janvier 2023.
**Il a été remis par la commission d'enquête le 14 avril 2023 à 10h30**, en main propre, aux représentants de Toulouse Métropole.

Etaient présents à la réunion de remise du PV de synthèse, le 14/04/2023 :
*Pour Toulouse Métropole :*
*Dominique FALLIERO- Directeur de l'urbanisme, Marjolaine CORDIER Cheffe du service planification urbaine, Cécile COLLANGE Chargée d'étude planification urbaine et Hedwige HÜE Chargée d'étude planification urbaine.*
Pour la commission d'enquête :
*Bernard LAUBARY, Didier GUICHARD, Jacques Gayraud et Guy CARLES.*

La finalité de cette réunion consistait, au-delà de la démarche réglementaire, de porter à connaissance du responsable de projet par le truchement du procès-verbal de synthèse des observations formulées durant l'enquête et des questions de la commission formulées par avant par la commission, de procéder à une lecture commentée du document.
Ce faisant, la commission d'enquête a pu mettre en exergue les points particuliers qui, à son sens, méritaient une attention signalée de la part du maître d'ouvrage, soit à raison du nombre d'observations relatives à une même thématique ou point d'objet, soit à raison des implications potentielles sur le devenir de certains projets.
En toute fin de réunion, a été abordé le sujet du délai dont disposait le responsable de projet pour produire son mémoire en réponse, compte tenu du processus de consultation des partenaires de Toulouse Métropole et de validation des réponses par les élus de la commune. La commission a demandé à être informée d'un éventuel retard prévisible, lequel pourrait in fine se répercuter sur la date de remise de ses rapport et conclusions. La réunion a été clôturée à 12h15.

## 8.2- Mémoire en réponse de Toulouse Métropole

**Par mail du 24 avril 2023,** Toulouse Métropole nous informe qu'au regard du contenu du PV de synthèse, elle est en capacité de nous rendre ses réponses fin mai 2023 afin de pouvoir instruire l'ensemble des questions**.** Aussi, la remise du rapport et des conclusions de la commission peut être décalée avec un délai supplémentaire : 15 jours après réception des réponses de la collectivité.

**Par mail du 25 avril 2023**, le président de la commission d'enquête a transmis un mail à Toulouse Métropole, prenant acte de ces nouveaux délais.
Ces 2 mails sont en **annexe 7**.

**Par mail du 31/05/2023**, nous avons reçu, en version informatique, **le mémoire en réponse de Toulouse Métropole (Annexe 9).**
C'est un document de 42 pages qui répond de façon circonstanciée aux questions du PV de synthèse et de la commission d'enquête.
La commission a noté avec intérêt pour le public, que Toulouse Métropole avait répondu de manière circonstanciée à l'ensemble des questions relevant de l'objet de la présente enquête publique, mais aussi aux questions connexes aux 29 points d'objet de l'enquête, ainsi qu'aux questions hors champ de la présente enquête, en donnant des réponses quand elles étaient possibles, ou en orientant les requérants vers les procédures en cours telles celles du PLUI-H.
Ces réponses étayées de TM dans son mémoire en réponse au PV de synthèse, apportent les précisions nécessaires aux nombreuses observations argumentées du public et valorisent tout l'intérêt de cette enquête publique ;

La version « officielle » accompagnée d'un courrier signé par Annette LAIGNEAU Vice-Présidente déléguée à l'Urbanisme et aux Projets Urbains de Toulouse Métropole, a été reçue par le président de la commission d'enquête, le 08/06/2023.

# 9- Analyse des observations du public et des questions de la commission d'enquête

Le chapitre ci-dessous rassemble les questions présentées par la Commission d'Enquête dans son PV de synthèse, les réponses de Toulouse Métropole et les commentaires et analyses de la Commission d'Enquête.

**Les questions du PV de synthèse sont en noir, répertoriées par point d'objet et classées par grandes thématiques (en encadré bleu clair : ex-Densification).**

**Les réponses de Toulouse Métropole sont en bleu (ex : R1-TM pour la réponse à Q1)**

**Les commentaires de la Commission d'Enquête sont en *italique*, en encadré couleur.**

## 9.1- Analyse du PV de synthèse de la commission et du mémoire en réponse de Toulouse Métropole, par point d'objet

### Point d'objet 1 : ZAC de la Cartoucherie

| Densification |
|---|
| **Q1-** Quelles formes urbaines et quelles conséquences de la densification en hauteur (48m) de la partie sud est, pour les habitants au nord, de l'autre côté de l'avenue de Grande Bretagne, dont certains se plaignent (moindre vue Pyrénées et ensoleillement, moins-value du bien) ?<br><br>**R1-TM :** La proposition d'une hauteur de 48m constitue un maximum qui n'a pas vocation à être atteint partout et tout le temps. La partie Sud-est du quartier fait l'objet d'un concours sur Esquisse qui définira la forme urbaine de ce secteur et que nous ne connaissons donc pas avec précision à ce jour. Certains éléments sont toutefois attendus notamment : des hauteurs plus faibles côté avenue de Grande-Bretagne (de l'ordre de 20m maximum), les hauteurs plus importantes seraient sur la partie Sud de la ZAC, des constructions présentant des épannelages afin de gérer la densité et éviter des volumétries massives, Cette notion d'épannelage est également mentionné dans l'OAP côté Grande-Bretagne "La façade sur l'avenue de Grande-Bretagne sera découpée, alternant bâtiments hauts et bas, permettant [...] la réduction de l'impact de frontalité [...]" Ces dispositions permettront notamment une meilleure transition entre le tissu urbain existant le long de l'avenue de Grande-Bretagne et la densité prévue dans la ZAC.<br><br>***La commission d'enquête** prend acte de la réponse de TM et note avec intérêt cette prise en compte de l'intégration des formes urbaines sur le plan architectural par un concours d'esquisse pour la partie sud-est. Elle considère, que cette approche doit aussi intégrer les gênes éventuelles générées pour les riverains, notamment pour les immeubles en vis-à-vis secteur nord et que le concours sur esquisse qui définira cette forme urbaine de la partie sud-est doit aussi faire l'objet d'une concertation avec les habitants*.<br><br>**Q2-** Quelle réponse à la demande que le projet initial de la partie sud du quartier de la Cartoucherie soit respecté à l'identique de la maquette ci-dessous, présentée en mairie de quartier en 2019 ? |



**R2-TM :** Aucune modification de cette partie de la ZAC n'est envisagée dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU.
Le projet de la ZAC Cartoucherie reste un projet d'ensemble, qui doit donc être réfléchi dans sa globalité, que ce soit en ce qui concerne la localisation des différentes fonctions ou la volumétrie d'ensemble, toutes deux étroitement liées. Certaines évolutions sont donc possibles pour garantir la cohérence d'ensemble du projet de ZAC et du développement du quartier.
Les éventuelles évolutions de ce secteur de la ZAC feront, si elles sont envisagées, l'objet d'une concertation et d'une procédure d'urbanisme ultérieures.

**La commission d'enquête** note qu'aucune modification de cette partie de ZAC n'est envisagée dans le cadre de la présente enquête publique et que les éventuelles évolutions de ce secteur de la ZAC Cartoucherie feront l'objet d'une concertation et d'une procédure d'urbanisme ultérieures.

**Q3-** Quelles réponses aux diverses conséquences défavorables d'une densification à outrance, en évoquant notamment l'exemple de la Cartoucherie : Augmentation du prix du foncier et des taxes locales, appétit des promoteurs, concentration de la population dans des zones déjà saturées, moins de zones vertes, pollution, insécurité, esthétique avec bâtiments de grande hauteur (« capharnaüm de la cartoucherie » !) ?

**R3-TM :** L'urbanisation et l'évolution des villes s'inscrivent aujourd'hui dans un contexte de limitation de l'étalement urbain et de construction de la ville sur elle-même, avec un effet évident sur la hauteur des constructions.
Cette dynamique de densification se fait en cohérence avec le développement de l'offre de transports, soit en priorité dans les quartiers les mieux desservis en transports en commun. C'est notamment le cas de la Cartoucherie qui est desservie par 2 arrêts de Tram et par le L2 côté voie du Toec.
Cette dynamique s'accompagne d'un déploiement des fonctions urbaines sur la ZAC. C'est en ce sens que l'on trouve par exemple sur la ZAC Cartoucherie :

- ✓ L'implantation d'activités commerciales nouvelles ;
- ✓ La création d'un parc public d'1ha avec maintien des arbres en bon état phytosanitaire (initialement non prévu), en renforcement d'une offre déjà existante à proximité sur le quartier avec la présence du jardin du Barry et du Grand parc Margelle ;
- ✓ Une politique active en matière de mobilité (parking à vélo 125 places gratuites, parkings silos mutualisés, recherche de développement de l'offre d'autopartage…).

Par ailleurs, l'installation de caméras de vidéoprotection est en cours d'étude sur le quartier même il n'est pas constaté plus d'insécurité qu'ailleurs.
S'agissant de l'esthétique des bâtiments, une esquisse globale de la tranche 3 de la Cartoucherie, objet de la modification n°2 du PLU est en cours et vise notamment à offrir une architecture cohérente et "élégante".

***La commission d'enquête** prend acte de cette réponse générale sur l'urbanisation, avec un changement de paradigme optant pour une limitation volontariste de l'étalement urbain. Elle note avec intérêt la politique active en matière de mobilités qu'elle recommande d'élargir aux véhicules propres motorisés.*

## Réalisation d'équipements publics/ ER

**Q4-** Demande notamment du collectif Horizon d'une vocation d'intérêt général sur la parcelle 2.7 de la ZAC Cartoucherie et ce, afin de favoriser le vivre ensemble sur cet écoquartier : Equipements sportifs de proximité, gymnase, piscine, boulodrome, jeux pour enfants face à l'école, équipements de loisirs et club de prévention pour les adolescents, espace séniors, volumes dédiés à l'éducation à l'environnement… ?

**R4-TM :** La programmation des fonctions urbaines se fait en cohérence avec l'ensemble du projet de ZAC mais également de façon plus élargie avec celle du quartier. Des évolutions sont effectivement probables. Aucune modification de cette partie de la ZAC (tranche 1) n'est cependant envisagée dans le cadre de la présente modification du PLU qui ne concerne que la troisième tranche, à l'est.
Les éventuelles évolutions de ce secteur de la ZAC feront, si elles sont envisagées, l'objet d'une concertation et d'une procédure d'urbanisme ultérieures. Une concertation est en cours sur ce sujet (réunion publique le 10/05/2023).

***La commission d'enquête** considère la réponse satisfaisante, dans la mesure où la parcelle 2.7 ne fait pas partie intégrante de la présente modification du PLU et relève qu'une concertation est en cours sur le sujet de la tranche1 de la ZAC.*

## Mobilité/stationnement

**Q5-** Pourquoi, dans un souci de cohérence sur l'ensemble de la ville, la modification à la baisse des règles de stationnement pour les bureaux dans cette zone UP6 en ZITC n'a pas été élargie à l'ensemble des zones UP en ZITC, à l'instar de ce qui a été fait pour les logts sociaux ?

**R5-TM :** La zone UP est adaptée aux périmètres de projet. Quand le projet fait l'objet d'une ZAC, les études de stationnement sont ciblées pour le projet. Il est donc difficile de généraliser le besoin à tous les autres projets d'aménagement car cela dépendra du contexte et de la programmation, ainsi que des financements envisagés. Aussi, seule la zone UP6 liée à la Cartoucherie a fait l'objet d'un besoin d'évolution en ce sens.
En outre, l'écoquartier de la Cartoucherie étant situé en zone d'influence des stations du tramway, il apparaît nécessaire, pour ce projet, d'appliquer l'article L.151-32 du Code de l'urbanisme qui permet de fixer un nombre maximal de place de stationnement pour les bureaux, et ce, afin de réduire la place de la voiture dans les mobilités pendulaires.

***La commission d'enquête** considère que la réponse donne un éclairage règlementaire satisfaisant à la question sur les règles de stationnement en zone UP.*

**Q6-** Demande du collectif Horizon pour que les venelles restent accessibles uniquement aux véhicules de secours ou de maintenance et aux modes doux ?

**R6-TM :** La réflexion de modification d'usage des venelles est en cours pour toutes celles qui le permettent. Certaines devront cependant maintenir des accès afin de permettre la collecte des ordures ménagères et certains accès techniques par exemple. Des travaux sont prévus en ce sens avant l'été 2023 sur la tranche 2.
A noter que dans l'OAP, ces venelles sont identifiées comme "liaisons modes doux".

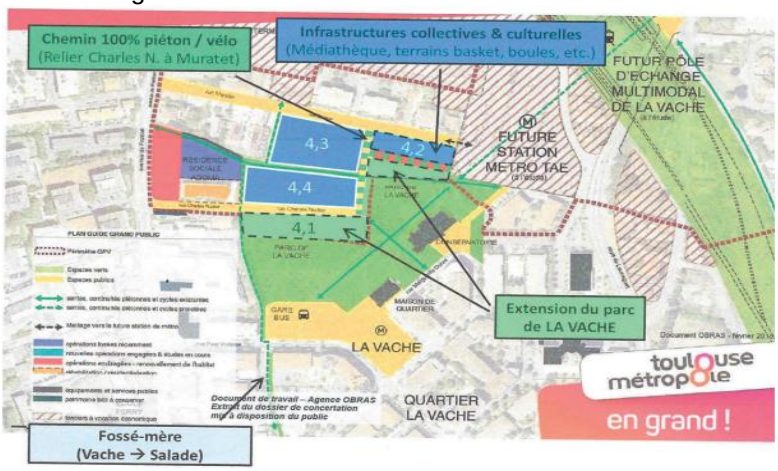
***La commission d'enquête** considère que la réponse va dans le sens souhaité par le collectif Horizon*.

## Point d'objet 2 : Secteur Nuitter

| Densification |
|---|
| Q1- Le projet étant dans une zone enclavée.<br>Demande d'éviter des hauteurs de 15m côté rue Muratet. Qu'en-est-il ?<br><br>**R1-TM :** L'urbanisation et l'évolution des villes s'inscrivent aujourd'hui dans un contexte de limitation de l'étalement urbain et de construction de la ville sur elle-même, avec un effet évident sur la hauteur des constructions.<br>Cette dynamique se fait en cohérence avec le développement de l'offre de transports, soit en priorité dans les quartiers le mieux desservis.<br>La notion d'enclavement ne peut être évoquée sur un tel site, puisqu'en effet, ce secteur est déjà desservi par la station de métro existante « La Vache ».<br>En outre, l'arrivée d'une nouvelle station de métro de la ligne C en connexion avec une nouvelle halte ferroviaire va faire de cette partie de ville un des secteurs les mieux desservis de l'agglomération. Sa proximité avec le futur Pôle d'Echange multimodal et avec le Parc de La Vache, en fera ainsi un lieu d'accueil de nouveaux habitants qui privilégiera des modes de déplacements en commun et en mode actif, et permettra de limiter le tout voiture.<br><br>***La commission d'enquête*** *considère la réponse étayée, pédagogique et satisfaisante.* |

| Réalisation d'équipement public/ER |
|---|
| **Q2-** Une salle polyvalente pour en faire le lien avec la maison des associations de la Vache, est-elle envisagée ?<br><br>**R2-TM :** Dans le cadre du projet, une salle ouverte au public est prévue en rez-de-chaussée.<br><br>***La commission d'enquête*** *considère à ce stade, la réponse satisfaisante, mais que la concertation peut être poursuivie pour encore mieux en préciser les finalités.*<br><br>**Q3-** Des infrastructures sportives telles que des jeux pour enfants (toboggans…) sont-ils envisagés, sachant que ceux du parc de la Vache sont sous-dimensionnés ?<br><br>**R3-TM :** Des infrastructures sportives et des jeux d'enfants seront étudiés à l'échelle générale du secteur, au-delà de l'échelle du projet Nuitter.<br><br>***La commission d'enquête*** *prend acte de la réponse qui va dans le sens souhaité par le requérant.*<br><br>**Q4-** Est-il envisagé l'agrandissement et l'amélioration des parcs existants (ex-parc du jardin C. Nougaro) ?<br><br>**R4-TM :** Le Parc de la Vache sera réaménagé à la suite des travaux de la ligne C du métro. Il sera un point d'appui au projet en cours dont la trame verte a été pensée en continuité de ce parc de manière à donner des perspectives plus larges et des usages traversants.<br><br>***La commission d'enquête*** *estime la réponse satisfaisante dans le contexte de la présente enquête publique.*<br><br>**Q5-** Une salle commune ouverte au public est prévue, ce qui semble un équipement insuffisant. Qu'en est-il ?<br><br>**R5-TM :** Une salle commune est envisagée à l'échelle du projet situé rue de Nuitter. Elle pourra être complétée par des équipements complémentaires selon les besoins identifiés.<br><br>***La commission d'enquête*** *estime la réponse satisfaisante, mais que la concertation peut être poursuivie pour encore mieux préciser les besoins.* |

**Q6-** L'acquisition du lot 4.1 par la métropole (voir schéma ci-dessous) demandée par le comité de quartier Minimes Barrière de Paris, permettant d'agrandir le parc de la Vache, d'ouvrir celui-ci sur les rues Nuitter et Muratet et de valoriser le fossé mère venant de la Salade, est-elle envisagée ?




**R6-TM :** Le parc de la Vache sera réaménagé à la suite des travaux de la ligne C du métro sur son emprise actuelle. Son extension n'est pas envisagée pour les raisons déjà évoquées à la question Q4.
Pour ce qui est du fossé mère, il est déjà inscrit au PLU en Servitude d'Equipement Public n° 74 depuis son élaboration en 2013, pour la Création d'une liaison piétons-cycles aux abords du fossé-mère entre la rue Charles Nuitter et la rue Eugène Labiche.

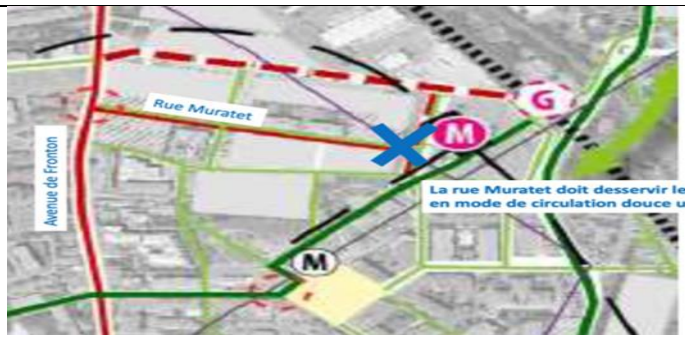
***La commission d'enquête*** *considère que des éléménts factuels ont été apportés aux questionnements du comité de quartier Minimes Barrière de Paris.*

## Mobilité

En préambule à la thématique mobilité, Toulouse Métropole a tenu a apporté les précisions suivantes :

Vu l'ampleur du projet urbain à construire autour de la 3ème ligne de métro, son accompagnement sur le plan de la traduction réglementaire va se faire par étape, au fur et à mesure de la finalisation des études menées sur le sujet.
Il faut appréhender la modification n°2 du PLU de Toulouse comme une première étape de traduction des premières études menées dans le cadre du Pacte Urbain, auxquelles succèdent aujourd'hui, les études plus opérationnelles de maîtrise d'œuvre qui viennent d'être engagées tout le long de l'itinéraire de la ligne C, en vue de préciser les besoins en termes d'aménagements.
Aussi, ces études qui vont faire l'objet d'une concertation à venir, vont être menées sur plusieurs années et viendront alimenter les prochaines procédures d'évolution du PLUiH à venir, que ce soit son élaboration en cours mais aussi les prochaines procédures (soit de modification ou de déclaration préalable emportant la mise en compatibilité de ce PLUiH).
Néanmoins, à ce stade, même si les questions ne relèvent pas du PLU, il est possible d'apporter certains éléments de réponse aux questions ci-dessous.

**Q7-** Demande que la rue Muretet soit mise aux normes (création de trottoirs, réseau évacuation des eaux pluviales, matérialisation des emplacements de stationnement) et soit exclusivement réservée à la desserte des habitants rue Nuitter et Muretet et non à l'accès au pôle multimodal. A prévoir aussi pour liaisons douces. Qu'en est-il ?




**R7-TM :** Au stade actuel d'avancement des études de mobilité autour du Pôle d'Echange Multimodal de la Vache, la rue Muratet est une voie de desserte locale réservée aux habitations qu'elle dessert et une voie dédiée aux mobilités actives piétons/cycles.

***La commission d'enquête*** *prend acte avec satisfaction de cette réponse qui est cohérente avec l'ambition environnementale donnée au projet Nuitter et qu'elle considère comme un engagement de TM à aller dans ce sens.*

**Q8-** Une étude est-elle prévue pour la rue Marc MIGUET et impasse du marché gare, plus adaptées que la rue Muretet pour accéder au P+R ?

**R8-TM :** A compter de 2024, une étude de mobilité à la grande échelle autour du Pôle d'Echange Multimodal sera conduite. Elle permettra d'identifier les flux tous modes en privilégiant les mobilités actives piétons/cycles et les transports en commun. La rue Miguet sera en effet privilégiée pour les accès véhicules au PEM, les rues Muratet et Nuitter seront dédiées à la desserte locale et aux modes actifs.

***La commission d'enquête*** *considère ces réflexions et hypothèses comme allant dans le bon sens.*

**Q9-** Pouvez-vous indiquer si l'élargissement de la rue Muretet est toujours à l'étude et si elle restera bien en sens unique ?

**R9-TM :** Le PLU n'a pas vocation à traduire des sens de circulation mais seulement à prévoir d'éventuels élargissements.
C'est l'étude de mobilité à venir qui permettra de préciser ces éléments.
A ce stade, l'élargissement de la rue Muratet est confirmé comme nécessaire pour un itinéraire cyclable et piétons.

***La commission d'enquête*** *prend acte de la réponse de TM qui s'inscrit dans la logique des réponses précédentes concernant la rue Muretet.*

**Q10-** 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.
Quel est le tracé précis et quel est le planning de réalisation ?

**R10-TM :** Le tracé ainsi que le planning de réalisation de cette voie seront précisés à l'occasion de l'étude de mobilité engagée en 2024.

***La commission d'enquête*** *prend acte de cette réponse de TM.*

**Q11-** Un parking P+R de 500 places va être créé au niveau du pôle d'échange multimodal. Pouvez-vous 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 ?

**R11-TM :** A ce stade des études, Tisséo prévoit bien la construction du P+R sur la pointe du foncier Mazet. Ces éléments seront confirmés avec l'avancement des études.

***La commission d'enquête*** *prend acte de cette réponse de TM.*

## Divers

**Q12-** Demande pour les rues Muretet/Nuitter :
Zone de limitation à 30kmh ; installation de ralentisseurs et pas de stationnement devant les maisons individuelles. Qu'en est-il ?

**R12-TM :** Les aménagements de voirie seront précisés à la suite des études selon les fonctions de mobilités qu'elle recevra, les rues Muratet et Nuitter sont des voies de desserte locale, à circulation apaisée et favorable pour les piétons et les cycles.

***La commission d'enquête*** *prend acte de cette réponse de TM qui confirme le caractère apaisé de la circulation des voies Nuitter et Muretet , favorable aux piétons et cycles.*

**Q13-** La création de la servitude pour équipements publiques (SEP 555-064 (prévue au PLUi-H annulé) de chaque côté de la rue Muratet, sur toute la longueur et qui ne figure pas dans la modification de PLU soumise à enquête publique est-elle définitivement abandonnée ?

**R13-TM :** A ce stade, l'aménagement de cet axe est une nécessité et ce projet à vocation de desserte locale et modes actifs est maintenu et intégré aux études de maîtrise d'œuvre en cours qui viendront peut-être en préciser le tracé et la traduction réglementaire.

***La commission d'enquête*** *prend acte de la réponse de TM qui semble confirmer la nécessité de cet aménagement. On peut toutefois regretter que cette SEP 555-064 n'est pas été intégrée à cette deuxième modification du PLU.*

**Q14-** 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 des acquisitions récentes (1 rue Muretet) ?

**R14-TM :** A ce jour, le projet d'ensemble reste à préciser. Cependant la rue Muratet constitue une liaison stratégique pour la desserte locale et les mobilités actives selon les réflexions actuelles.

***La commission d'enquête*** *prend acte de la réponse de TM qui ne répond pas explicitement à la question du requérant.*

**Q15-** Notre maison au 7 rue Muretet est catégorisée « à préserver » sur le plan de l'AUAT page 22 du document.
Est-ce figé dans le marbre et devons-nous comprendre que notre maison est protégée et ne sera pas acquise par la métropole ?

**R14-TM :** Au vu des réflexions menées entre le Pacte Urbain de la 3ème ligne de métro, le Projet Urbain Toulousain et les Cahiers Urbains, le PLU a été actualisé et ces maisons sont passées de "à préserver" à "à accompagner".

**La commission d'enquête** considère qu'il aurait été utile et souhaitable, pour une meilleure information du requérant, de mieux expliciter le qualificatif « à accompagner ».

## Point d'objet 3 : Secteur Cervantès- ex Peugeot

**Densification**

**Q1-** La densification à outrance de cette OAP réduit de fait les espaces verts publics à 8% de l'emprise globale de l'opération, au profit d'une implantation de bâtiments atteignant les 30 mètres en parties Est et Ouest, provoquant un "effet canyon" ; ces hauteurs ne sont pas conformes aux annonces voire aux engagements actés lors de la concertation avec Kaufmann & Broad et TM. Qu'en est-il ?

**R1-TM :** La densité dans les projets est une nécessité permettant de répondre au besoin de loger et accueillir de nouveaux habitants, en particulier à proximité des infrastructures de transports majeures comme la ligne C du métro. L'OAP Cervantès regroupe un ensemble d'équipements publics en faveur du quartier : une station de la ligne C de métro (station Fondeyre), un groupe scolaire avec son parvis et une place publique. Cette densité verticale permet de lutter contre l'étalement urbain grâce à la libération de l'espace et la déminéralisation des sols, en créant ainsi des îlots de fraîcheur et de vastes espaces verts de pleine terre. Architecturalement la hauteur maximum de l'OAP Cervantes est regroupée au droit d'espace public à savoir le long de l'avenue des Etats-Unis (Avenue structurante de la ville) et au droit de la future place publique située au niveau de la future station de métro. Dans cet esprit, l'OAP rappelle que cette friche industrielle est actuellement entièrement artificialisée, composée d'un bâtiment et d'une nappe de parking imperméable. L'objectif imposé aux projets est de créer un quartier habité et de renaturer en redonnant sa place à la végétation et à la reconstitution du sol. Les hauteurs indiquées dans l'OAP sont des principes et maximums permettant de répondre à ces objectifs. Les porteurs de projets présenteront, en avant-projet, un programme qualitatif, dans le respect de l'OAP et de la concertation de l'OAP.

***La commission d'enquête** prend acte de la réponse de TM arguant de la nécessaire densification en hauteur à proximité des transports et services. En tout état de cause, le projet constituera de fait une amélioration en matière de renaturation par rapport à la situation quo ante. Il serait effectivement pertinent, tel qu'évoqué dans la réponse, que TM poursuive la concertation en toute transparence au stade de l'avant-projet, ce qui permettrait une appropriation réelle de la réalisation par les riverains.*

**Q2-** La hauteur autorisée sur l'OAP est une nuisance et une aberration dans l'environnement urbain alentour. Pourquoi cette hauteur à cet endroit ?

**Q3-** Des hauteurs de 30 mètres ne sont pas cohérentes avec l'environnement bâti qui est à 15 mètres au maximum. Qu'en est-il ?

**Q4-** Il avait été convenu avec le maire de quartier et les parties prenantes au projet que des hauteurs de 6 à 8 étages seraient un maximum. Pourquoi finalement des hauteurs de 10 étages ?

R2-4-TM : La hauteur autorisée dans l'OAP constitue un maximum qui n'a pas vocation à s'appliquer sur l'intégralité du projet. La hauteur maximale est fixée à 30 m, ce qui correspond à du R+9, dans la mesure où l'on compte en moyenne 3 mètres par niveau.
Les 2 points hauts du projet sont le long de l'avenue des Etats-Unis (Avenue structurante de la ville) et autour de la future station de métro. Le projet prévoit des épannelages tenant compte de l'environnement du projet. En effet, l'épannelage des bâtiments va du R+7 sur l'avenue des Etats-Unis, R+9 sur le parvis du métro, au R+5.

Les immeubles projetés le long de la voie nouvelle reliant la future station de métro et l'avenue des Etats-Unis, sont de tailles similaires aux immeubles du quartier (R+4+attiques, ou R+5) et prennent soin des bâtiments et maisons des parcelles voisines. Au centre de la parcelle, face au futur groupe scolaire, les bâtiments sont limités à R+3.
La hauteur du projet tient compte des habitations à proximité, le long de la rue Adonis comme partagé lors des temps de concertation.
Aussi, il a bien été présenté le besoin de mise en scène du projet par deux appendices qui viennent s'inscrire en réponse avec les aménagements publics. La nécessité de composer la ville sur elle-même impose de varier et épanneler les bâtis, tout en libérant de l'espace au sol pour garantir un équilibre entre le bien vivre et l'accueil de population. L'espace est à optimiser et le projet architectural aura toute son importance.

***La commission d'enquête*** *prend bonne note des précisions apportées par TM quant à la répartition et la variation des hauteurs d'immeubles en fonction de l'environnement bâti préexistant. Au-delà du reproche fait par le public quant aux hauteurs pouvant atteindre 30 m, il ressort, selon la commission une crainte de voir surgir des "barres" monolithiques qui corsèteraient le lieu en le rendant peu amène. Il conviendra donc que l'avant-projet présenté intègre suffisamment de variations, tel que précisé dans la réponse, tant dans les formes que les hauteurs pour que le qualitatif soit effectivement au rendez-vous*

**Q5-** Qu'en est-il de la résidence sociale jeunes actifs prévue sur l'OAP Cervantès, sachant que les résidences sociales sont déjà en nombre dans le quartier avec les effets néfastes de la concentration contraire à une vrai inclusion à taille humaine ?

**R5-TM :** La résidence dédiée répondant à la démarche "1 station - 1 résidence" prévue sur le site Peugeot, initialement à destination des jeunes actifs, a évolué au regard des programmations voisines. Une résidence inclusive pour personnes en situation de handicap la remplacera.

***La commission d'enquête*** *prend acte de la précision apportée par le responsable de projet, exposant que la résidence dédiée est à destination des personnes en situation de handicap. Il convient effectivement que l'offre de logements soit répartie entre les différents publics. En tout état de cause, le souci d'inclusion à taille humaine semble avoir été pris en compte*

## Mutation de zonage

**Q6-** En introduction du dossier, il est question de permettre à des activités de se développer. Pourquoi rien de tel dans ce projet ?

**R6-TM :** L'objectif de l'OAP Cervantes est d'accueillir une diversité de fonctions qu'il s'agisse de logements ou d'activités présentes à l'intérieur du site.
La programmation choisie est le résultat d'études qui ont permis d'identifier les besoins à l'échelle du quartier. Ainsi la programmation est variée et tournée vers ces besoins. A savoir, offrir une variété de logements avec en complément, des activités en rez-de-chaussée des futurs immeubles envisagés près de la station de métro.

***La commission d'enquête*** *donne acte au porteur de projet que des activités sont effectivement évoquées en rez-de-chaussée des immeubles sis sur le futur parvis de la station de métro, la précision de ces activités devant intervenir à un stade plus avancé. En tout état de cause, la commission note qu'elles répondront aux besoins du quartier qui constitue de fait l'échelle pertinente en la matière.*

## Réalisation d'équipement public/ER

**Q7-** Face à l'afflux de population, pourquoi ne pas prévoir les services ni les équipements, sportifs, associatifs en conséquence ?

**R7-TM :** Ce projet accueille un nouveau groupe scolaire. En outre, d'autres équipements publics seront étudiés à l'échelle du secteur.

***La commission d'enquête*** *peut comprendre qu'à ce stade du projet les divers équipements publics ne puissent être définis et que cette définition soit dépendante d'études à venir. Pour autant, compte tenu du nombre de logements et, partant d'habitants qui augmenteront significativement la population dudit secteur, la demande en matière d'équipements sportifs et associatifs ne semble pas exorbitante, en ce que ces derniers participent pleinement de la réussite et de l'acceptabilité de l'opération projetée.*

## Verdissement/Renaturation

**Q8-** Le manque de pleine terre, d'espaces verts publics et d'offre de commerces de proximité (malgré ce qui est acté à proximité de la station de métro) ne participent pas de l'aménité de ce quartier ni de sa qualité de vie. Qu'est-il prévu en la matière ?

**R8-TM :** Les études menées sur l'état et l'environnement existant, les ateliers de co-conception ainsi que la concertation menée avec les riverains et usagers du quartier ont permis, la prise en compte de façon prioritaire, de l'aménité et la qualité de vie dans ce quartier.
La réponse proposée par le projet pour répondre au bien vivre est :
- La libération des espaces au sol telle que précisé dans la réponse n°1 permet la création de vastes espaces verts en cœur d'îlot qui seront ouverts au public.
- Une programmation variée.
Cette double condition, permet la création de flux de population à travers la liaison viaire favorisant les modes doux qui est accentué par la centralité dans le projet, du groupe scolaire et du pôle médical situés entre la place publique accueillant la station de métro et l'avenue des Etats-Unis. La position des commerces de proximité devant la station de métro permet d'en assurer la viabilité grâce à la zone de chalandise qu'entraînera cette station.

***La commission d'enquête*** *relève que les aménagements en matière d'espaces verts publics ont été concertés avec les riverains et usagers et remarque que la qualité de vie a servi de fil rouge pour leur conception, la création d'espaces verts en centre d'îlot en étant la preuve si nécessaire. Pour autant, il conviendrait d'améliorer l'existant pour que cette qualité soit pleinement au rendez-vous, et en tout premier lieu le parc Cervantès pour qu'il puisse devenir un endroit effectivement partagé entre la gent canine et les familles, ce qu'il ne semble pas ou plus être, tel qu'il ressort des entretiens que la commission a pu avoir durant ses permanences*

**Q9-** Il serait souhaitable de requalifier la végétation du parc Cervantès qui laisse à désirer. Est-ce prévu ?

**Q10-** Les espaces verts à destination des enfants sont absents. Est-il envisageable d'en implanter ?

**R9-10-TM :** La mise en valeur des jardins publics et des espaces verts constitue une priorité pour la collectivité. La fin de travaux du métro sera l'occasion de requalifier le parc Cervantès.

***La commission d'enquête*** *prend acte de l'engagement du responsable de projet quant à la requalification du parc Cervantès.*

**Q11-** Pourquoi ne pas réaliser de vrais espaces vert partagés qui puissent lutter contre les îlots de chaleur en lieu et place de quelques langues herbeuses et de buissons ?

**R11-TM :** Au sein du projet, des espaces verts ouverts au public sont proposés. La végétalisation et les plantations de la voie nouvelle et des espaces privatifs du projet contribuent à la lutte contre l'îlot de chaleur à cet emplacement jusque-là intégralement imperméabilisé.

***La commission d'enquête*** *donne acte au porteur de projet que les espaces verts à venir, tant publics que privatifs, constitueront une amélioration de la situation actuelle*

## Mobilité

**Q12-** Aucun aménagement spécifique lié au groupe scolaire, comme un dépose-minute par exemple, n'est prévu, ce qui augmentera la circulation automobile dans un secteur déjà congestionné. Qu'en est-il ?

**R12-TM :** A proximité d'une station de métro, il est difficile d'organiser un stationnement qui serait réservé à l'usage de l'école. La proximité du métro, les voies destinées aux piétons/cycles généreuses invitent à favoriser les transports en commun et les mobilités actives.

***La commission d'enquête*** *se range aux arguments intellectuellement fondés du responsable de projet, mais conjecture qu'à l'heure d'entrée et de sortie du groupe scolaire, nombre de véhicules stationneront de façon erratique sur la voie de circulation, tel que le sous-entend la question. La réflexion en la matière mérite d'être poursuivie, au-delà de la recevabilité intellectuellement logique de la réponse.*

**Q13-** Pourquoi ne pas réaliser un parking en amont de la station Fondeyre ?

**R13-TM :** La proximité de la station de La Vache située à 15 minutes à pied qui propose un P+R de 500 places et la localisation de la station "Fondeyre" en proximité de la ville centre, concourent à ne pas multiplier les zones de stationnement qui attireraient des véhicules dans la ville.

***La commission d'enquête*** *se range à la position de TM, quant à l'incitation à utiliser les moyens existants tels que précisés. Ce faisant, la circulation automobile du secteur ne devrait pas augmenter trop significativement.*

**Q14-** Le stationnement et l'augmentation du trafic routier ne sont pas abordés. Pourquoi ?

**R14-TM :** Le stationnement est situé en sous-sol sur les parcelles privées du projet, dans la mesure du possible, quelques places seront créées sur la voirie pour un usage visiteur et de courte durée. Par ailleurs, une étude d'impact trafic a été présentée en réunion de concertation.

***La commission d'enquête*** *prend connaissance de l'étude d'impact réalisée en matière de trafic par le porteur de projet, laquelle a été présentée durant la concertation, ce qui semble rendre caduque la question. Pour autant, il semble effectivement que le stationnement des résidents en sous-sol ainsi que la desserte par les transports publics devraient ne pas augmenter excessivement le trafic routier du secteur.*

**Q15-** L'axe traversant est-il en double sens ?

**R15-TM :** Selon les premières études menées et conformément aux explications partagées lors de la concertation, l'axe traversant sera en double-sens.

***La commission d'enquête*** *prend acte de la réponse du porteur de projet.*

## Concertation/Information

**Q16-** Pourquoi les résultats des analyses évoquées dans la notice des incidents sur l'environnement ne sont-ils pas partie intégrante du dossier, ce qui permettrait d'informer ou rassurer le public ?

**R16- TM** : Les deux projets d'aménagement sur les sites de Cervantès -ex Peugeot (point d'objet n°3) et Alfred Nobel- ex Citroën (point d'objet n°4) sont tous les deux situés dans le périmètre de vigilance instauré par le préfet de la Haute-Garonne le 6 octobre 2022, suite à des résultats d'analyses révélant des teneurs en plomb dans le sol supérieures au seuil déterminé par le Haut Conseil pour la Santé Publique (HCSP). Ce périmètre est situé autour du site de la société STCM qui a exercé une activité industrielle dans la zone d'activités de Fondeyre de 1952 à 2020.
L'Agence Régionale de Santé Occitanie (ARS) et la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) sont chargées, chacune dans son domaine de compétences, de déployer, avec leurs partenaires, des actions concrètes au bénéfice de la population de la zone concernée. La mairie de Toulouse est associée et participe activement à cette surveillance sanitaire.
Depuis octobre 2022 diverses actions ont été menées dans ce cadre et ont fait l'objet de communication, notamment à destination des habitants et des associations de riverains.
Les porteurs de projet d'aménagement sur les deux sites concernés ont tenu compte de ce contexte en intégrant des études de sols dans les études environnementales préalables à l'étude de leurs projets. Les résultats de ces études ont été joints par les porteurs de projet à la demande d'examen au cas par cas qu'ils ont transmis à l'Autorité Environnementale.
Pour les deux projets, l'Autorité Environnementale, sur la base des éléments transmis, a dispensé les deux projets de la réalisation d'une évaluation environnementale, respectivement en date du :

- 5 janvier 2023 pour le projet Cervantès-ex Peugeot Aménagement de résidences avec logements, commerces, activités et parking sur le site Peugeot avenue des Etats Unis à TOULOUSE (31) - Détail (developpement-durable.gouv.fr)
- 5 janvier 2023 pour le projet Alfred Nobel-ex Citroën Aménagement de résidences avec logements, commerces, activités et parking sur le site Citroën avenue des Etats Unis à TOULOUSE (31) - Détail (developpement-durable.gouv.fr)

Dans les deux cas, l'Autorité Environnementale a considéré que les projets n'étaient « pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ».
C'est sur la base des éléments d'études opérationnelles réalisés par les porteurs des projets d'aménagement dont elle avait connaissance sur ces deux projets, et dont la notice relative au PLU contient la synthèse des résultats, que l'Autorité Environnementale a, par décision du 6 janvier 2023, dispensé la modification du PLU de Toulouse qui portaient sur ces deux sujets d'une évaluation environnementale.

***La commission d'enquête*** *donne acte à TM que le sujet de la pollution au plomb a été pris à bras-le-corps par les différentes autorités de tutelle ayant à en connaître, le porteur de projet s'étant vu délivrer une dispense d'évaluation environnementale spécifique, tel qu'exposé dans la réponse du pétitionnaire, dûment détaillée et argumentée.*
*En tout état de cause, le préfet de Haute-Garonne ayant instauré un périmètre de vigilance sur le secteur potentiellement concerné par cette pollution au plomb, il lui revient en tant qu'autorité, de divulguer à destination du public, légitimement demandeur de précisions, les résultats des investigations réalisées et en cours, selon les modalités qu'il aura définies.*

*Précision est apportée par la commission d'enquête que durant la phase de travaux, le porteur de projet prendra toutes les mesures nécessaires pour préserver la population alentour, tel que précisé à la DREAL par Kaufman et Broad dans sa réponse à la demande de complément en date du 25 novembre 2022 dont la commission d'enquête a pris connaissance.*

| Divers |
|---|
| **Q17-** Demande le retrait - le temps de mener sereinement l'analyse environnementale qui s'impose - des deux OAP Cervantès et Nobel situées dans une zone de surveillance de l'ARS. Quelle position de Toulouse Métropole ?<br><br>**R17-TM :** Les trois dispenses d'évaluation environnementale prononcées par la MRAE pour les deux projets d'aménagement, ainsi que pour la modification du PLU permettent d'envisager la poursuite de ces projets. En parallèle, Toulouse Métropole poursuit, en lien avec le Préfet et l'ARS, les actions engagées dans le cadre de la surveillance sanitaire du secteur, actions qui ont fait l'objet de communication avec la population et les associations.<br><br>***La commission d'enquête** considère que tel qu'exposé dans la réponse de TM ainsi que dans sa propre position afférente à la question Q16, les autorités de tutelle que sont le préfet et l'ARS étant pleinement impliquées et informées des investigations et de leurs résultats, le principe de précaution qui consisterait en un moratoire sur l'OAP Cervantès n'aurait aucun sens.* |

## Point d'objet 4 : Secteur Alfred Nobel- ex Citroën

| Densification |
|---|
| **Q1-** La densité élevée de ce projet interroge sur le niveau de qualité de vie des futurs habitants.<br>Pour mieux l'appréhender, quelles précisions peut apporter le porteur de projet sur les formes urbaines et les aménagements projetés ?<br><br>**R1–TM :** La densité dans les projets est une nécessité permettant de répondre au besoin de loger et accueillir de nouveaux habitants, en particulier à proximité des infrastructures de transports majeures comme la ligne C du métro. Cette densité verticale permet de lutter contre l'étalement urbain grâce à la libération de l'espace et la déminéralisation des sols, en créant ainsi des îlots de fraîcheur et de vastes espaces verts de pleine terre.<br>La hauteur développée sur ce site permet de libérer de l'espace au sol. Ces espaces de pleine terre permettront la réalisation de cœurs d'îlot généreux et d'espaces paysagers aux multiples usages : potager collectif, espace de pause et d'échanges, îlot de fraîcheurs, placettes actives (jeux pour enfant, parcours de santé).<br>La hauteur autorisée par l'OAP permet d'affiner la largeur des bâtiments et donc de multiplier le nombre de logement traversants, bi orientés et tri orientés. Les emprises dédiées aux constructions définies dans l'OAP sont précisées en phase projet. Ceux-ci ne seront pas d'un seul tenant ou d'une hauteur constante, des percées visuelles seront demandées afin de ne pas avoir un front bâti sur la sente paysagère<br><br>***La commission d'enquête** prend acte de la réponse de TM arguant de la nécessaire densification en hauteur à proximité des transports et services. En tout état de cause, le projet constituera de fait une amélioration en matière de renaturation par rapport à la situation quo ante. Il serait effectivement pertinent, tel qu'évoqué dans la réponse, que TM poursuive la concertation en toute transparence au stade de l'avant-projet, ce qui permettrait une appropriation réelle de la réalisation par les riverains.* |

**Q2-** Pourquoi la hauteur des immeubles (40m) est plus élevée que celle annoncée lors de la concertation - dans l'atelier thématique du projet Kaufmann & Broad ? Quelle est la pertinence d'implanter un tel immeuble de 40 m de hauteur au rond-point Cassagne et est-ce un bon signal pour une entrée de ville ?

**R2–TM :** Il s'agit d'une hauteur maximale qui n'a pas vocation à s'appliquer sur l'intégralité du projet. Il s'agit de mettre en scène l'entrée de ville avec un geste architectural fort et ponctuel. C'est bien le choix du parti d'aménagement partagé à ce jour dans le cadre de la concertation. Des différences de niveaux, visant une qualité architecturale et une intégration urbaine des bâtiments dans l'environnement seront étudiés.

***La commission d'enquête*** *note que la commune réitère son parti pris de faire un bâtiment "signal", geste architectural fort et ponctuel, de hauteur 40 m au maximum pour marquer l'entrée de ville liée à un axe routier important ; elle note aussi que cette hauteur ne s'appliquera pas sur l'intégralité de l'ensemble immobilier. Aussi, il apparaît à nouveau pertinent à la commission d'enquête que le porteur de projet poursuive la concertation en toute transparence au stade de l'avant-projet pour que le public puisse juger de la qualité architecturale et de la bonne intégration urbaine des bâtiments dans leur environnement.*

**Q3-** Pourquoi une emprise du logement proche de 50% du surfacique du projet d'aménagement, du jamais vu en entrée de la ville (forte densité, COS =1,6) ?

**R3–TM :** Ce projet vient remplacer une friche industrielle et permet de qualifier l'entrée de ville. Le plan masse développé par l'OAP permet de proposer une emprise au sol de moins de 50%, ce qui se pratique peu de manière générale, laissant une part importante de l'unité foncière aux espaces verts et aux espaces communs.

***La commission d'enquête*** *retient que ce projet de reconstruction d'une friche industrielle vise à une moindre artificialisation des sols (de l'ordre de 50%) ce qui permet leur re naturalisation et l'intégration d'espaces communs. Ce parti pris d'aménagement vers plus de nature en ville a inévitablement pour corolaire une densité élevée.*

**Q4-** Pourquoi densifier à ce point le projet Citroën quand on peut construire à l'identique des programmes déjà réalisés qui sont à plusieurs étages, mais à une échelle qui reste "humaine" ?

**Q5-** N'est-il pas cohérent, compte tenu que la parcelle jouxte le MIN et que le quartier sera desservi par la 3ème ligne de métro, de classer cette parcelle en zone d'activité économique ?

**R4-R5–TM :** Ce projet s'inscrit dans un secteur stratégique à proximité d'infrastructure de mobilité, de lieu pourvoyeur d'emploi et au sein de la ville habitée. La hauteur qu'il produit permet d'accueillir de nouveaux habitants dans un secteur attractif mais aussi de dégager des espaces au sol végétalisés par opposition à la surface imperméable et l'îlot de chaleur de l'activité qui a libéré ce site. Il participe au signal d'entrée de ville de la porte métropolitaine nord.

***La commission d'enquête*** *note que TM développe la lisibilité et la fonctionnalité des lieux et de l'aménagement immobilier, sans réellement répondre aux deux questions posées. Toutefois, la justification de ce projet a été développée par TM dans la notice de présentation du dossier d'enquête publique.*

**Q6-** Demande l'extension de l'OAP (ex-concession Citroën) aux parcelles attenantes à la concession et situées avenue de Fronton ?

**R6–TM :** Les habitants des constructions voisines du bâtiment Citroën ont été sollicités au début de l'étude du projet. Certaines parcelles ont été intégrées au projet.

***La commission d'enquête*** *prend note de la réponse de TM.*

**Q7-** Pourquoi avoir circonscrit l'OAP « ex Citroën » au seul périmètre du projet « KAUFMAN & BROAD », projet de plus de 1000 personnes « coincées » entre 2 avenues d'entrée de ville, en excluant des parcelles de particuliers déjà urbanisées et végétalisées (parcelles attenantes à l'OAP entre l'avenue de Fronton et la rue Hilaire Pader) ?

**R7–TM :** L'avancement des études sur le projet urbain d'ensemble permettra de préciser ces éléments. Ce projet permet d'occuper la friche générée par le départ de la concession Citroën et participe également aux maillages actifs du quartier entre le Pôle d'Echange Multimodal de la Vache et le canal du Midi.

***La commission d'enquête*** *remarque que TM a éludé sa réponse quant à l'éventuelle possibilité d'extension de l'OAP jusqu'à la rue Hilaire Pader. On pouvait attendre une réponse moins évasive et précise puisque TM précise supra que les habitants des constructions voisines du bâtiment Citroën ont été sollicités au début de l'étude du projet. D'autre part, il est indubitable que ce projet participe aux maillages actifs de ce quartier, même s'ils sont embryonnaires et apparaissent insuffisants à certains contributeurs à l'enquête publique.*

## Mutation de zonage

**Q8-** Pourquoi ne pas profiter du développement du MIN pour développer des activités logistiques, dites du "dernier kilomètre" ?

**R8-TM :** Au-delà du projet et à l'échelle plus large du secteur, le développement du MIN est bien identifié comme un enjeu, tout comme le sont les activités de logistiques urbaines.

***La commission d'enquête*** *note la réponse positive donnée à cette question qui recoupe les informations données dans la notice de présentation de l'enquête publique.*

## Verdissement/Renaturation

**Q9-** Pourquoi la liaison douce piétonne ne mène nulle part, dans aucune continuité écologique et pourquoi pas de trame verte ni bleue ?

**R9–TM :** La liaison douce présente au sein du projet Nobel/Citroën constitue la première brique du maillage Est-Ouest destiné aux modes actifs permettant de relier le canal du Midi, identifié dans le cadre des études amonts menées au titre du Pacte Urbain de la 3ème ligne du métro.

***La commission d'enquête*** *considère que la réponse apportée par TM est circonstanciée et acte de l'aménagement des futures liaisons actives qui permettront de relier le canal du Midi.*

**Q10-** Les espaces verts sont-ils vraiment proportionnés au bâtiment qui forme une « barre » d'environ 100m de long sur 25m de haut sur la parcelle ?

**R10–TM :** L'OAP est une orientation d'implantation des futures emprises bâties ; le plan masse et les hauteurs du projet sont définis sur cette base. Au cas présent, aucun bâtiment ne mesure 100 mètres de long. La partie sud du projet est organisée avec plusieurs ensembles bâtis, ponctués par des vides paysagés. L'ensemble bâti central est en effet

dissocié du bâtiment situé à l'Est par un îlot paysager, tout comme c'est le cas avec le bâtiment situé à l'Ouest. Le rapport vide / plein est toujours favorable aux espaces libres puisque les cœurs d'îlots paysagers mesurent environ 20 mètres de large lorsque les bâtis font au maximum 16 mètres de large.

***La commission d'enquête** note avec intérêt les précisions apportées par le porteur du projet quant à l'organisation du bâti et à la disposition des vides paysagés, levant ainsi la crainte de la construction d'une barre continue, monotone et disgracieuse, exprimée par certains contributeurs à l'enquête publique.*

**Q11-** Ces bâtiments hauts vont-ils créer des îlots de chaleur et quelles mesures prises ?

**R11–TM :** La hauteur proposée par l'OAP permet de réduire l'emprise au sol et donc de limiter l'imperméabilisation de ceux-ci réduisant ainsi l'effet d'îlot de chaleur. A ce jour le site est en quasi-totalité bitumé et constitue un réel îlot de chaleur (bâtiment et stationnement bitumé).
La mutation de ce foncier permet la végétalisation de plus de 50% du site. Le gain d'espace de pleine terre contribue à lutter contre les phénomènes d'îlot de chaleur et à ramener de la nature en ville. Le porteur de projet sera amené à proposer des solutions et aménagement pour le confort d'été des usagers et résidents.
La hauteur autorisée par l'OAP permet ainsi d'affiner la largeur des bâtiments et donc de multiplier le nombre de logements traversants, bi orientés et tri orientés, ceci, étant un vrai atout pour le confort d'été.

**La commission d'enquête** *retient qu'actuellement les sols sont bitumés dans leur quasi-totalité et qu'à l'avenir plus de 50% de leur superficie sera végétalisée ; de plus, l'architecture des bâtiments permet, du fait de leur hauteur, de jouer sur leur géométrie et de lutter contre la surchauffe urbaine à l'échelle de ce projet immobilier. Il apparaît donc à la commission d'enquête que de ce point de vue la situation sera notablement améliorée.*

**Q12-** plus d'un millier de logements vont apparaître dans le quartier, sans nouvel espace vert. Pourquoi ce manque ?

**R12–TM :** La lutte contre le changement climatique et l'adaptation de la ville à ce phénomène constituent des défis majeurs. Le Grand Parc Canal, l'aménagement des liaisons paysagères pour le rejoindre, ainsi que les parcs et jardins de proximité font partie des aménagements prioritaires à l'échelle de ce territoire en complément des exigences de végétalisation à l'échelle de chaque projet.

**La commission d'enquête** prend note de la réponse de TM qui consiste à situer ce projet dans son contexte environnemental plus global.

## Mobilité

**Q13-** N'est-il pas paradoxal aujourd'hui de ramener de l'emploi près de zones d'habitat, alors qu'on démolit une zone économique jouxtant le MIN et le métro qui est à proximité ne doit-il pas servir à rejoindre les zones d'activités ?

**R13–TM :** La ligne C est aussi identifiée comme reliant des secteurs économiques majeurs et notamment la zone d'activité de Fondeyre, le MIN. Ce projet constitue la zone de

transition entre la ville habitée et la ville économique bien représentée autour des stations de La Vache et de Fondeyre.

***La commission d'enquête** estime que la réponse de TM, qui restitue ce projet dans son contexte, est satisfaisante*

**Q14-** Peut-on privatiser la rue intérieure piétonne du projet Citroën pour éviter tout détournement de son usage ?

**R14–TM :** L'objet de cette sente piétonne est de favoriser les modes actifs dans un environnement agréable et paysager. Elle participe à la création d'un îlot de fraîcheur dans ce secteur de la ville jusque-là rendu imperméable. Elle participe à un maillage Est-Ouest vers le canal et n'a pas pour finalité d'être privatisée.

***La commission d'enquête** prend acte de la réponse qui ne va pas dans le sens souhaité par le requérant.*

**Q15-** Pourquoi l'obligation de parking pour les appartements prévoit une seule voiture alors qu'il y en a bien souvent 2 ?

**R15–TM :** Le taux de motorisation des ménages dans les zones à proximité des transports en commun structurants comme le métro est plus bas et proche de 1 véhicule par ménage. Afin de tendre vers une maîtrise du trafic routier en zone urbaine dense et d'inciter au report modal, le stationnement est limité et encadré par le document d'urbanisme.

***La commission d'enquête** estime argumentée et satisfaisante la réponse de TM ; il s'agit d'un choix assumé encadré par le document d'urbanisme.*

**Q16-** L'axe traversant dédié aux mobilités actives n'est relié à aucun autre de part et d'autre. Pourquoi ?

**R16–TM :** La liaison douce présente au sein du projet Nobel/Citroën constitue la première brique du maillage Est-Ouest destiné aux modes actifs permettant de relier le canal du Midi.

***La commission d'enquête** considère satisfaisante la réponse qui expose les éléments factuels ainsi que la finalité visée à terme par TM : relier le canal du Midi via le réseau de mobilité active qui sera déployé dans le quartier.*

## Divers

Q17- Pourquoi les résultats des analyses de la pollution des sols par le plomb, évoquées dans la notice des incidents sur l'environnement, ne sont-ils pas partie intégrante du dossier, ce qui permettrait d'informer ou rassurer le public ?

R17–TM : Les deux projets d'aménagement sur les sites de Cervantès -ex Peugeot (point d'objet n°3) et Alfred Nobel- ex Citroën (point d'objet n°4) sont tous les deux situés dans le périmètre de vigilance instauré par le Préfet de la Haute-Garonne le 6 octobre 2022, suite à des résultats d'analyses révélant des teneurs en plomb dans le sol, supérieures au seuil déterminé par le Haut Conseil pour la Santé Publique (HCSP). Ce périmètre est situé autour du site de la société STCM qui a exercé une activité industrielle dans la zone d'activités de Fondeyre de 1952 à2020.
L'Agence Régionale de Santé Occitanie (ARS) et la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) sont chargées, chacune

dans son domaine de compétences, de déployer, avec leurs partenaires, des actions concrètes au bénéfice de la population de la zone concernée. La mairie de Toulouse est associée et participe activement à cette surveillance sanitaire.
Depuis octobre 2022 diverses actions ont été menées dans ce cadre et ont fait l'objet de communication, notamment à destination des habitants et des associations de riverains.
Les porteurs de projet d'aménagement sur les deux sites concernés ont tenu compte de ce contexte en intégrant des études de sols dans les études environnementales préalables à l'étude de leurs projets. Les résultats de ces études ont été joints par les porteurs de projet à la demande d'examen au cas par cas qu'ils ont transmis à l'Autorité Environnementale.
Pour les deux projets, l'Autorité Environnementale, sur la base des éléments transmis, a dispensé les deux projets de la réalisation d'une évaluation environnementale, respectivement en date du :

- 5 janvier 2023 pour le projet Cervantès-ex Peugeot aménagement de résidences avec logements, commerces, activités et parking sur le site Peugeot avenue des Etats Unis à TOULOUSE (31) – Détail (developpement-durable.gouv.fr)
- 5 janvier 2023 pour le projet Alfred Nobel-ex Citroën aménagement de résidences avec logements, commerces, activités et parking sur le site Citroën avenue des Etats Unis à TOULOUSE (31) - Détail (developpement-durable.gouv.fr)

Dans les deux cas, l'Autorité Environnementale a considéré que les projets n'étaient « pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ».
C'est sur la base des éléments d'études opérationnelles réalisés par les porteurs des projets d'aménagement dont elle avait connaissance sur ces deux projets, et dont la notice relative au PLU contient la synthèse des résultats, que l'Autorité Environnementale a, par décision du 6 janvier 2023, dispensé la modification du PLU de Toulouse qui portaient sur ces deux sujets d'une évaluation environnementale.

*La commission d'enquête donne acte à TM que le sujet de la pollution au plomb a été pris à bras-le-corps par les différentes autorités de tutelle ayant à en connaître, le porteur de projet s'étant vu délivrer une dispense d'évaluation environnementale spécifique, tel qu'exposé dans la réponse du pétitionnaire, dûment détaillée et argumentée.*
*En tout état de cause, le Préfet de Haute-Garonne ayant instauré un périmètre de vigilance sur le secteur potentiellement concerné par cette pollution au plomb, il lui revient en tant qu'autorité, de divulguer à destination du public, légitimement demandeur de précisions, les résultats des investigations réalisées et en cours, selon les modalités qu'il aura définies.*
*Précision est apportée par la commission d'enquête que durant la phase de travaux, le porteur de projet prendra toutes les mesures nécessaires pour préserver la population alentour, tel que précisé à la DREAL par Kaufman et Broad dans sa réponse à la demande de complément en date du 25 novembre 2022 dont la commission d'enquête a pris connaissance.*

Q18- Le projet est situé dans la zone polluée supérieure à 300 mg de plomb/kg de sol, zone définie par l'ARS au regard du seuil déterminé par le Haut conseil pour la santé publique pour l'instauration d'une surveillance sanitaire spécifique. N'était-il pas préférable de différer ce projet et de le présenter lors de la prochaine révision du PLUi-H, qui de surcroit est assujetti à évaluation environnementale par la réglementation ?

R18–TM : Les trois dispenses d'évaluation environnementale prononcées par la MRAE pour les deux projets d'aménagement, ainsi que pour la modification du PLU permettent d'envisager la poursuite de ces projets. En parallèle, Toulouse Métropole poursuit, en lien avec le Préfet et l'ARS, les actions engagées dans le cadre de la surveillance sanitaire du secteur, actions qui ont fait l'objet de communication avec la population et les associations.

***La commission d'enquête** prend acte de la réponse de TM, en appui de l'avis de la MRAe ; elle considère que le suivi effectif de la pollution au plomb par les autorités compétentes permet la poursuite de ce projet dans le cadre de la 2ème modification du PLU.*

## Point d'objet 5 : Secteur Trentin-Minimes

| **Densification** |
|---|
| **Q1-** Demande d'abandonner ces projets de tour de 30m dans le secteur de la barrière de Paris (tour de 24m envisagée boulevard Sylvio Trentin), qui n'ont pas lieu d'être dans une zone pavillonnaire et où les immeubles sont en dessous de 15m (pas de continuité sur le boulevard Trentin et la rue Bourbaki) et qui, sans espaces verts, conduisent à une véritable catastrophe environnementale (réchauffement climatique) et sociale ?<br><br>**R1-TM :** Le Projet Urbain Toulousain est un document prospectif permettant d'identifier les territoires dont la forme urbaine est à préserver, à accompagner, à renouveler et à restructurer. Les parcellaires en front du boulevard Silvio Trentin ont été identifiés en secteur à renouveler, implanté à proximité de centralité métropolitaine (Barrière de Paris), d'un grand axe de déplacement et de transports publics (stations de métro actuelles et à venir, ...). Ce document prospectif, réalisé par la Collectivité, a fait l'objet d'une concertation citoyenne en 2021 et 2022 et a touché plus de 2000 participants.<br>La modification du PLU propose une modification ponctuelle du document graphique du règlement (espace constructible) à l'angle de la rue Bourbaki et du boulevard Silvio Trentin par un accroissement de la hauteur passant de 12.5 m à 21 m.<br>Cette modification permet d'une part de libérer le sol afin de créer des vues vers le cœur de parcelle dont les projections, à terme, proposeront un espace généreux, végétalisé et arboré en cœur d'îlot ; d'autre part, cette augmentation de hauteur permettrait la réalisation d'un bâtiment signal marquant une entrée vers la Barrière de Paris et rythmant la silhouette urbaine de cette portion du boulevard Silvio Trentin.<br>Les espaces constructibles définis dans le document graphique du règlement indiquent un gabarit maximum constructible.<br>Le PLU définit également un principe d'insertion au paysage urbain et architectural, existant et futur.<br>Ainsi, la collectivité étudiera la bonne intégration à la composition du quartier de toute opération immobilière projetée sur cette parcelle.<br><br>***La commission d'enquête** donne acte au porteur de projet de l'intérêt porté à ce secteur à renouveler, implanté à proximité de centralité métropolitaine (Barrière de Paris), d'un grand axe de déplacement et de transports publics (stations de métro actuelles et à venir, ...). Elle note aussi avec intérêt que le document prospectif, réalisé par la Collectivité, a fait l'objet d'une concertation citoyenne en 2021 et 2022 et a touché plus de 2000 participants.*<br>*La commission partage le constat que la modification du PLU permet de densifier en front de boulevard afin de reconquérir une part des espaces imperméabilisés existants en cœur de cet îlot urbain et ainsi de libérer de l'espace au sol par un accroissement, somme toute modéré, de la hauteur de l'immeuble projeté par rapport à l'environnement proche.*<br>*La commission reste plus perplexe quant à l'aménagement de l'îlot central dont le règlement graphique prévoit la démolition de la barre centrale, alors même que la justification avancée dans le dossier pour la réalisation de cet immeuble est la non-possibilité de la démolition de cette barre centrale « La Poste ». Les deux scénarios conduisent à des aménagements urbanistiques et paysagers de l'îlot forcément très différents. La commission réitère sa demande de mettre en conformité, à ce stade, le règlement graphique avec les justifications avancées dans le dossier de modification du PLU, dans l'attente d'un scénario concerté et abouti pour cet îlot, à insérer dans le règlement du futur PLUi-H.* |

**Q2-** Qui a envie de vivre dans des tours de 30 m de haut quand on sait que la population rêve d'horizontalité et quid de la question du stationnement ?

**R2-TM :** Afin de répondre à la nécessité d'accueil de la population sur le territoire de la ville de Toulouse, le Maire a sollicité la rédaction du Projet Urbain Toulousain dont l'objectif est d'identifier les territoires dont la forme urbaine est à préserver, à accompagner, à renouveler et à restructurer.
Les territoires situés à proximité des axes structurants et des réseaux de transport en communs, à l'instar du Boulevard Silvio Trentin, ont donc été ciblés en priorité afin de permettre le renouvellement urbain et l'accueil des populations.
Au niveau national, la loi climat et résilience du 22 août 2021 formule également un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation des sols incitant à maîtriser l'étalement urbain et à repenser l'urbanisation des villes, ce qui requestionne le développement en tache d'huile des villes qui permettait de répondre au rêve d'horizontalité. C'est un autre mode de reconstruire la ville qui s'impose à chacun et qu'il nous faut désormais penser dans l'intérêt collectif.
Concernant l'interrogation sur le stationnement, le PLU définit une réglementation adaptée à la destination et à la surface de plancher des constructions.
Le respect de cette dernière est assuré par les services de la collectivité lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme.

***La commission d'enquête** ne peut que souscrire sur le fond à l'analyse faite par TM sur le changement de paradigme induit par la loi climat et résilience et sa perspective du zéro artificialisation nette (ZAN), avec les choix stratégiques qui en découlent pour le renouvellement urbain.*
*Quant au stationnement, le PLU définit bien la réglementation que les services de la collectivité doivent faire appliquer.*

## Verdissement/Renaturation

**Q3-** Pourquoi l'espace vert annoncé à la réunion d'information du 06/10/2022 n'est pas inscrit sur le document ?

**R3-TM :** *Lors de la réunion d'information du 06 octobre 2022, les différents opérateurs, intervenant sur l'îlot urbain délimité par le boulevard Silvio Trentin, l'avenue des Minimes, la rue Bourbaki et Figeac, ont présenté aux riverains l'état d'avancement des avant-projets sur ce secteur.*
*Cette présentation a évoqué le projet de réaliser un espace vert en cœur d'îlot permettant de lutter contre l'imperméabilisation existante des sols. Cet avant-projet est toujours en cours d'étude par l'opérateur.*
*De plus, le PLU impose la réalisation d'un espace aménagé, tel que défini au sein du document graphique du règlement, limitant drastiquement la réalisation de construction et comportant un espace majoritairement végétalisé.*

***La commission d'enquête** ne peut que souscrire à la réalisation d'un espace vert en cœur d'îlot. Toutefois cet aménagement doit être en cohérence avec un document graphique qui prend en compte la réhabilitation de la barre centrale « La Poste » en logements et non sa démolition avec création de deux plots. (Voir réponse à Q1).*

**Q4-** En quoi la réhabilitation des locaux de la Poste, empêche de majorer les espaces verts en centre d'îlot ?

**R4-TM :** L'opération projetée, par le groupe POSTE IMMO, de réhabilitation des locaux actuels, permet la valorisation et la requalification des espaces existants.

Comme présenté par l'opérateur lors de la réunion d'information du 06 octobre 2022, le changement de destination de bureaux en logements permet de rendre perméables et paysagers les espaces le permettant.
Ainsi, les surfaces de voiries et de stationnements nécessaires à l'activité existante sur ce site ont été repensées conformément au PLU en vigueur en espace aménagé, perméable et paysager.

***La commission d'enquête** prend acte de la réponse de TM et réitère sa demande de mise en cohérence du document graphique avec les éléments avancés dans le dossier d'enquête publique.*

**Concertation/Information**

**Q5-** Riverain à proximité immédiate du projet Trentin Minimes, qui considère ne pas avoir été informé lors de la réunion d'information de décembre 2022, d'une part de la construction d'une tour de 24m boulevard Sylvio Trentin, le double de celle annoncée et d'autre part de la modification correspondante du PLU. Qu'en est-il ?

**R5-TM :** La modification du PLU et la prise en compte de la demande d'évolution du document graphique du règlement répondent à une stratégie et à une temporalité indépendante de celles des projets présentés lors de la réunion d'information du 06 octobre 2022.
Ainsi, les études urbaines sur ce secteur ont permis de requestionner le document graphique du règlement.
La modification du PLU propose une modification ponctuelle de l'espace constructible à l'angle de la rue Bourbaki et du boulevard Silvio Trentin par un accroissement de la hauteur passant de 12.5 m à 21 m.
Cette modification permet, d'une part, de libérer le sol afin de créer des vues vers le cœur de parcelle dont les projections, à terme, proposeront un espace généreux, végétalisé et arboré en cœur d'îlot ; d'autre part, cette augmentation de hauteur permettrait la réalisation d'un bâtiment signal marquant une entrée vers la Barrière de Paris et rythmant la silhouette urbaine de cette portion du boulevard Silvio Trentin.

***La commission d'enquête** se range aux arguments avancés par le responsable de projet quant aux évolutions possibles des projets entre leur présentation et la modification proposée du PLU. Elle comprend aussi la question du requérant non averti de cette évolution. Quant au fond, il a été explicité dans les questions précédentes.*

**Q6-** Demande de conserver la barre en cœur d'îlot en l'état (emplacement et hauteur et où seuls les niveaux devaient changer (RDC +2 au lieu de RDC+1)), conformément à la réunion avec la mairie. Qu'en est-il ?

**R6-TM :** L'opération immobilière projetée par l'opérateur POSTE IMMO est en cours d'étude. A la suite de la réunion d'information du 06 octobre 2022, la collectivité reste à ce jour dans l'attente de nouveaux éléments.

***La commission d'enquête** prend acte de cette réponse et demande à nouveau une modification du document graphique en ligne avec une non-démolition (1ère étape) et cohérent avec le projet définitivement arrêté (à voir éventuellement dans le PLUI-H en fonction du timing).*

## Point d'objet n°6 : Stocco

Il n'y a pas d'observation du public.

## Point d'objet n°7 : Alphand Meitner

Il n'y a pas d'observation du public.

## Point d'objet 8 : Site Paul Valéry

**Réalisation d'équipement public/ER**

**Q1-** Un collectif de quartier considère que l'emplacement de l'ER est inadéquat, alors qu'un terrain proche qui conviendrait, partiellement artificialisé, de surface 6000 m² au 55 rue Ernest Renan et parcelle attenante, desservi par un arrêt de bus, est immédiatement disponible. Pourquoi un tel choix pour cet ER ?



**R1-TM :** Des études ont été menées dans ce secteur afin d'identifier des terrains susceptibles d'accueillir un tel équipement public. Le foncier rue Paul Valéry a été identifié comme mutable à court terme au contraire du foncier rue Ernest Renan qui n'a pas été identité jusque-là par les études. Aujourd'hui ce terrain, sis 55 rue Ernest Renan nécessite des études plus approfondies sur la possibilité d'y implanter un équipement public, alors que le foncier rue Paul Valéry présente les caractéristiques favorables à l'implantation d'un équipement public.
Par ailleurs, il convient de préciser que la collectivité et les pétitionnaires étaient en phase de négociation pour la vente de ce terrain pour lequel ils étaient vendeurs. Par suite de l'annulation du PLUi-H, les propriétaires se sont rétractés et c'est donc dans ce contexte que la collectivité a voulu logiquement concrétiser son projet sur cette parcelle adaptée aux besoins. Ainsi, elle a fait le choix d'y inscrire un emplacement réservé pour le moyen/long terme, ce qui lui permettra de se positionner en cas de la vente de ce terrain.

**La commission d'enquête** prend acte de la réponse de TM et retient que des études approfondies sont nécessaires pour valider la faisabilité d'implanter au 55 Rue Ernest Renan l'équipement public qu'elle prévoit d'implanter rue Paul Valéry.
D'autre part, la commission d'enquête a pour avis que les terrains situés au 55 Rue Ernest Renan, libres à la vente selon des opposants à ce projet, ont une meilleure situation et accessibilité que ceux situés rue Paul Valéry. Aussi, elle se prononce pour que TM mène à leur terme les études déjà engagées et dresse le bilan avantages/inconvénients des deux alternatives.
Enfin, à la connaissance de la commission d'enquête, les propriétaires du foncier Paul Valéry étaient vendeur dudit foncier pour y implanter un ensemble immobilier et non pour y implanter l'équipement public projeté par T.M., que par ailleurs ils contestent fortement.

**Q2-** Est-il cohérent que ce projet se trouve à 50m d'une école (groupe scolaire la Maourine) ?

**R2-TM :** Ce futur groupe scolaire et le groupe scolaire Maourine ne se trouveraient pas sur le même bassin scolaire et auraient donc vocation à accueillir des enfants de deux secteurs différents.

***La commission d'enquête*** prend acte de la réponse de TM, formulée au mode conditionnel.

**Q3-** La collectivité a-t-elle étudié des solutions alternatives, avec notamment la possibilité de localiser l'E.R dans des ténements libres dans un rayon acceptable, et si oui, pourquoi a-t-elle renoncé à les retenir ?
Existe-t-il dans ce secteur des terrains appartenant à la collectivité, ou pouvant être étendus sur des parcelles attenantes, pouvant recevoir cet ER ?

**R3-TM :** Une veille foncière est en cours dans ce secteur de la ville depuis 3 ans et plusieurs solutions ont été envisagées mais n'ont pu aboutir. Les besoins étant localisés sur Borderouge, le secteur d'étude est assez restreint et il n'existe pas de fonciers publics suffisamment grands pour y accueillir un groupe scolaire et une crèche.

***La commission d'enquête** prend acte de la réponse de TM et réitère sa demande de finaliser les études ébauchées sur le foncier situé au 55 Rue Ernest Renan.*

**Q4-** Si la superficie des terrains disponibles est de surface insuffisante, pourquoi ne pas disjoindre les deux infrastructures (école et multi accueil) ?

**R4-TM :** L'imbrication des deux équipements publics permet de consommer moins de foncier que deux équipements publics construits sur des fonciers distincts. Il n'existe pas de foncier de taille suffisante, par ailleurs, pour y accueillir le seul groupe scolaire (6000 m²). La mutualisation du foncier pour les deux équipements n'entraîne pas un besoin d'emprise foncière supérieure en termes de surface. En outre, l'imbrication du groupe scolaire et d'un établissement d'accueil de jeunes enfants favorise également une mutualisation des équipements nécessaires à leur fonctionnement (parking commun, parvis…).

***La commission d'enquête** estime convaincants les arguments développés par TM*

**Q5-** Les familles BATTAGLIA/MASSA contestent l'ER Paul Valéry. Elles exposent avoir été frappées d'expropriation à deux reprises sur ce secteur.
Elles expriment un sentiment d'acharnement à leur égard, d'autant plus qu'elles estiment que la localisation de l'E.R. n'est pas justifiée : d'une part, il se trouve dans une zone enclavée et d'accès très incommode, d'autre part, à sa proximité, des écoles peuvent être agrandies et des ténements fonciers de grande surface sont disponibles. Qu'en est-il ?

**R5-TM :** Les écoles existantes ne peuvent pas être étendues, ou du moins, pas suffisamment pour répondre aux besoins du secteur. En outre, l'accessibilité du groupe scolaire n'est pas problématique dans le foncier en question. Celle-ci pourra être améliorée grâce à des travaux de voirie et des modifications du plan de circulation.
Par ailleurs, il convient de préciser que la collectivité et les pétitionnaires étaient en phase de négociation pour la vente de ce terrain pour lequel ils étaient vendeurs. Par suite de l'annulation du PLUi-H, les propriétaires se sont rétractés et c'est donc dans ce contexte que la collectivité a voulu logiquement concrétiser son projet sur cette parcelle adaptée aux besoins. Ainsi, elle a fait le choix d'y inscrire un emplacement réservé pour le moyen/long terme, ce qui lui permettra de se positionner en cas de la vente de ce terrain.

***La commission d'enquête** acte les précisions apportées par TM et notamment que le porteur de projet a pour avis que l'accessibilité du groupe scolaire rue Paul Valéry ne sera aucunement problématique.*

**Q6-** Un projet immobilier est en concurrence avec cet ER. Compte tenu de la localisation peu propice à la construction d'un groupe scolaire dans cette rue et des autres ER créés dans le quartier pour équipements scolaires :
Ce projet immobilier n'est-il pas à considérer favorablement ?

**R6-TM :** Un seul emplacement réservé pour groupe scolaire a été positionné sur le secteur de Borderouge. Les autres emplacements réservés, bien que situés sur le Nord de Toulouse, ne répondent pas aux mêmes besoins et même périmètre de recrutement.

Une école est un service de proximité, la plupart des élèves habitent 1 km ou moins de l'école dont ils dépendent.
Ce terrain est la seule opportunité de réaliser une réserve foncière dans le cadre d'un besoin avéré à long terme ce qui relève pleinement de la responsabilité de la puissance publique pour assurer ses missions de scolarisation des enfants à partir de 3 ans.

***Pour la commission d'enquête*** *une seconde opportunité semble possible au 55 rue Ernest Renan, suspendue au lancement d'études approfondies*

## Verdissement/Renaturation

**Q7-** Ce projet ne va-t-il pas supprimer un des rare îlots de fraicheur dans la rue et qu'est-il fait pour réduire l'impact environnemental ?

**Q8-** Les grands arbres sont-ils conservés, pour profiter de leur ombre et fraicheur dans la cour de récréation de l'école ?

**Q9-** Les arbres centenaires situés sur la parcelle (pins parasols, cèdres) ont-ils un intérêt historique, paysager ou écologique ?

**R7 à R9-TM :** Le maximum d'arbres sera conservé dans le projet, en fonction des résultats du diagnostic phytosanitaire qui sera réalisé en amont. Les arbres conservés seront positionnés dans les cours de récréation qui seront ainsi déjà végétalisées. Cette configuration est donc une opportunité pour conserver les îlots de fraîcheur de la rue. En outre, la politique de la Ville de Toulouse concernant les projets de groupe scolaire ambitionne de créer des cours perméables et de préserver le maximum d'arbres existants. Des mesures de protection seront étudiées lors d'une prochaine évolution du document d'urbanisme.

**La commission d'enquête** prend acte de la réponse donnée qu'elle considère comme satisfaisante quant aux principes mis en avant.

## Mobilité

**Q10-** Dans le cas ou cet E.R. serait maintenu :
-Comment ce projet tiendra-t-il compte de l'étroitesse des rues Paul Valéry et Loubiaque (difficiles sinon impossibles à élargir), qui sont systématiquement évoquées pour s'opposer à ce projet ?
- Ne pourrait-on pas créer un véritable projet d'apaisement des rues Paul Valéry et Loubiague et faciliter la venue en modes actifs des enfants et parents du quartier (sentes piétonnes, ou continuités de pistes cyclables) ?
-Quelle est la projection des déplacements et quels plans de transports (stationnement possible rue Bourgès-Maunoury) ?

**R10-TM :** Les questions d'accessibilité du groupe scolaire seront travaillées au moment des études de faisabilité et de programmation qui pourront entraîner des travaux de voirie ou des modifications de plan de circulation afin de sécuriser les accès à l'école. Des études de mobilité sont systématiquement réalisées en amont de l'ouverture des groupes scolaires.

***La commission d'enquête*** *peut comprendre qu'à ce stade du projet les problèmes d'accessibilités ne puissent être définis. Cependant, ils lui paraissant de premier ordre pour ce projet et il est regrettable de ne pas connaitre la teneur des solutions qui seront apportées.*

## Divers

**Q11-** Quelles recommandations pour maintenir la biodiversité, réduire l'impact environnemental et quels sont les choix du bâti, CO2, énergie ?

**R11-TM :** Un diagnostic phytosanitaire sera réalisé pour adapter le projet à l'environnement présent sur place. Si besoin une étude environnementale pourra être menée dans le cadre des études préalables afin de limiter l'impact au maximum.
Dans le but de limiter au maximum l'impact environnemental, une compacité du bâtiment sera recherchée. Les choix du bâti seront faits conformément à la réglementation environnementale en vigueur avec pour objectif de limiter au maximum l'impact carbone tout au long de la vie du bâtiment et les aspects énergétiques seront travaillés en allant au-delà de la réglementation et en étudiant toutes les options : mise en place de géothermie, maximisation de la solarisation des toitures, mise en place de protection solaires.

***La commission d'enquête** prend acte de la réponse apportée par TM et la considère satisfaisante au regard des objectifs généraux poursuivis.*

## Point d'objet 9 : ER- route d'Albi

**Réalisation d'équipement public/E R**

Le cabinet Courrech et Me Xavier DUFOUR demandent à commission d'enquête d'émettre un avis défavorable à l'institution de l'ER et pose les questions ci-après :

**Q1-** N'est-il pas incohérent de déclarer conjointement la suppression de l'OAP d'Avranches et d'incorporer en son sein un E.R. pour équipements publics ?

**R1TM :** L'ensemble de l'OAP Avranches étant réalisé à l'exception du foncier qui fait l'objet de la présente procédure, il apparaît donc cohérent de la supprimer. En effet, les logements et équipement publics prévus dans l'OAP Avranches ont été achevés, seuls les terrains disponibles pouvant faire l'objet d'une éventuelle mutation sont identifiés en vue d'y instaurer un emplacement réservé pour compléter l'offre d'équipements publics.

***La commission d'enquête** considère que les arguments développés par TM justifient la fermeture de l'OAP Avranches. Bien qu'intégré dans la ZAC, le projet d'E.R. peut être traité individuellement*

**Q2-** Pourquoi la collectivité a dimensionné récemment cet ER à une surface de 9600 m² entièrement dévolue à des équipements publics, alors que ce terrain était précédemment partagé entre équipements publics (5500 m²) et logements (3502 m²) ?

**R2TM :** L'objectif de la collectivité était d'implanter sur ce tènement plusieurs équipements publics d'où la mise en place de l'emplacement réservé sur toute la parcelle, soit sur les 9 600 m² nécessaires pour accueillir différents équipements.

**La commission d'enquête** prend acte de la réponse générique de TM qui n'explicite pas réellement les raisons de la superficie dévolue à cet emplacement réservé.

**Q3-** Un partage de la parcelle est-il envisageable entre projet immobilier et équipement public à l'avant de ladite parcelle ?

**R3-TM :** Au vu de la demande, la collectivité est favorable à la réduction de son objectif pour cet emplacement réservé et de ne conserver qu'une superficie de 5 500 m², côté route d'Albi, pour permettre la réalisation d'au moins un équipement public, éventuellement mutualisé. Cette surface de réserve foncière a été définie de la sorte car à même d'accueillir différentes natures d'équipement public en fonction des besoins de la collectivité, sans obérer la mise en œuvre d'une opération immobilière. De plus, dans le cadre de cette réduction de l'emprise de l'emplacement réservé initial porté à l'enquête publique, un emplacement réservé sur une bande foncière en limite nord du tènement est proposé pour la création d'une sente modes doux permettant de desservir de manière sécuritaire le futur équipement et l'opération immobilière. Ce maillage s'inscrit dans une réflexion plus large de désenclavement de la partie sud-est de la route d'Albi et de créer un ensemble cohérent de desserte modes-doux en lien avec le maillage déjà en place.

Cet emplacement réservé d'une superficie d'environ 610 m² relira la route d'Albi à la sente existante à l'arrière du foncier et s'étendra sur une largeur de 6 mètres/longueur d'environ 100 mètres et sur un retrait de 1 mètre au niveau de la route d'Albi.

***La commission d'enquête** note avec intérêt que TM est favorable à la réduction de la superficie de cet E.R destiné à la réalisation d'un équipement public ; elle entérine que l'E.R. sera positionné coté route d'Albi et aura une superficie 5500 m2, ce qui permettra l'opération immobilière projetée.*
*D'autre part la commission n'émet aucune objection à la création d'un autre ER de 610 m2 sur une bande foncière en limite Nord du ténement, destiné à la création d'une sente modes doux pour desservir à la fois l'équipement public et le projet immobilier.*

**Q4-** Cet ER (prévu pour l'implantation d'un groupe scolaire, équipement sportif et espaces publics) est-il justifié alors que les équipements scolaires et la crèche prévus dans l'OAP ont été réalisés et que les équipements sportifs proches du stade Cazals-Lapujade ont été renforcés ?

**R4-TM :** Il s'agit de réaliser une réserve foncière pour la réalisation d'équipements publics à moyen/long terme, en lien avec le potentiel de mutation du secteur. Les équipements existants pourraient ne pas être suffisants pour répondre aux besoins.

***La commission d'enquête** prend acte de la réponse de TM.*

## Point d'objet 10 : Secteur Paléficat- Site de la SCLE

Pas d'observation du public.

| Divers |
|---|
| **Q1-** La commission considère que le point d'objet n°10 « Paléficat-SCLE » ne peut être pris en compte dans le cadre du projet de 2ème modification du PLU de Toulouse, au regard de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme qui impose une révision pour ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser. **Quelle est la position de Toulouse Métropole** ?<br><br>**R4-TM :** Au regard de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme et suite à la remarque de la commission d'enquête, la collectivité prend acte de cette analyse. Ce point d'objet sera retiré de la présente procédure de modification de PLU.<br><br>***La commission d'enquête** prend acte de la réponse du porteur de projet d'abandonner le projet d'agrandissement du site de la SLCE qui consomme une parcelle située en zone AU0.* |

## Point d'objet 11 : Secteur Jolimont – Plan de Renouvellement Urbain du PEM

| Densification |
|---|
| -Le secteur UI18 a été créé pour permettre spécifiquement la réalisation du projet tel qu'issu de la consultation "Dessine-moi Toulouse". Or :<br>**Q1-** D'une part la rédaction proposée de l'article 6.3 du secteur UI18, corsète la liberté d'implantation en imposant une construction "soit à la limite soit en retrait de la limite", contraire à l'esprit même de cette liberté d'implantation exposée au rapport :<br>Est-il possible de substituer la rédaction : "Les constructions peuvent être implantées à la limite et/ou en retrait par rapport à la limite" qui offre cette liberté et ce choix (peut au lieu de doit) ? |

**R1-TM :** Il est envisageable de faire évoluer la formulation de l'article UI18 pour permettre les implantations requises par les constructions du projet, notamment celles liées à leur forme. En effet, il s'agit non seulement d'assurer une liberté d'implantation par rapport aux espaces dédiés à la circulation publique mais aussi de prendre en compte l'architecture des constructions. Les bâtiments en "pointe de diamant", conçus pour limiter les nuisances liées à la proximité de la voie aérienne du métro, disposent de façades qui combinent alignement et retrait. Aussi, il convient d'admettre les implantations à la limite et/ou en retrait des voies dans la zone UI18.

***La commission d'enquête** interprète la réponse de Toulouse Métropole comme un engagement formel à modifier la rédaction de l'article 6.3 du secteur UI18 du règlement écrit dans le sens demandé par le requérant et suivant la rédaction reprise par TM dans sa réponse (...implantation à la limite et/ou en retrait des voies dans la zone UI18). Par conséquent, cette modification ne fera l'objet ni d'une réserve, ni d'une recommandation.*

**Q2-** D'autre part, la modification de l'article 10 (UI) intégrant en 10.1.1 le secteur UI18 comme devant respecter la règle
Hv = L, limite de facto la hauteur d'immeubles projetés en bordure de voies étroites comme la rue Benjamin Baillaud, alors même que l'article 10.2.12 spécifiquement ajouté pour le secteur 18 autorise une hauteur de 40 mètres :
Afin de respecter le projet issu de la consultation "Dessine-moi Toulouse", est-il possible de remédier à cette incohérence en supprimant le secteur UI18 de la liste des secteurs énumérés en 10.1.1?

**R2-TM :** Il est nécessaire de ne pas réglementer la hauteur sur voie (H/v) dans la zone UI18 pour permettre les élévations prévues dans le projet. En effet, cette règle apparaît incohérente avec l'objectif recherché d'une hauteur importante pour le projet et traduit réglementairement par une hauteur absolue maximale de 40m. Elle entre également en contradiction avec l'existence de nombreuses voies et espaces générant l'application de la règle H/v, qui impliqueraient une limitation de la hauteur des bâtiments par rapport à la largeur de ces voies ou espaces.

***La commission d'enquête** prend acte de la décision de TM de modifier l'article 10.1.1 du règlement écrit afférent au secteur UI18 afin de pouvoir atteindre la hauteur absolue maximale de 40 mètres. En conséquence, la suppression de la règle Hv=L pour ce qui concerne le secteur UI18 est considérée comme actée par la commission d'enquête, qui ne formulera donc ni réserve ni recommandation à son égard.*

## Point d'objet 12 : Secteur Grand Matabiau -Quai d'Oc- Projet Sernam

Il n'y a pas d'observation du public.

## Point d'objet 13 : Secteur du Grand Matabiau- PEM Marengo

**Verdissement/Renaturation - Divers**

**Q1-** Propose d'implanter des espaces de pleine terre pour permettre la mise en place de végétation de haute tige et l'infiltration des eaux pluviales. Qu'en est-il ?

**R1-TM :** Toulouse Métropole est favorable à l'intégration au projet d'espaces de pleine terre qui permettront la plantation de végétation de haute tige et l'infiltration des eaux pluviales. Les dispositions proposées dans le projet de règlement, notamment les espaces d'accompagnement du graphique de détail autorisent d'ores et déjà les plantations et les aménagements de pleine terre qui seront mis en œuvre en phase opérationnelle.

***La commission d'enquête** prend acte de la réponse favorable de TM relativement à l'implantation d'espaces de pleine terre permettant la plantation de végétation de haute tige*

**Q2-** Propose de ménager une percée dans le front bâti afin de permettre une ventilation de la dalle, notamment l'été. Qu'en est-il ?

**R2-TM :** Toulouse Métropole est favorable à la proposition de prévoir une percée dans le front bâti. Cette proposition améliorera le confort d'été des usagers du parvis. Elle nécessite néanmoins de modifier le graphique de détail qui définit l'implantation des bâtiments. Les espaces constructibles de "type B" doivent être redessinés sans modification des autres dispositions réglementaires, notamment de hauteur.

***La commission d'enquête** constate avec satisfaction que la proposition de l'aménageur tendant à tempérer l'atmosphère du parvis en saison estivale par la réalisation d'une percée dans le front bâti, a été retenue par TM. Cet accord emporte effectivement les modifications du graphique de détail et des espaces constructibles de "type B", à l'exclusion de tout autre changement.*
*En conséquence, la commission ne formulera ni réserve ni recommandation.*

## Point d'objet 14 : Secteur rue Plana

**Verdissement/Renaturation**

**Q1-** La sente de la rue Plana à la plaine des Argoulets ne doit pas être couverte d'un quelconque revêtement, car elle nuirait aux déplacements des amphibiens entre les Argoulets et les jardins alentours. Qu'en est-il ?

**R1-TM :** La mise en place d'emplacements réservés dans les documents d'urbanisme a pour objectif de préserver les fonciers et de faciliter leur acquisition en vue de la réalisation d'un ouvrage public ou de voirie notamment. Cet outil ne permet pas de préciser les modalités opérationnelles de mise en œuvre de l'ouvrage ou de la voie.
A ce jour, le choix du type de revêtement de la sente piétonne de la rue Plana à la plaine des Argoulets n'a pas encore été étudié par la collectivité. Vu la proximité avec cet espace de nature, il sera proposé des matériaux similaires à ceux existants dans le parc actuellement, de type "sables fillerisés". Un revêtement en enrobé n'est pas envisagé dans ce contexte.

***La commission d'enquête** prend acte des précisions de TM quant au revêtement de la sente appelée à relier la rue Plana à la plaine des Argoulets. En l'état actuel de l'avancement de ce projet, cet aspect spécifique n'a pas été abordé et fera l'objet d'études ultérieures. En tout état de cause, il semble que le revêtement sera similaire à ceux utilisés dans le parc, un enrobé n'étant pas envisagé. Ainsi, la continuité en qualité de revêtement sera assurée entre la plaine des Argoulets et la rue Plana, ce qui ne devrait pas nuire aux déplacements des amphibiens.*

## Point d'objet 15 : Site du projet « La Régie », avenue Jean Rieux

**Verdissement/Renaturation**

**Q1-** Est-ce que la végétation et surtout l'EBC du projet La Régie, 127 Avenue Jean Rieux, resteront en l'état, l'attention du responsable de projet étant appelée sur l'importance du biotope pour la faune citadine ?

**R1-TM :** L'une des priorités du futur projet est de préserver la végétation existante et l'EBC. Toutefois, au cas où l'EBC serait amené à être réduit pour permettre l'accès à la résidence "La Régie" depuis la rue de Limayrac (bordée par l'EBC sur toute la longueur : une haie), une compensation d'EBC sera faite sur une autre partie de la parcelle.
Dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU de Toulouse, les EBC sont maintenus en l'état et ne connaissent pas d'évolution.

***La commission d'enquête** donne acte au porteur de projet que le dossier ne fait nullement état d'une quelconque atteinte à la végétation présente sur le site de La Régie, le classement en EBC conférant un caractère intangible à cet espace vert.*

*Par ailleurs, la commission prend note d'une éventuelle compensation qu'entraînerait toute atteinte à la haie qui borde le projet le long de la rue de Limayrac, en tant que de besoin.*

## Point d'objet n°16 : ZAC Saint Exupéry-Montaudran

Il n'y a pas d'observation du public.

## Point d'objet n°17 : ZAC Toulouse Aerospace- lot 7E

Il n'y a pas d'observation du public.

## Point d'objet n°18 : PAC Rangueil

Il n'y a pas d'observation du public.

## Point d'objet n°19 : ZAC Empalot- lot TR9

Il n'y a pas d'observation du public.

## Point d'objet 20 : Site Alalouf

**Verdissement/Renaturation**

**Q1–** Cette contribution exprime que le doute est présent concernant la conservation du patrimoine arboré, l'espace de pleine terre existant et la vocation de poumon vert du parc. Les habitants, attachés à ce patrimoine, **demandent** que le classement de l'Espace Boisé Classé soit conservé et préservé sans constructions ?

**R1-TM :** Le parc Alalouf est intégré dans le périmètre de l'OAP mais le projet de renouvellement ne porte pas sur son emprise. Les orientations de l'OAP portent sur la valorisation du parc ainsi que l'amélioration de son ouverture et sa visibilité sur le quartier. De ce fait, son classement en Espace Boisé Classé (EBC) n'est pas remis en question par le projet.

***La commission d'enquête** considère que la réponse de TM apporte les précisions nécessaires qui garantissent que le parc Alalouf restera bien classé en Espace Boisé Classé (EBC) et que les orientations de l'OAP portent sur sa valorisation pour permettre au parc de garder sa fonction de poumon vert du quartier*

**Q2-** Opposition à la possibilité d'aménager une partie du parc le long de la route de Revel en espace aménagé qui réduirait la surface de l'espace vert existant, entrainant un impact négatif sur la biodiversité et la circulation des espèces de faune et de flore dans le quartier. Qu'en est-il ?

**R2-TM :** La façade du parc Alalouf n'est pas concernée par l'évolution de l'espace vert au profit d'un espace aménagé. Par ailleurs, cette proposition n'a pas vocation à réduire la surface d'espaces verts mais à permettre le débouché sur la route de Revel de la future voie de desserte nord-sud prévue en cœur d'opération. Elle ne remet pas en cause l'affirmation du caractère végétal des façades nord et sud qui figure dans l'OAP ;

***La commission d'enquête** note bien et prend acte que :*

- *Le caractère végétal des façades nord et sud indiqué dans l'OAP sera bien assuré permettant d'affirmer un rôle d'arc vert au parc.*
- *TM confirme que la façade du parc, le long de la route de Revel, n'est pas concerné par une réduction de la surface d'espace vert existant.*

**Q3-** Le parc Alalouf n'est pas identifié comme un axe de déplacement des espèces dans la Trame verte, bien qu'il soit indiqué comme faisant partie d'un "axe vert" et qu'il doit être préservé en tant que pièce maîtresse de l'arc vert sud, avec un boisement pérenne et une continuité paysagère renforcée (dixit le dossier d'enquête). Qu'en est-il ?

**Q4-** Souhaite que le parc Alalouf soit identifié comme Trame Verte dans les documents du PLU. Qu'en est-il ?

**R3-4-TM :** Cette question est renvoyée au PLUi-H en cours d'élaboration dans lequel la trame verte et bleue (TVB) métropolitaine sera identifiée.
Dans ce cadre, la préservation de l'armature principale de la TVB et des espaces végétalisés participant à son bon fonctionnement et/ou rendant de nombreux services écosystémiques sera renforcée.

***La commission d'enquête** prend acte de cette réponse qui confirme que le rôle de pièce maitresse du parc dans le cadre de l'arc vert sud sera pris en compte dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H pour préserver l'armature principale de la TVB.*

**Q5-** Pourquoi le plan d'aménagement du Parc Alalouf ne prévoit pas de mesures favorables à la biodiversité en ce qui concerne l'éclairage public ou privé, ce qui pourrait être dommageable pour la faune et la flore locale ?
Il serait préférable de réduire au maximum l'éclairage public existant et d'assurer son extinction en cœur de nuit pour garantir la fonction écologique de l'"arc-vert » ?

**R5-TM :** Cette question est renvoyée au PLUi-H en cours d'élaboration dans lequel le sujet de la trame noire sera traité.

***La commission d'enquête** note avec intérêt que le PLUi-H prendra en compte le sujet de la trame noire qui concerne l'ensemble de la métropole.*

## Divers

**Q6-** Concernant les OAP, pourquoi si peu de prescriptions de panneaux solaires sur les nouveaux bâtiments ?

**R6-TM :** Intégrer dans le PLU des obligations en matière de production d'énergie renouvelable nécessite une étude précise plus large qui englobe les questions de normes pour la performance énergétique et environnementale des constructions.
C'est la raison pour laquelle ce sujet n'est pas traité dans la présente procédure de modification mais le sera dans le futur PLUi-H.

***La commission d'enquête** prend acte que les obligations en matière de production d'énergie (panneaux **sola**ires) ne peuvent pas être abordées dans le cadre d'une modification du PLU mais le seront dans le futur PLUi-H*

**Q7-** Pourquoi aucune prescription ne limite l'artificialisation des sols pour les parkings, sans obligation de perméabilité ou de panneaux photovoltaïques ?

**R7-TM :** L'OAP porte un principe de limitation de l'imperméabilisation des sols via des aménagements permettant l'infiltration des eaux et la limitation des apports au réseau public pluvial.
Concernant le stationnement, l'OAP privilégie le stationnement souterrain afin de garantir l'insertion paysagère de l'opération avec le parc Alalouf tout en préservant son alimentation par la nappe phréatique. Elle affiche également un principe de renforcement des liaisons piétonnes paysagères entre la nouvelle voie et le parc Alalouf en créant des prolongements naturels des allées piétonnes du parc.

De plus, l'article 13 des dispositions communes du PLU s'appliquent en complément des orientations de l'OAP et réglementent le traitement paysager et végétalisé des aires de stationnement non couvertes.

***La commission d'enquête** note avec avantage que l'OAP Alalouf n'augmente pas l'artificialisation des sols en privilégiant le stationnement souterrain et en préservant l'alimentation de la nappe phréatique, de même qu'elle prévoit l'amélioration des liaisons piétonnes entre la nouvelle voie et le parc lui-même.*

**Q8-** Pourquoi très peu, voire pas de détails, concernant les garages à vélos dans les OAP ?

**R8-TM :** Les normes de stationnement vélo sont régies par l'article 12 des dispositions spécifiques du PLU et s'appliquent de façon complémentaire aux orientations de l'OAP.

***La commission d'enquête** note avec intérêt que la règlementation du PLU comporte des dispositions concernant les normes de stationnement des vélos qui peuvent s'appliquer de façon complémentaire aux OAP prenant bien en compte cette problématique.*

**Remarque :**
Documents d'urbanisme mis à l'enquête très peu lisibles par des non-initiés ?

**R-TM :** Le dossier de PLU est effectivement un document complexe avec des notions techniques relevant de diverses spécialités pour réglementer l'urbanisme qui ne peut être plus « simplifié » que la notice proposée à l'enquête publique, celle-ci se veut être un document explicatif, synthétique et pédagogique. Le choix a été fait de ne mettre dans le dossier d'enquête publique que cette notice explicative afin d'éviter les multiples pièces qui compose un document d'urbanisme. La notice explicative comprend la justification des choix retenus, les modifications du règlement écrit ou graphique et des emplacements réservés, et enfin en annexe elle expose les OAP créées ou modifiées. Dès l'approbation de la modification n°2 du PLU de Toulouse, les documents graphiques du règlement (4.B - DGR) et la liste des emplacements réservés et des servitudes pour équipements publics (4.C) seront ajoutés et disponibles depuis le site Internet de Toulouse Métropole.
Il est rappelé que les pétitionnaires ont la possibilité d'obtenir des renseignements ou explications à l'accueil du public du Domaine des autorisations d'urbanisme, sis 1 place des Carmes. Accueil des autorisations d'urbanisme de Toulouse · Toulouse Mairie Métropole, site officiel.

***La commission d'enquête** convient qu'un dossier de PLU est un document complexe nécessitant des connaissances techniques pour interpréter certains textes, plans ou schémas. Elle a d'ailleurs intégré un glossaire en début du rapport d'enquête pour aider à la compréhension des sigles utilisés pour mieux appréhender les différents projets.*
*Il est intéressant de noter le rappel de TM indiquant que tout citoyen a la possibilité d'obtenir des renseignements ou explications en s'adressant au service concerné comme rappelé dans sa réponse ci-dessus.*

## Point d'objet 21 : Secteur Tersud

| Divers |
|---|
| Demande de la modification d'une phrase dans le règlement écrit concernant le point 2.7 secteur UE14, afin de prendre en compte le gabarit de l'immeuble autorisé dans le permis de construire (2 extensions en pignon prévues pour la sécurité des personnes, l'isolation et la performance énergétique) :<br>**Q1-** Est-ce que la modification demandée (ci-dessous en italiques) est nécessaire pour le projet autorisé dans le permis de construire qui semble différent de celui défini dans le dossier d'enquête (page 100) ?<br>Cette différence (rajout de deux colonnes aux extrémités augmentant le terrain d'assiette), qui s'inscrit en opposition à l'autorisation offerte de créer du logement à la condition stricte de s'inscrire à l'intérieur du bâtiment existant, est-elle justifiée ?<br>*"Les changements de destination des constructions existantes ou autorisées à la date d'approbation de la modification du PLU en habitation dans la limite du gabarit existant ou autorisé*<br>*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".*<br> <br>Vue actuelle (google earth) Projet Vinci Immobilier<br><br>**R1-TM :** Le droit à reconstruction à l'identique est prévu par l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme et s'applique de droit nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire. Le PLU de Toulouse ne s'y opposant pas, il n'est donc pas nécessaire de mentionner expressément cette possibilité dans le PLU.<br>Les améliorations autorisées par le PC n°20C0578 accordé pour du bureau le 03/02/2021 sont liées à la sécurité des personnes (accès, défense incendie, amélioration des flux pour l'évacuation), à l'isolation et à la performance énergétique. Ces modifications de la structure existante permettent une réhabilitation plus qualitative et mieux adaptée à l'usage de ce bâtiment. Aussi, afin de prendre en compte ces évolutions permises par le PC délivré le 03/02/2021, la règle relative au changement de destination vers de l'habitation sera adaptée pour prendre en compte les extensions à hauteur maximale de 15 % de la SDP existante, dans la limite du gabarit de la construction existante, balcons non compris.<br><br>***La commission d'enquête*** *note que la règle relative au changement de destination vers de l'habitation sera adaptée pour rendre possible les améliorations autorisées par le PC délivré en février 2021 permettant une réhabilitation plus qualitative et mieux adaptée à l'usage prévu du bâtiment dans le domaine de la performance énergétique et de la sécurité.*<br>*En ce sens la commission est favorable à cette modification et émettra un avis favorable sans réserve pour autoriser les deux extensions à hauteur maximale de 15% de la SDP existant.* |

## Point d'objet n°22 : ZAC de Saint-Martin-du-Touch

Il n'y a pas d'observation du public.

## Point d'objet n°23 : Basso Cambo- place Bouillières

Il n'y a pas d'observation du public.

## Point d'objet n°24 : Campus santé du futur -Oncopole- OMS

Il n'y a pas d'observation du public.

## Point d'objet n°25 : Campus santé du futur -Oncopole- secteur Nord

Il n'y a pas d'observation du public.

## Point d'objet n°26 : Eisenhower Saint-Simon- Site Freescale

Il n'y a pas d'observation du public.

## Point d'objet 27 : Site Hôpital Marchant

Il n'y a pas d'observation du public.

| Divers |
|---|
| **Q1-** La commission a pris acte que ce secteur n'a pas fait l'objet de pixellisation dans le cadre de l'élaboration du SCoT. Un potentiel pixel d'une surface équivalente sera détaché d'un secteur actuellement situé en AU0 sur des terrains classés en Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF). Cette compensation se fera dans le cadre du futur PLUi-H. Qu'en est-il ?<br><br>R1-TM : Ce potentiel pixel est détaché d'un secteur actuellement situé en AUO, impactant des terrains classés en Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF). Pour compenser, ce potentiel de développement sera réduit a minima d'une superficie équivalente dans le cadre du futur PLUi-H en cours d'élaboration et permettra d'afficher une limitation à terme de l'urbanisation de ce secteur de développement.<br><br>***La commission d'enquête*** *prend acte de la réponse de TM et note avec intérêt cette prise en compte du potentiel pixel de ce secteur dans le cadre du futur PLUi-H en cours d'élaboration. La commission considère cette réponse comme un engagement à réaliser ce détachement d'un potentiel pixel dans le prochain PLU-H.* |

## Point d'objet 28 : Ensemble du territoire : Règles de stationnement et de retrait pour les SPIC

| Réalisation d'équipement public/ER |
|---|
| **Q1-** Demande de ne pas supprimer le retrait minimum de 2 mètres applicable aux implantations des constructions, pour celles à destination de service public ou d'intérêt collectif (articles 6 et 7 du règlement).<br>Quelle réponse de Toulouse Métropole ?<br><br>**R1-TM :** Cette évolution de la règle concernant l'implantation des constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif (SPIC) est favorable à la logique d'optimisation du foncier et donc à la densification des tissus urbains constitués répondant par là même aux objectifs de la loi Climat Résilience qui vise à construire la ville sur elle-même. De plus, la liberté d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives permet à certains projets de SPIC de pouvoir se développer dans des tissus urbains plus resserrés sur des unités foncières de plus faibles dimensions.<br><br>***La commission d'enquête*** *prend acte de cette réponse et considère que la norme chiffrée actuelle des 2m peut présenter un caractère arbitraire, avec un effet de seuil pas forcément bien adapté aux différents contextes urbains. La commission partage que cette évolution de la règle permet une optimisation du foncier et répond en cela à l'objectif de la loi climat et résilience.* |

## Point d'objet 29 : Ensemble du territoire : Règles portant sur les outils en faveur de la diversité sociale

**Densification**

**Q1-** Pourquoi Toulouse Métropole a-t-il choisi un seuil de déclenchement de la production des logements sociaux dès 1000 m² et non un seuil moindre (500m²), comme dans certaines autres communes de la métropole ?

**Q7-** L'union régional HLM – Habitat social en Occitanie, contribue à l'enquête publique par la publication d''un article intitulé : « *Le seuil des Servitudes de Mixite Sociale (SMS) : un levier au service de la production de logements sociaux ».*
- Pourquoi ce levier n'est-il pas utilisé ?

**Q8-** L'union régional HLM – Habitat social en Occitanie demande que les servitudes de mixité sociale se déclenchent sur 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. Quelle réponse de Toulouse Métropole ?

**R1-7-8-TM :** Réponse commune aux 3 questions similaires :
La production de logements locatifs sociaux à Toulouse est très fortement dépendante de l'ambition posée dans les Secteurs à Pourcentage de Logements.
En effet, Toulouse produit plus de 80 % de sa production dans le diffus (hors ZAC) et il est donc important que chacune des opérations ait une part de locatif social, imposée par le règlement d'urbanisme. De plus, le budget dédié à une politique foncière en faveur du logement social ne permet pas d'atteindre des volumes en cohérence avec le retard SRU de la commune.
Toulouse Métropole utilise donc ce « levier au service de la production de logements sociaux ».
En abaissant le seuil de déclenchement, ce seront près de 88 % des logements produits à Toulouse qui seront accompagnés d'une production de logements en locatif social (cf tableau ci-après).
Entre 2017 et 2022 le nombre de logements livrés se répartit selon la taille des PC de cette façon : (source SITADEL, hors logements en ZAC car non soumis aux règles des Secteurs à Pourcentage de Logements)

| *Taille des PC* | *<500 m²* | *500m² à 1 000m²* | *1 000m² à 2 000m²* | *>2 000m²* |
|---|---|---|---|---|
| *Toulouse, part des logements livrés* | *5 %* | *6 %* | *16 %* | *72 %* |

En ramenant le seuil de 2 000 m² à 1 000 m², et si la structure de la taille des PC reste sensiblement la même hors ZAC dans les prochaines années, il y aura une obligation de faire du logement locatif social sur un volume supplémentaire de 16 % des logements produits. Ce qui constitue déjà une avancée importante.
Amener le seuil à 500 m², comparativement au seuil de 1 000 m², permettrait que 6 % des logements produits aient aussi une obligation de faire du logement locatif social.
Etant donné l'impact sur le modèle économique à l'échelle d'une opération de logements libres et mixtes du passage d'un seuil de 2 000 m² à 1 000 m², il a été jugé équilibré de ne pas aller au seuil de 500 m² dans le cadre de cette modification.
En effet, le volume de logements sociaux supplémentaire attendu n'était pas suffisant pour justifier un bouleversement encore plus conséquent du modèle économique à l'échelle d'une opération. Cela car, par le système du compte à rebours, le porteur de projet doit négocier au juste prix la charge foncière permettant de réaliser la part de logements locatifs sociaux. Cela signifie que le propriétaire privé doit accepter une réévaluation du prix de son bien. Il est préférable de procéder à des ajustements lissés pour éviter des phénomènes trop marqués de rétention foncière.

***La commission d'enquête**, après analyse de l'argumentaire détaillé de TM, a pour avis que le seuil de production de logements sociaux fixé à hauteur de 1000 m2, est un bon compromis équilibré compte tenu de la situation exposée. En outre, ramener le seuil à 500m² conduirait au plus à 1,5% de logements sociaux supplémentaires, alors que le récent décret du* 2023-325 du 28 avril 2023 ramène le taux cible SRU à 20% pour Toulouse au lieu de 25%.

**Question déjà posée pour le secteur de la cartoucherie**

**Q2-** Quelles réponses aux diverses conséquences défavorables évoquées pour la ville de Toulouse d'une densification à outrance, en évoquant notamment l'exemple de la Cartoucherie : Augmentation du prix du foncier et des taxes locales, appétit des promoteurs, concentration de la population dans des zones déjà saturées, moins de zones vertes, pollution, insécurité, esthétique avec bâtiments de grande hauteur (capharnaüm de la cartoucherie !) ?

**R2-TM :** Voir réponse n°3 Cartoucherie

- L'augmentation de la quote-part de logements sociaux, en sus des 20 % de logements à prix maitrisés.va générer une augmentation de 24 % du prix au m² de la quote-part résiduelle des 55 % de logements libres :

Cette augmentation va inciter les acteurs à l'acte de construire, à s'orienter vers la multiplication des opérations de moins de 1000 m² de surface de plancher (16 logements). La résultante, c'est une consommation de surface foncière parfois à quelques mètres du métro, pour seulement 16 logements alors même que la loi Climat et résilience impose une gestion économe du territoire.

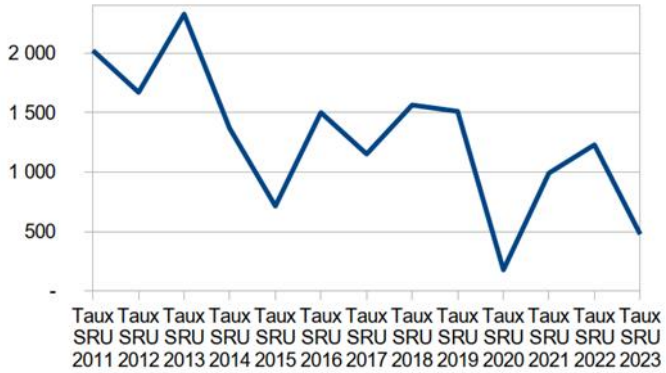
**R2-TM :** En continuité des éléments de réponse apportés à la question n°1, l'ajout de 25 % de locatifs sociaux en plus des 20 % de logements à prix maîtrisés dans le segment de PC compris entre 1 000 m² et 2 000 m² nécessite effectivement une réévaluation des biens fonciers que les propriétaires seraient peut-être réticents à accepter.

La priorité reste cependant de produire du logement locatif social afin de relancer la production de logements locatifs sociaux à Toulouse, et viser l'objectif de 25 % de locatifs sociaux imposé par la Loi SRU.

Afin de garantir la priorité de production en faveur du logement locatif social et de ne pas bouleverser l'équilibre économique des opérations, Toulouse Métropole propose de ne pas appliquer l'exigence de 20 % de logements à prix maîtrisés sous les 2 000 m² SDP. Les 20 % de logements à prix maîtrisés sont moins importants pour la politique publique de diversité de l'habitat conduite par Toulouse Métropole.

Le graphique ci-dessous justifie la politique de soutien aux logements SRU engagée par Toulouse / Toulouse Métropole.

Evolution de la croissance du stock SRU de logements sociaux à Toulouse




Aide à la lecture du graphique : alors qu'en 2011, le stock de logements locatifs sociaux progressait de plus de 2 000 logements SRU, en 2023 le stock ne progresse plus que d'un peu moins de 500 logements SRU.

***La commission d'enquête** prend acte et partage la proposition de TM de ne pas appliquer l'exigence de 20 % de logements à prix maîtrisés sous les 2 000 m² SDP.*

**Q3-** Pourquoi cette modification de PLU ne prévoit pas une surdensité sur la quote-part de logements libres, en compensation de cette augmentation de la quote-part sociale, ou toutes autres mesures (financement du social via personnes privées en compensation d'un avantage fiscal, vente à prix coûtant des logements locatifs sociaux et prix maitrisés.) qui permettraient au marché de rester à l'équilibre ?

- Concernant la production de logements sociaux et aidés sur le segment de 1001 m² à 2000 m² de surface dans les territoires T1 et T3 :

La FPI expose que les promoteurs sont assujettis aux respects d'obligations et contraintes, à savoir :

- Quota porté de 25 % à 45% par la 2ème modification du PLU (dont 20% à prix maitrisé).
- Coût de revient moyen d'une opération de construction de 1 500 m² de SDF évalué actuellement à 3 600 € le rn² habitable ;
- Montant du « prix maitrisé » fixé en 2016 à 3000 € TTC/m² de surface utile, inchangé depuis cette date et non revalorisé par le règlement de la 2ème modification du PLU.

**R3-TM :** La demande concernant la possibilité d'une surdensité pour le logement libre afin de compenser l'augmentation de la part sociale ne peut être mis en œuvre dans une règle de PLU. En effet, l'article L.152-6 du Code de l'urbanisme qui permet de déroger aux règles de gabarit et de densité dans un objectif de mixité sociale ne concerne pas un type de logement en particulier, libre ou social.
Concernant les autres mesures financières permettant de produire du logement aidé, Toulouse Métropole souhaite privilégier la production de logements SRU afin de répondre à la très forte demande de ménages en attente d'un logement social (38 000 demandes non satisfaites en 2021, source CIL), et aussi aux obligations réglementaires SRU.
Les logements « vente à prix coûtant » et « vente à prix maîtrisé » ne sont pas décomptés à l'inventaire SRU.
Les logements sociaux « vendus à des personnes privées en compensation d'un avantage fiscal » n'ont pas été retenus car ils sont décomptés un faible nombre d'années à l'inventaire SRU :
- logements conventionnés ANAH (Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat) sont décomptés de 6 à 9 ans.
- logements investisseurs PLS sont décomptés 12 à 15 ans
Alors que le logement locatif social d'un organisme HLM n'a pas vraiment de limite dans la durée de son décompte à l'inventaire SRU (sauf vente HLM ou déconventionnement).
Concernant les équilibres de prix, le « compte à rebours » du promoteur a fortement évolué avec les événements exogènes récents.




Avec des prix de foncier atteignant les 800-900 € /m2 SDP, cela peut amener à des prix autour de 3600 € TTC /m2 Shab comme évoqué par la FPI.
L'enjeu pour la collectivité est d'apprécier dans quelle mesure de tels prix de sortie, au-delà des capacités du marché de l'accession et de la production en VEFA de logements sociaux, impacte à la baisse les valeurs foncières.
Les orientations en faveur du logement social dans le règlement d'urbanisme doivent aussi permettent de conduire une politique publique en faveur de la maîtrise des valeurs foncières.

Concernant le montant de commercialisation du prix maîtrisé, il est vrai que le montant de 3 000 € TTC /m2 date de 2016. A l'époque, les orientations habitat distinguaient 3 gammes d'accession :
- l'accession sociale entre 2 COO-2 500 € HT avec parking, porté par les organismes HLM.
Le prix plafond de commercialisation du PSLA (prêt social location—accession) est supérieur mais les organismes HLM s'étaient engagés à ne pas dépasser ces prix.
En 2021, les organismes HLM ont chacun signé un contrat d'engagement avec Toulouse Métropole confirmant cette gamme de prix pour PSLA. Cette gamme de prix sera cependant révisée en 2023, en prévision notamment des orientations du PLUi H.
- l'accession à prix maîtrisé avec un prix plafond à 3 000 € HT sans parking, porté par les promoteurs privés.
- l'accession libre >3 000 € HT sans parking.
Le cumul de 25 % de locatifs sociaux et de 20 % de prix maîtrisé peut effectivement interroger. Comme évoqué à la question n°2, Toulouse Métropole propose de ne pas appliquer l'exigence de 20 % de logements à prix maîtrisés sous les 2 000 m2 SDP, la priorité étant de rattraper son retard sur l'objectif de 25 % de logements SRU.

***La commission d'enquête** retient qu'en application de l'article L152-6 du code de l'urbanisme une règle de surdensité ne peut figurer au règlement du PLU et que TM réitère, comme mesure permettant au marché de rester en équilibre, de ne pas appliquer l'exigence de 20 % de logements à prix maîtrisés sous les 2 000 m2 SDP. Notamment il ne figure aucune proposition de revalorisation par le règlement du PLU du montant du prix maitrisé fixé en 2016 à 3000 € TTC/m2 de surface utile, et inchangé depuis cette date alors que FPI estime à 3600. € TTC/m2 de surface utile en 2023.*

**Q4-** Le constat précédent fait apparaître une rupture de l'équilibre économique, singulièrement sur la tranche 1001m²- 2000m², rendant irréalisable toute opération immobilière sur ce segment de surface, ce qui va à l'encontre de l'un des trois objectifs affichés de la 2ème modification du PLU : favoriser la production de logements, dont locatifs sociaux**.**
Le maitre d'ouvrage est-il en accord avec ce constat et quelle(s) mesure(s) compte-t-il prendre pour rééquilibrer l'équation financière que présente la FPI ?

**R4-TM :** La réponse à la question n°3 apporte une partie de la réponse à cette question.
Le constat d'inflation très forte des coûts de construction en quelques années est un phénomène qui pour l'instant est conjoncturel. Il convient d'espérer que les équilibres se rétablissent afin d'éviter un prix élevé de manière structurelle : baisse de la tension sur le marché de la construction, réajustement des prix des matières premières et de construction, baisse des surcoûts liés aux nouvelles modalités de mise en œuvre de la réglementation environnementale, pacification des relations internationales…
Le cumul de 25 % de locatifs sociaux et de 20 % de prix maîtrisé peut effectivement être considéré comme trop important pour être conduit dans une même procédure de modification de PLU. Comme évoqué aux questions n°2 et n°3, Toulouse Métropole propose de ne pas appliquer l'exigence de 20 % de logements à prix maîtrisés sous les 2 000 m² SDP, la priorité étant de rattraper son retard sur l'objectif de 25 % de logements SRU.
Toulouse Métropole, qui se trouve dans une contrainte budgétaire forte, a pu maintenir son budget d'investissement en faveur de la production du logement locatif social (11M€ par an) mais ne peut pas l'augmenter pour compenser la hausse des coûts de construction.
De nombreux professionnels et élus font régulièrement part aux ministères concernés, d'une situation critique pour la construction neuve, et pour la santé financière du logement social. Une réponse pourrait intervenir au niveau national, tel que demandé par les représentations USH et FPI.

***La commission d'enquête** prend acte de la réponse de TM qui convient de la très forte hausse des coûts de construction et qui expose de ne pouvoir augmenter son budget d'investissement (11M€) pour les compenser. La réponse à ce problème relèverait plutôt du niveau national.*

Concernant le logement social dans les résidences gérées/hébergements :
**Q5-** La FPI expose qu'il est absolument impossible à l'intérieur d'un même bâtiment de prévoir un régime de prestation pour traiter de manière distincte la partie « libre » et la partie « sociale ». Concrètement, cela signifie que ce type de résidence avec une obligation de création de logements locatifs sociaux est irréalisable pour les projets de taille moyenne.
-Le maitre d'ouvrage estime-t-il fondée la demande de FPI et modifiera-t-il le règlement du PLU en conséquence ?

**R5-TM :** Toulouse, ainsi que d'autres métropoles au niveau national ont inscrit une obligation de diversité des logements.
Des opérations ont ainsi été réalisées à Toulouse et ailleurs, avec une part de logements locatifs sociaux au sein de la résidence gérée.
Il y a effectivement constitution d'une copropriété entre les multi-investisseurs privés (des particuliers souvent) et l'organisme HLM propriétaire et gestionnaire des logements sociaux. Les charges de copropriété (entretien et travaux sur le bâtiment) sont réparties à part égale, selon le code des copropriétés. Les services proposés par le gestionnaire aux locataires (petit-déjeuner, changement du linge de literie…) ne relèvent pas d'une charge de copropriétés et peuvent être ventilés dans un montant forfaitaire pour les locataires privés, et être proposés « à la carte » pour les organismes HLM.
Intégrer une diversité de loyers de logements grâce aux logements locatifs sociaux, à l'intérieur d'une résidence gérée (étudiante, senior, …) est certes plus complexe que de faire du 100 % privé. Cependant il existe des modalités juridiques et comptables permettant leur mise en œuvre.
L'équilibre financier pour le gestionnaire de la partie privée étant de l'ordre 120-150 logements pour une résidence jeune et de l'ordre de 100-120 logements pour une résidence senior, les opérations devront être positionnées sur des fonciers permettant des constructions à l'échelle de 130 logements libres + une part de 35 % de logements locatif sociaux, conduisant ainsi les opérateurs privés à modifier leur prospection foncière pour la mise en œuvre de ce type de projets.

***La commission d'enquête** prend acte que, contrairement à ce qu'affirme la FPI, TM signifie qu'il est possible de réaliser une part de logements locatifs au sein d'une résidence gérée et que des opérations de ce type ont été réalisées à Toulouse et ailleurs. La commission a pris note que ces opérations devront être positionnées sur des fonciers permettant des constructions à l'échelle de 130 logements libres + une part de 35 % de logements locatif sociaux.*

- Concernant les places de stationnement dans les résidences gérées/hébergements :
**Q6-** La FPI expose que la modification du PLU n'intègre pas les nouveaux modes de vie et impose les mêmes exigences pour les modes d'hébergement de durée variable dédiés à des populations spécifiques que pour le logement. Il apparaît opportun pour la FPI 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 réglementaires en matière de logement. - Quelle suite à la demande de FPI de la part de TM ?

**R6-TM :** A ce jour, Toulouse Métropole ne dispose pas de données statistiques sur la réalité des taux de motorisation sur chacun des types de résidences dédiées (hors résidences sociales) qui permettent de justifier cet abattement.
D'autant que cette analyse doit porter sur chaque type de résidences dédiées : senior, étudiants, jeunes actifs – car il n'est pas certain que « les nouveaux modes de vie » soient homogènes.

***La commission d'enquête** note que T.M. sursoit, pour un motif justifié, à la demande de la FPI d'un abattement sur le nombre de places de stationnement dans les résidences gérées/hébergements.*

*Toutefois la commission signale que pour les constructions à usage d'hébergement des personnes en difficulté spécifique d'accès au logement ne relevant pas du logement*

*ordinaire mais du logement locatif financé avec un prêt aidé de L'Etat, la règle relative à l'habitat locatif aidé par l'Etat s'applique selon l'équivalence suivante : trois places d'hébergement équivalent à un logement.*

*En effet TM indique en page 128 de la notice explicative du PLU de modifier l'article 12 du PLU (ajout d'un paragraphe 12.3.3) prescrivant les obligations des constructeurs en matière de stationnement pour les constructions concernées : 12.3.3 : En dehors des deux périmètres de projet de renouvellement urbain de « Trois Cocus » et « Reynerie » faisant l'objet d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique valant Mise en Compatibilité (cf. périmètres en pièce 5C – Graphiques d'information),*
*pour les constructions à usage d'hébergement des personnes en difficulté spécifique d'accès au logement ne relevant pas du logement ordinaire mais du logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat, la règle relative à l'habitat locatif aidé par l'Etat s'applique selon l'équivalence suivante : trois places d'hébergement équivalent à un logement lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.*
***La commission d'enquête** s'interroge sur cette différence et recommande à TM de poursuivre les analyses pour statuer, si possible dans le PLUi-H, sur l'abattement envisageable pour les résidences dédiées : senior, étudiants, jeunes actifs – à l'instar de celui appliqué pour les résidences sociales avec un prêt aidé de l'Etat (art 12.3.3).*

**Divers**

**Q9-** Pourquoi est-il indiqué dans le règlement écrit que les règles des deux périmètres de renouvellement urbain « Trois cocus » et « Reynerie » ne sont pas applicables dans les territoires T2, T3, T4 et T5 ? Les règles de ces deux périmètres concernent-elles ces quatre territoires ?

**R9-TM :** Les deux périmètres de renouvellement urbain de « Trois cocus » et de « Reynerie » actuellement en cours de procédure de DUP valant MEC et inscrits au plan 5C-Graphiques, font l'objet d'une orientation de diversité inscrite au sein du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain définissant les règles de diversité et de reconstitution des démolitions.
Or, ces deux territoires se trouvent à la croisée des Territoires de diversité T2, T3, T4 et T5 et il est important que ces territoires ne soient pas soumis aux règles de diversité classiques, mais plutôt à celles qui leur sont dédiées et inscrites dans la DUP valant MEC.
C'est pourquoi la procédure de modification n°2 du PLU de Toulouse Métropole, Commune de Toulouse ne comporte pas de modifications relatives au projet de renouvellement urbain de ces quartiers et qu'il est indiqué dans le règlement écrit de la présente procédure de modification que les règles modifiées pour chacun des territoires T2, T3, T4 et T5 ne s'appliquent pas au sein des deux périmètres de renouvellement urbain « Trois cocus » et « Reynerie ».
Enfin, il est important de rappeler qu'il a été nécessaire d'évoquer ces deux PRU en cours de procédure de DUP valant MEC car l'articulation de ces deux procédures DUP valant MEC (Trois cocus et Reynerie) et de la 2ème modification du PLU Toulouse nécessite une vigilance particulière en raison de l'article L.153-56 du Code de l'urbanisme. Ainsi, pour éviter un décalage ou retard de calendrier, la présente procédure de modification du PLU propose de décorréler les procédures d'évolution du PLU et ainsi, d'exclure de la 2ème modification du PLU de Toulouse les périmètres de Projets de Renouvellement Urbain « Trois Cocus » et « Reynerie ». Ces deux projets disposent de leur propre évolution du document d'urbanisme, à travers les mises en compatibilité prévues.

***La commission d'enquête** acte la réponse argumentée de TM et partage son avis.*

## Point d'objet 30 : Autres (hors objet de la présente enquête publique)

### Densification

**Q1-** Comment est intégrée la réflexion visant à :

- Avoir une approche plus globale dans un rayon de 50km autour de Toulouse pour accueillir de nouveaux habitants ?
- Améliorer dans cette approche plus large les moyens de communication en transports en commun, tant pour les personnes que pour les produits ?

Renforcer la présence des entreprises hors Toulouse ?

***R*1-TM :** La présente procédure de modification n°2 du PLU de Toulouse Métropole, Commune de Toulouse ne concerne que les évolutions relatives aux 29 points d'objets précisés dans la notice explicative. Ainsi, la collectivité propose au requérant de réitérer sa demande dans le cadre de la concertation du PLUi-H en cours. Cette concertation du PLUi-H permet d'avoir une approche beaucoup plus globale du projet d'aménagement de la Métropole pour les prochaines années.

***La commission d'enquête** prend acte de cette réponse pragmatique et légitime compte tenu de l'objet de la présente enquête publique.*

### Réalisation d'équipement public/ER

**Q2-** Demande de prévoir les équipements publics en conséquence de l'augmentation du nombre d'habitants lors de la construction de nouveaux immeubles ?

***R2*-TM :** La présente procédure de modification n°2 du PLU de Toulouse Métropole, Commune de Toulouse ne concerne que les évolutions relatives aux 29 points d'objets précisés dans la notice explicative. Ainsi, la collectivité propose au requérant de réitérer sa demande dans le cadre de la concertation du PLUi-H en cours. Cette concertation du PLUi-H permet d'avoir une approche beaucoup plus globale du projet d'aménagement de la Métropole pour les prochaines années.

***La commission d'enquête** prend acte de cette réponse générale, pragmatique et légitime compte tenu de l'objet de la présente enquête publique. Toutefois cette question s'applique aussi à certains points d'objet de la présente enquête avec des questions spécifiques sur ce thème pour lesquelles des réponses de Toulouse Métropole ont été apportées.*

### Verdissement/Renaturation

**Q3-** Considère que la construction de nouveaux immeubles va de pair avec la destruction de la végétation ?

**Q4-** Demande de prévoir une surface minimum d'espaces verts par habitant à moins d'un km du domicile ?

**Q5-** Demande la création d'un emplacement réservé dans le PLUi-H sur une parcelle (823 AB 790 de 1400 m²) pour l'extension d'un espace vert amenant ainsi un ilot de fraicheur plus conséquent proche du château de Verrières inscrit comme monument historique ?

**Q6-** Demande d'inscrire au PLUi-H :

- Un parc fermé sur la parcelle Renault de 20000m2.

L'élargissement du parc du canal latéral entre les ponts jumeaux et la glacière.

**R3-6-TM :** La collectivité propose aux requérants de réitérer leur demande dans le cadre de la concertation du PLUi-H en cours. Cette concertation du PLUi-H permet d'avoir une approche beaucoup plus globale du projet d'aménagement de la Métropole pour les prochaines années.

***La commission d'enquête** prend acte de cette réponse générale, pragmatique et légitime compte tenu de l'objet de la présente enquête publique.*

## Mobilité

**Q7-** Demande que la croissance démographique soit contenue dans le quartier Saouzelong-Rangueil-St Agne- car la circulation automobile est totalement saturée, sans que l'on observe d'augmentation de l'offre de transports en commun ?

**Q9-** Se plaint de la desserte du quartier ST SIMON par les transports en commun et souhaite aller faire ses courses en centre-ville sans prendre sa voiture (La faible fréquence des passages des BUS provoque des bouchons tous.

**R7-9-TM :** Les sujets relatifs à la desserte des territoires par les transports en commun ne sont pas de l'ordre du document d'urbanisme. De plus, la Métropole n'est pas l'autorité organisatrice des transports (AOT) et si elle peut penser son développement urbain en fonction des transports en commun, le PLU a une portée limitée sur ces sujets.
C'est en effet Tisséo SMTC qui est compétent en la matière.
Enfin, de manière plus large, les sujets de cohérence urbanisme/mobilité et d'optimisation foncière sont étudiés dans le cadre de l'élaboration du prochain PLUi-H.

***La commission d'enquête** prend acte de cette réponse générale.*

## Divers

**Q10-** Concerne le quartier de la REYNERIE, place ABBAL non pris en compte dans la modification du PLU qui fait l'objet de l'enquête publique. Demande directement transmise à Toulouse Métropole pour réponse à apporter au président de l'association des commerçants (en lien avec @6) ?

**Q11-** Dans la mesure ou le PLUi-H serait à nouveau approuvé après cette enquête de 2ème modification du PLU, est-ce que la liste des réalisations pour le quartier de la Reynerie se trouvera indirectement approuvée ou faudra-t-il avoir recours à une enquête ciblée comme en 2017 ?

**R10-11-TM :** Le PLU de Toulouse Métropole, Commune de Toulouse fait l'objet actuellement de plusieurs procédures d'évolution menées en parallèle. En effet, la présente procédure de modification n°2 du PLU, et notamment deux procédures de Déclarations d'Utilité Publique (DUP) valant Mises en Compatibilité (MEC) sont en cours, afin de mettre en œuvre les Projets de Renouvellement Urbain (PRU) « Trois Cocus » et « Reynerie ». Le quartier Reynerie fait donc bien l'objet d'une nouvelle procédure de Déclaration d'Utilité Publique valant mise en compatibilité du PLU de Toulouse, dans la mesure où la première n'a pas pu aboutir et être mise en œuvre pour cause d'annulation du PLUi-H. Cette nouvelle procédure de DUP-MEC devra permettre de traduire le projet de renouvellement urbain concerté et devrait être soumis à enquête publique de mi-mai à mi-juin 2023, pour une durée d'un mois minimum. Pour votre information, la MRAe (autorité environnementale) a rendu un avis favorable (avis disponible sur le site internet de Toulouse Métropole) sur ce projet de Reynerie qui ne doit pas faire l'objet d'une nouvelle évaluation environnementale. Effectivement, la procédure de modification n°2 du PLU de Toulouse Métropole, Commune de Toulouse ne comporte pas de modifications relatives au projet de renouvellement urbain de ce quartier. Mais il a été nécessaire de l'évoquer car l'articulation de ces deux procédures DUP valant MEC (Trois cocus et Reynerie) et de la 2ème modification du PLU Toulouse nécessite une vigilance particulière en raison de l'article L.153-56 du Code de l'urbanisme. Par conséquent, il a été proposé, pour éviter un décalage ou retard de calendrier, de

décorréler les procédures d'évolution du PLU et ainsi, d'exclure de la 2ème modification du PLU de Toulouse les périmètres de Projets de Renouvellement Urbain « Trois Cocus » et « Reynerie » faisant l'objet de procédures de DUP-MEC. Ces deux projets disposent de leur propre évolution du document d'urbanisme, à travers les mises en compatibilité prévues.

***La commission d'enquête** prend acte de cette explication s'appuyant sur une procédure réglementaire.*

**Q8-** Quelles solutions face au stationnement erratique de véhicules impasse Fortunat, certains restant garés durant des semaines, dont les propriétaires qui ne sont pas résidents, empêchant les riverains de stationner leurs véhicules ?

**Q13-** Le stationnement des résidents est impossible impasse Fortunat, des non-riverains venant y stationner leurs véhicules, parfois pour des mois, y compris sur le parking au bout. L'état des chaussées laisse en outre à désirer et se dégrade ?
Par ailleurs, des véhicules se garent en stationnement non permis à hauteur du 40 de la rue Aussonne, privant de visibilité les conducteurs venant de la rue Henri Frenay au rond-point en direction de la rue Aussonne ?

**Q29-** Demande des mesures pour empêcher le stationnement sauvage des 2 roues sur trottoir ou sur les places voitures :
Pour les vélos : piquets à la place de cadres.
Pour les scooters et motos : stationnement payant et résident et/ou prévoir des places de stationnement réservées et gratuites ?

**R8-13-29 :** Les sujets relatifs à la régulation du stationnement sur l'espace public ne relèvent pas du champ de compétence du document d'urbanisme et ne peuvent ainsi trouver une traduction concrète dans le PLU. Toutefois, toute réclamation concernant l'espace public peut être déposée en ligne ou par téléphone auprès d'Allo Toulouse, un service de la mairie disponible 24h/24 et 7jours/7. Faire un signalement auprès d'Allô Toulouse · Toulouse Mairie Métropole, site officiel.

La commission d'enquête prend acte de cette réponse adaptée et pragmatique.

**Q14-** Concerne le classement d'une parcelle précise pour un particulier qui n'a pas su ou pu trouver l'information qu'il souhaitait ?
**R14-TM :** Le dossier de PLU est effectivement un document complexe avec des notions techniques relevant de diverses spécialités pour réglementer l'urbanisme. L'ensemble du PLU opposable est accessible sur le site internet de Toulouse Métropole et comprend toutes les pièces qui le compose. Aussi, afin d'obtenir la règle qui incombe à une unité foncière (un terrain), il convient de se référer dans un premier temps au règlement graphique (pièce 4B) afin de situer la zone dans laquelle se trouve le terrain puis dans un second temps de consulter le règlement écrit (pièce 4A) dans lequel chaque zone est réglementée.
Il est rappelé que les pétitionnaires ont la possibilité d'obtenir des renseignements ou explications à l'accueil du public du Domaine des autorisations d'urbanisme, sis 1 place des Carmes. Accueil des autorisations d'urbanisme de Toulouse · Toulouse Mairie Métropole, site officiel.

***La commission d'enquête** prend acte de cette réponse utile pour le public confronté à ce type de difficulté.*

**Q15-** Le requérant demande le classement en EBP de l'ancienne maison du directeur de la compagnie du gaz Cibiel, en tant qu'élément patrimonial du passé industriel de la ville de Toulouse.
Cette bâtisse est située dans le périmètre de l'OAP Brouardel-Europe. Elle a déjà fait l'objet d'une telle demande lors d'une enquête de 2018 ?

***R15-TM :*** *Cette demande a bien été enregistrée lors de l'enquête publique relative au premier PLUi-H. La présente procédure de modification n°2 du PLU de Toulouse Métropole, Commune de Toulouse ne concerne que les évolutions relatives aux 29 points d'objets précis. De plus, toute demande de protection concernant un élément bâti ou végétal, doit faire l'objet d'une analyse des services compétents et être soumise à enquête publique. Cette question sera examinée dans le cadre du PLUi-H en cours d'élaboration.*

***La commission d'enquête*** *prend acte de la réponse qui précise que la question sera examinée dans le cadre du PLUi-H en cours d'élaboration.*

**Q17-** Demande que les bonnes pratiques et les principes suivants soient mis en œuvre lors des projets d'aménagement des espaces :
*Zones piétonnes, plantations et espaces verts, parkings à vélos, fontaines et plans d'eau, matériaux durables, murs végétalisés, nouvelles constructions en harmonie avec celles du quartier, espace extérieur pensé pour préserver l'intimité des habitants, prise en compte de la trame verte et bleue, inscription de tout projet "dans une démarche du grenelle de l'environnement pour la biodiversité"* ?

**R17-TM :** Les sujets évoqués dans cette demande sont tout à fait pertinents car ils vont dans le sens d'un urbanisme plus résilient et durable. Cependant ces sujets doivent faire l'objet d'une analyse des services compétents. Ce travail fin et technique, qui est mené dans le cadre du PLUi-H en cours, permettra de traduire certains sujets dans le document d'urbanisme.

***La commission d'enquête*** *prend acte de la réponse.*

**Q19** - Demande : Où trouver la liste des ER et SEP dans le dossier ?

**R19-TM :** Le choix a été fait de ne mettre dans le dossier d'enquête publique qu'une seule notice explicative afin d'éviter les multiples pièces qui compose un document d'urbanisme. La notice explicative comprend la justification des choix retenus, les modifications du règlement écrit ou graphique et des emplacements réservés, et enfin en annexe elle expose les OAP créées ou modifiées. Dès l'approbation de la modification n°2 du PLU de Toulouse, les documents graphiques du règlement (4.B - DGR) et la liste des emplacements réservés et des servitudes pour équipements publics (4.C) seront ajoutés et disponibles depuis le site Internet de Toulouse Métropole.

***La commission d'enquête*** *prend acte de cette réponse adaptée.*

**Q20-** Demande que soit modifiée la planche des EBC les concernant (Indivision WITT), conformément au jugement du TA du 30 mars 2021 et de l'arrêt de la cour administrative d'appel de Bordeaux du 15 février 2022 ?

**R20-TM :** Dans la mesure où le jugement du TA en date du 30 mars 2021 et l'arrêt de la cour administrative d'appel de Bordeaux en date du 15 février 2022 ont annulé cet EBC, il n'a plus effet dans le document d'urbanisme quand bien même il serait toujours représenté au document graphique du règlement.

***La commission d'enquête*** *prend acte de cette réponse de nature à rassurer le requérant, même si elle ne couvre pas complètement la question posée.*

**Q22-** Demande de garantir la sécurité des passants lors des travaux de réfection impliquant des bâtiments en bordure de rue avec des couloirs de sécurité pour les piétons sur les trottoirs concernés ?

**R22-TM :** Le PLU n'est pas habilité à réglementer l'organisation et la mise en œuvre des travaux de construction qui ont fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cependant, toute réclamation concernant l'espace public peut être déposée en ligne ou par téléphone auprès

d'Allo Toulouse, un service de la mairie disponible 24h/24 et 7jours/7. Faire un signalement auprès d'Allô Toulouse · Toulouse Mairie Métropole, site officiel.

***La commission d'enquête*** *prend acte de cette réponse pratique.*

**Q23 -** Fait un constat alarmant sur les équipements sanitaires de la ville de Toulouse et demande d'abandonner des projets innovants et d'être en capacité de protéger les besoins primaires d'une population (nettoyage, propreté, gratuité de l'eau sur la voie publique) ?

**Q24-** Demande plus d''entretien des rues à Toulouse qui sont dans un état déplorable et plus d'entretien le long du canal de Brienne où les poubelles sont parcimonieusement installées et où l'on peut trouver des canettes de bière, des masques voire des emballages ?

**R23-24-TM :** Ces demandes ne relèvent pas du champ de compétence du document d'urbanisme et ne peuvent ainsi trouver une traduction concrète dans le PLU. Toutefois, toute réclamation concernant l'espace public peut être déposée en ligne ou par téléphone auprès d'Allo Toulouse, un service de la mairie disponible 24h/24 et 7jours/7. Faire un signalement auprès d'Allô Toulouse · Toulouse Mairie Métropole, site officiel.

***La commission d'enquête*** *prend acte de cette réponse pratique.*

**Q25-** Demande que le quota de logements et places PMR respectent le code de la construction et de l'habitation qui donne des normes d'accessibilité, ou que la métropole définisse ses règles d'accessibilité ?

**R25-TM :** Outre les obligations légales sur le stationnement PMR dans les opérations de logements, Toulouse Métropole a élaboré une charte de l'accessibilité des logements afin de définir des orientations pour traiter ces enjeux d'accessibilité. Accessibilité des logements · Toulouse Mairie Métropole, site officiel.

***La commission d'enquête*** *prend acte de cette réponse.*

**Q27-** Pourquoi une densification intense dans le quartier Saint Simon avec toujours plus de voitures dans ce quartier ultra saturé et où les chemins ont été goudronnés et ne sont donc absolument pas prévus pour le nombre de voitures qui y circulent tous les jours ?

**R27-TM :** La présente procédure de modification n°2 du PLU de Toulouse Métropole, Commune de Toulouse ne concerne que les évolutions relatives aux 29 points d'objets précisés dans la notice explicative. Ainsi, la collectivité propose au requérant de réitérer sa demande dans le cadre de la concertation du PLUi-H en cours. Ces sujets de cohérence urbanisme/mobilité et d'optimisation foncière sont étudiés dans le cadre de l'élaboration du prochain PLUi-H.

***La commission d'enquête*** *prend acte de cette réponse générale, pragmatique et légitime compte tenu de l'objet de la présente enquête publique.*

**Q28-** La parcelle, située en zone 2NAh sur la commune de St-Jean est non constructible en l'état et le propriétaire souhaite qu'elle le devienne au prochain PLUi-H ?

**Q39-** Demande la suppression dans le PLU, du projet de déviation qui doit passer sur ses parcelles, numéro 109, 255 et 257 sur la commune de Cornebarrieu. Hors objet de la présente modification de PLU ?

**R28-39-TM :** La présente procédure de modification n°2 du PLU de Toulouse Métropole, Commune de Toulouse ne concerne que le territoire communal toulousain. Aussi, toute demande concernant les communes de la Métropole, hors Toulouse, doit être faite dans le cadre de la concertation du PLUi-H en cours. Ces questions sont renvoyées au PLUi-H en cours d'élaboration.

***La commission d'enquête** prend acte de la réponse.*

**Q30-** Demande :
-Zones sécurisées de stationnements pour 2 roues
-0 dark store et kitchen dans les zones résidentielles et en centre-ville.
-Inscription parcelle 823 AB 790 en ER pour extension jardin du Verrier
-Elargissement des trottoirs.
- Débitumer quelques zones du centre-ville pour végétaliser.
- Limitation surface (<1Om²) et hauteur (2,5m), des abris de jardin, afin d'éviter la création d'étages qui les transforme discrètement en logement étudiant ou autre.
- Densification dans un facteur n'excédant pas 5.

**R30-TM :** La présente procédure de modification n°2 du PLU de Toulouse Métropole, Commune de Toulouse ne concerne que les évolutions relatives aux 29 points d'objets précisés dans la notice explicative. Ainsi, la collectivité propose au requérant de réitérer sa demande dans le cadre de la concertation du PLUi-H en cours. Concernant l'espace public, toute réclamation peut être déposée en ligne ou par téléphone auprès d'Allo Toulouse, un service de la mairie disponible 24h/24 et 7jours/7. Faire un signalement auprès d'Allô Toulouse · Toulouse Mairie Métropole, site officiel.

***La commission d'enquête** prend acte de la réponse et invite les requérants à réitérer leur demande dans le cadre de la concertation sur le PLUi-H.*

**Q12-** Ne comprend pas la hauteur des murs de plus de 3m en limite séparative, alors que la hauteur de végétation ne doit pas dépasser 2 m en limite de propriété ?

**Q16-** Demande de compléter l'article 11 du chapitre III (Dispositions communes) du règlement opposable, aux pages 21 et 22, afin d'assurer une bonne intégration architecturale du bâti dans son environnement, pour les permis de construire comme pour les déclarations de travaux, tant dans ses formes que pour les matériaux (imposition de la brique par exemple).
Imposer des couleurs claires pour les toits et façades pour lutter contre les îlots de chaleur

**Q18-** Demande une modification du règlement :
"les abris de jardin, …peuvent être admis dans la limite de 20 m² de surface d'emprise ou dans la limite de 10 % de la superficie des « espaces libres » définie sur l'emprise de l'unité foncière par les abris de jardin d'une surface maxi de 7 m² de surface et d'une hauteur maxi de 2,50m.." ?

**Q21-** Demande le respect des couleurs traditionnelles de la ville pour les futures constructions afin de préserver son charme et sa beauté ?

**Q26-** Demande de lever l'interdiction de détruire les Toulousaines traditionnelles pour les remplacer par des maisons ou habitations récentes pour relancer le développent du quartier, avenue de Fronton, avec plus de logements locatifs et plus de logements locatifs sociaux, comme l'objectif en est affiché à l'article 1 de l'enquête publique ?

**Q31-** Demande une étude systémique dans le cadre du PLUi-H pour le quartier de la Résidence Fontaine Roseraie-24 Rue Théodore Lenôtre à Toulouse ?

**Q32-** Demande que les parcelles AE 102, 103 et 104 pour 2800 m² (situées 88 avenue Rostand, Toulouse) d'un foncier urbanisable, actuellement classé en UE1, soient classées en UM10 ?

**Q33-** Demande le classement des deux rues, Romarin et Feydeau, en UM10, pour donner suite à l'enregistrement "prioritaire - A examiner", effectué lors de la 1ère modification du PLUi-H ?

**Q34-** Demande de transformer la zone de l'angle du chemin Pujibet (du 11 au 23) de UL1 en UM1 ?

**Q35-** Demande qu'à minima, la parcelle AK162 au 131 route de Launaguet, soit reclassée en UI1 ou UP1 ?

**Q37-** Demande de modifier le zonage d'une maison au 23 rue Duclos, afin de pouvoir l'agrandir, ce que ne permet pas le PLU opposable ?
Pour info, contribution d'ordre général, avec avis sur un certain nombre de points sur l'urbanisation de la cité ?

**Q40-** Observation concernant le zonage des parcelles AS 6,19,20, et 22 situées 125 chemin de tournefeuille.
Ces parcelles sont isolées au milieu d'un secteur accueillant des habitations.
Souhaite un classement de ces parcelles en zone UM 3,6, ou 7. Ceci permettrait à courte échéance de libérer du foncier pour créer des unités d'habitations. Se réfère au PLUi-H invalidé pour argumenter ?

**Q42-** Demande :

- Que la limite Nord de la parcelle où il habite, partiellement constructible, soit décalée afin de lui permettre de réaliser un projet de construction.
- L'autorisation de démolir son ancien domicile au 70 chemin des Carmes.
- La modification du PPRN communal couvrant pour partie ses parcelles cadastrées BK 23 à BK 26 (d'une superficie totale de 9 ha) situées en zone rouge.
- Le classement en zone constructible d'une parcelle lui appartenant, située 173 chemin des Etroits.

**Q43-** Sollicite le reclassement en zone UF1c des 4 parcelles sur lesquelles ont été construits le magasin et le parking du magasin LIDL situé 82 rue de la Féretra à Toulouse, classé en zone UFI du PLU.

**R12-16-18-21-26-31-32-33-34-35-37-40-42-43-TM :** La présente procédure de modification n°2 du PLU de Toulouse Métropole, Commune de Toulouse ne concerne que les évolutions relatives aux 29 points d'objets précis. Aussi, toute autre demande doit faire l'objet d'une analyse des services compétents et être soumise à enquête publique. Ainsi, la collectivité propose aux requérants de réitérer leur demande dans le cadre de la concertation du PLUi-H en cours. Cette concertation du PLUi-H permet d'avoir une approche beaucoup plus globale du projet d'aménagement de la Métropole pour les prochaines années.

***La commission d'enquête** prend acte de la réponse et invite les requérants à réitérer leur demande dans le cadre de la concertation sur le PLUi-H.*

**Q36-** Demande de mettre en place un ratio de densité par habitant par are en fonction du nombre de m² d'espace vert ?
Demande d'introduire la mise en place de consultations publiques avant le lancement des appels d'offres ?

**R36-TM :** La présente procédure de modification n°2 du PLU de Toulouse Métropole, Commune de Toulouse ne concerne que les évolutions relatives aux 29 points d'objets précis. Aussi, ces demandes ne relèvent pas du champ de compétence d'une procédure de modification du document d'urbanisme et ne peuvent ainsi trouver une traduction concrète dans la présente procédure.

***La commission d'enquête** prend acte de la réponse.*

**Q38-** Pourquoi, pour les modifications proposées, ne pas attendre la procédure d'élaboration du PLUi-H, qui tiendra compte des derniers textes législatifs, en particulier le ZAN et aussi nécessairement et selon le sujet, de la conformité ou de la compatibilité avec le SRADDET récemment approuvé ?

**R38-TM :** La procédure de modification n°2 du PLU de Toulouse Métropole, Commune de Toulouse vise à intégrer l'avancement des réflexions et études menées en matière de projets urbains, par des ajustements et adaptations ponctuelles pour ne pas remettre en cause certains projets urbains de la commune de Toulouse. En effet, l'annulation du PLUi-H a stoppé un certain nombre de projets de réalisation de logements, notamment de logements locatifs sociaux, mais également des projets d'équipements publics ou de développement économique, dans la mesure où la mise en œuvre de ces projets se heurte à certaines dispositions réglementaires non adaptées et parfois bloquantes.
Aussi, il s'avère nécessaire de procéder, sans attendre, à des ajustements et adaptations ponctuelles pour ne pas remettre en cause certains projets urbains de la commune de Toulouse.

***La commission d'enquête** prend acte de la réponse et partage les fondements de l'analyse de TM.*

**Q41-** Demande le classement par le PLU des arbres remarquables qui se trouvent sur la parcelle de 2800 m$^2$ cadastrée n° 831 AK 208 ?

**R41-TM :** La présente procédure de modification n°2 du PLU de Toulouse Métropole, Commune de Toulouse ne concerne que les évolutions relatives aux 29 points d'objets précis. De plus, toute demande de protection concernant un élément bâti ou végétal, doit faire l'objet d'une analyse des services compétents et être soumise à enquête publique. Ainsi, la collectivité propose au requérant de réitérer sa demande dans le cadre de la concertation du PLUi-H en cours.

***La commission d'enquête** prend acte de la réponse et invite le requérant à réitérer sa demande dans le cadre de la concertation sur le PLUi-H.*

## 9.2- Questions de la commission d'enquête et réponses de Toulouse Métropole

### 9.2.1- Questions d'ordre général

**Q1 :** Quelle information a déjà été faite et est-il envisagé une forme de concertation/information avec notamment les habitants concernés, les comités de quartier, pour un échange sur les projets de renouvellement urbain, en particulier ceux d'une certaine importance (OAP) et ceux (points d'objet) ayant pour objectif de densifier, notamment par des hauteurs plus importantes des bâtis ?

**Réponse de Toulouse Métropole**
**R1**- Les opérations de renouvellement urbain ont été concertées dans le cadre même des projets, qu'elles aient fait l'objet d'une OAP ou qu'elles soient situées en ZAC. En effet, une démarche d'information et d'échange avec les habitants, usagers, professionnels ou acteurs locaux a été lancée pour accompagner l'émergence des projets. A titre d'exemple, l'OAP Alfred Nobel ou Cervantès ont fait l'objet d'échanges dès avril 2022, l'OAP Alalouf quant à elle a été présentée lors de son élaboration dans le cadre du PLUi-H de2019. Quant aux projets sous maîtrise publique en ZAC, ils ont fait là aussi, l'objet d'une démarche de concertation liée à la ZAC même. Pour

exemple, une réunion publique a été menée pour l'avancement de la ZAC Empalot dont le lot TR9 en avril 2022.

***La commission** prend acte de cette concertation (information et échange) menée en amont avec les habitants, usagers professionnels ou acteurs locaux, dans le cadre des opérations de renouvellement urbain ayant fait l'objet d'OAP ou situées en ZAC. Elle prend acte également de la réunion publique menée en avril 2022 pour la ZAC d'Empalot, dont le lot TR9.*
*La commission a toutefois pu relever lors de l'enquête, des observations du public faisant part de divergences entre les projets présentés et ceux faisant l'objet du dossier de la présente enquête publique et ce, notamment sur les hauteurs d'immeubles, créant, par la même, quelques incompréhensions voire insatisfactions de la part du public (Cervantès, Alfred Nobel, Trentin-Minimes).*

**Q2 :** De nombreux points d'objet concentrés sur le seul secteur 3 de Toulouse, portent sur l'aménagement ou la réalisation de groupes scolaires (Points d'objets 3 ; 6 ; 7 ; 8 ; 9), ce qui suppose une réelle tension sur ce secteur, à court et moyen terme, pour faire face à l'accueil des enfants à scolariser.
- Existe-t-il une étude prospective faisant état de ces besoins sur ce secteur 3 particulier et singulièrement pour les 5 points d'objets précités concernés par un ER ?
- Sur quels critères sont déterminés les terrains susceptibles d'accueillir ces établissements scolaires et de la petite enfance, sachant que certains sont bâtis et vont nécessiter des expropriations d'habitants ?

**Réponse de Toulouse Métropole**
**R2-** La ville de Toulouse compte 209 écoles publiques réparties au sein de bassins scolaires, créés en 2015 pour répondre aux besoins du territoire toulousain en organisant l'offre d'accueil à l'échelle des différents secteurs de la ville. Chaque bassin scolaire est composé de plusieurs écoles. L'école de proximité reste la priorité avec la définition des périmètres scolaires où à chaque adresse correspond une école de rattachement. Le bassin scolaire est l'échelle territoriale adaptée pour anticiper les besoins au regard de l'évolution des effectifs et de l'évolution urbaine de la ville. La prospective scolaire est réalisée et mise en jour régulièrement à partir des données démographiques (naissances...), des effectifs scolaires et des données liées à l'aménagement de la ville (permis de construire, projet d'aménagement et de renouvellement urbain...). Le secteur Nord de Toulouse est l'un des secteurs les plus dynamiques de la ville en termes de démographie mais également en termes de livraison de logements neufs. Ce secteur se compose de 44 écoles réparties en 7 bassins scolaires représentant des bassins de vie au sein de quartier de la ville.
Les écoles existantes de ce secteur sont majoritairement saturées et ne peuvent plus répondre aux besoins croissants en lien avec la montée des effectifs existants et avec la mutation des tissus urbains à la fois dans le diffus et dans des opérations de renouvellement urbain. L'augmentation des capacités d'accueil est indispensable à court/moyen terme. Les fonciers des écoles existantes ne permettant pas d'extension, la recherche et l'acquisition de foncier de grande taille (6 000 m² pour un groupe scolaire) est alors nécessaire. Le contexte de rareté de grands tènements fonciers induit la mise en place d'emplacements réservés à la modification du PLU.

***La commission** considère que la démarche consistant à anticiper par la mise en place d'ER, pour faire face dans chaque bassin scolaire à une augmentation toujours croissante des besoins, est effectivement nécessaire, a fortiori dans un*

*contexte de saturation des établissements scolaires existants et de rareté du foncier de grande taille disponible (6000m²).*
*Elle prend acte de cette nécessité, singulièrement dans le secteur 3 au nord de la ville, l'un des plus dynamiques en termes de démographie mais également en termes de livraison de logements neufs.*
*Pour autant, la commission considère que l'adéquation du foncier et de son environnement, au regard des contraintes inhérentes au bon fonctionnement de tels établissements, doit faire l'objet d'une attention toute particulière, en sus de l'importance de la servitude imposée aux propriétaires concernés par la clause exorbitante de droit commun.*
*La commission considère aussi que dans un contexte de rareté du foncier et de l'exigence de la loi climat et résilience, des solutions consistant à densifier des établissements existants, sont des pistes à explorer.*

**Q3 :** A l'issue de la mise en œuvre des modifications, quelle sera la capacité d'accueil supplémentaire (logements et nombre d'habitants) dont disposera la ville de Toulouse ?
Quelle est l'augmentation annuelle actuelle (en solde net) de la population toulousaine ?

**Réponse de Toulouse Métropole**
**R3-** Le Pacte Métropolitain pour l'Habitat adopté le 14 octobre 2021 fait suite à l'annulation du PLUi-H et reconduit, dans l'attente de l'approbation du prochain PLUi-H, les orientations et objectifs de production tels qu'ils avaient été définis dans les feuilles de route du POA du PLUi-H approuvé en 2019. Le Pacte Métropolitain réaffirme la nécessité de poursuivre l'effort de production de logements locatifs sociaux entrepris depuis plusieurs années et de maintenir l'objectif de 35 % minimum de logements locatifs sociaux tel que défini dans le PLUi-H. En terme de production de logements, l'objectif sur la période 2020-2025 est de produire 3500 logements/an à Toulouse. L'ensemble des projets portés par la présente procédure contribueront à l'atteinte de ces objectifs.
Aussi, les derniers résultats du recensement de la population publiés par l'INSEE pour l'année 2020 créditent la ville de Toulouse de 498 003 habitants, soit un gain de 4538 habitants par rapport à l'année 2019. Les derniers chiffres de populations légales au 1er janvier 2023 font référence à l'année 2020, année médiane de cinq années de recensement (2018-2022) nécessaires au calcul des populations légales.

***La commission d'enquête** prend bonne note des précisions apportées en matière d'accroissement démographique de la ville de Toulouse et des objectifs en matière de logement social, tels que définis dans le pacte métropolitain pour l'habitat de 2021. L'objectif de production annuelle de logements sur la période 2020-2025 est de 3500.*
*Par ailleurs, compte tenu d'une part de l'accroissement de 4538 habitants sur la période 2019-2020 et, en toute hypothèse, de l'accroissement de la population aux alentours de 4600 sur la période 2020-2025 et de la production de 3500 logements annuels, cela fait une moyenne de 1, 31 habitants par foyer, la norme statistique selon l'INSEE étant à 2,19 personnes (année 2019).*
*En conséquence, il semblerait que la production annuelle de logements ait été surévaluée, cette dernière pouvant être estimée à quelque 2200 en lieu et place de 3500.*
*Les projets de logement portés par la présente procédure sont donc peut-être également surévalués.*

**Q4 :** En période estivale, les prélèvements AEP de Toulouse étant effectués essentiellement dans les eaux de surface (la Garonne, le canal de Saint-Martory, le lac de la Ramée et l'Ariège) - source eau de Toulouse Métropole - l'alimentation de la population, notamment de Toulouse, risque objectivement de poser problème.
- Quelles sont les mesures envisagées pour faire face à cette difficulté prévisible, dans un contexte de raréfaction de la ressource et d'augmentation de la population ?

**Réponse de Toulouse Métropole**
**R4-** Compte-tenu du contexte de sobriété globale associé aux ressources, Eau de Toulouse Métropole a lancé un certain nombre d'actions visant à réduire les fuites ainsi que les consommations d'eau potable :
- Mise en place de capteurs sur le réseau d'eau potable afin de réduire le volume de fuites et améliorer le niveau de performances du réseau d'eau potable.
- Plan de renouvellement des canalisations ambitieux à hauteur de 0.8%/an (contre 0.5% en moyenne au niveau national).
- Déploiement de la télérelève des compteurs d'eau des particuliers
- Réutilisation d'une partie des eaux traitées de la station d'épuration de Ginestous
- Mise à disposition de kits hydro économes…

***La commission** prend acte des actions détaillées par Toulouse Métropole dans sa réponse ainsi que des orientations envisagées, la remise à niveau des réseaux de distribution constituant effectivement un préalable indispensable compte tenu du taux de fuite communément estimé aux alentours de 20%.*
*La commission conjecture que ces gains de 20%, hypothèse faite d'un règlement total de ce taux de fuite, risque à terme de n'être pas suffisant pour éviter un effet ciseau entre diminution de la quantité d'eau disponible et l'augmentation de la population, ce problème n'étant néanmoins pas spécifique à Toulouse.*

**Q5** : Les espaces verts ou parc projetés ne figurent pas sur le règlement graphique opposable après modification : Points d'objet n°22 « ZAC de Saint-Martin-du-Touch- Le parc, véritable poumon vert du nouveau quartier de Fleurance après démolition du hameau », n°25 « Oncopole -secteur Nord -Parc de 2ha » , n°7 « ER Alphand Meitner - possibilité de conserver au maximum les arbres existants et d'aménager une surface pédagogique de pleine terre pour faire entrer la nature dans l'enceinte de l'école ».
Comment ces espaces décrits comme des opportunités ou des éléments majeurs et structurants du projet, peuvent et nous le souhaitons, être clairement identifiés dans le règlement opposable du PLU ?

**Réponse de Toulouse Métropole**
**R5-** Concernant le point d'objet n°22 « ZAC Saint-Martin du Touch », le parc qui accompagnera le programme mixte (bureaux/logements) en lieu et place du Hameau de Fleurance est inscrit dans le programme de réalisation de la ZAC ; aussi, l'aménagement de la ZAC étant sous maîtrise publique, la réalisation de cet espace vert est garantie. De plus, l'OAP Ramassiers opposable au droit des sols entérine ce projet de parc central linéaire et, de par sa valeur opposable garantit la mise en œuvre de ce cœur vert.
L'emplacement réservé sur le site d'Alphand-Meitner (point d'objet n°7) vise à étendre la cour de récréation existante qui n'a pu être calibrée sur le foncier initial pour les 650 élèves que pourra accueillir ce groupe scolaire. L'acquisition de cette parcelle permettra d'offrir plus d'espaces extérieur aux enfants, le maximum d'arbres existants sera conservé, sous réserve de leur état qui sera analysé lors d'un diagnostic phytosanitaire. La possibilité de les protéger via un outil réglementaire (EBC ou EVP)

sera étudiée dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H après des études plus approfondies.
Le projet Campus Santé du Futur Oncopole-secteur Nord (point d'objet n°25) prévoit de créer un espace vert d'environ 2 ha composé d'une forêt urbaine et d'une prairie en milieu ouvert, et qui sera situé sur la partie non constructible de la parcelle, au titre de l'arrêté préfectoral de dépollution. La possibilité de l'identifier dans le document d'urbanisme via un outil réglementaire sera étudiée dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H après des études plus approfondies

***La commission** prend acte et note avec intérêt que :*
*- Pour la ZAC Saint-Martin du Touch, le parc qui accompagne le programme mixte (bureaux/logements) en lieu et place du Hameau de Fleurance est inscrit dans le programme de réalisation de la ZAC qui est sous maîtrise publique, donc est garantie.*
*L'OAP Ramassiers entérine ce projet de parc central linéaire et, du fait de sa valeur opposable, garantit la mise en œuvre de ce cœur vert.*

*-Pour le site d'Alphand-Meitner (point d'objet n°7), le maximum d'arbres existants sera conservé, sous réserve de leur état et que la possibilité de les protéger via un outil réglementaire (EBC ou EVP) sera étudiée dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H après des études plus approfondies.*

*- Pour le projet Campus Santé du Futur Oncopole-secteur Nord (point d'objet n°25), la possibilité d'identifier l'espace vert (environ 2 ha composé d'une forêt urbaine et d'une prairie en milieu ouvert) dans le document d'urbanisme via un outil réglementaire, sera étudiée dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H après des études plus approfondies.*

### 9.2.2- Questions de la commission d'enquête spécifiques à un point d'objet

**Point d'objet n°2 : Projet Nuitter**
**Q6 :** Quelle gestion des résidents actuels, pendant la phase transitoire de démolition/reconstruction ?

**Réponse de Toulouse Métropole**
**R6-** Le projet prévoit la démolition/reconstruction de la totalité du site. Le bailleur social, propriétaire et gestionnaire de ce bien, est en relation avec les résidents afin de trouver des solutions de relogement à chacun d'eux.

***La commission** prend acte de la réponse de Toulouse Métropole.*

**Point d'objet n°5 : Projet Trentin-Minimes**
**Q7 :** Le nouveau document graphique de détail, modifié ponctuellement sur une parcelle (passage de 12,5m à 21m) et conservant le principe de démolition de la « barre centrale », n'est ni logique, ni cohérent, alors même que de ne pouvoir démolir cette barre est un motif structurant du dossier d'enquête qui justifie la modification.
*Pourquoi le nouveau graphique de détail n'est pas mis en cohérence avec les motifs justifiant la modification du PLU (Non-démolition de la « barre centrale ») et ce, de façon à donner une idée globale plus juste et plus claire de l'évolution de l'îlot « Trentin-Minimes » ?*

**Réponse de Toulouse Métropole**

**R7-** La nécessité de modification du graphique de détail à l'angle du Boulevard Silvio Trentin et de la rue du Général Bourbaki, notamment au travers de sa hauteur, permet, comme indiqué dans le dossier d'enquête publique, de densifier en front de boulevard, afin de reconquérir une part des espaces imperméabilisés existants en cœur de cet îlot urbain et d'autre part d'affirmer un signal qui vient rythmer l'ambiance urbaine du Boulevard Silvio Trentin. Cette densification projetée par l'augmentation de la hauteur permet également de dégager les sols, afin de développer une percée visuelle depuis l'espace public vers le cœur de parcelle depuis le Boulevard Silvio Trentin. Enfin, concernant le maintien du graphique de détail existant en cœur d'îlot prévoyant la création de deux plots distincts, le projet de réhabilitation du bâti existant du foncier en lanière situé entre l'avenue des Minimes et la rue du Général Bourbaki n'est, à ce jour, pas suffisamment avancé dans ses études pour envisager que ce seul scénario sera retenu par le propriétaire du foncier. Le maintien du graphique existant est donc sollicité afin de permettre l'étude de plusieurs scénarii favorisant une réflexion globale et vertueuse en faveur d'une requalification qualitative des espaces imperméabilisés existants.

***La commission** considère que le raisonnement conduisant à ne pas modifier le graphique de détail en laissant les deux plots distincts en lieu et place de l'actuelle « barre centrale » n'est ni logique, ni cohérent avec le dossier d'enquête publique.*

*La commission entend bien que l'étude de plusieurs scénarii favorisant une réflexion globale et vertueuse en faveur d'une requalification qualitative des espaces imperméabilisés existants ne permet pas à ce stade d'en privilégier un, ce qui est pourtant le cas en retenant sur le graphique les deux plots qui n'existent pas aujourd'hui.*
*En outre, dans l'exposé des motifs de changement, pages 40 et 41 de la notice explicative 1D2 du dossier d'enquête, il est écrit « Toutefois, la démolition/reconstruction du bâtiment linéaire existant en cœur d'îlot n'est pas envisageable et conditionne les projets de mutation le long de cette section de boulevard (Silvio Trentin) ». Dans ce cas, il n'y a pas cohérence avec le nouveau graphique de détail qui ignore cette affirmation. Dans le cas contraire, c'est l'argument avancé dans la notice explicative 1D2 (page 40) qui n'est pas juste.*

***La commission considère, in fine**, qu'il y a lieu, d'une part d'être logique avec le fait qu'il y a incertitude sur les scénarii et d'autre part de mettre en cohérence, à ce stade, le document graphique avec les justifications avancées dans le dossier d'enquête (non-démolition du bâtiment linéaire central, existant).*
*Il pourra être temps dans le prochain PLUi-H et si les études permettent de dégager un scénario global plausible, de présenter un document graphique actualisé et en phase avec les projections retenues.*

**Point d'objet n°13 : PEM Marengo.**

**Q8 :** Il est vraisemblable que l'absence de pleine terre et, partant, d'espaces végétalisés, risquent de créer un îlot de chaleur dans cet environnement minéral de béton.
La compensation de ce manque étant renvoyée sur des sites appartenant à la ZAC Grand Matabiau est une réponse mathématiquement correcte, mais qui ne sera pas à même de tempérer cet îlot de chaleur. Quelles pourraient être les solutions alternatives ?

**Réponse de Toulouse Métropole**

**R8-** Le graphique de détail proposé s'inscrit effectivement dans un environnement urbain fortement artificialisé, à la fois par la présence historique du faisceau ferroviaire au niveau de la gare Matabiau, par l'existence d'infrastructures enterrées dans le secteur Marengo (ligne A du métro, parking Marengo Médiathèque) et par le développement attendu de nouvelles infrastructures enterrées avec la future ligne C du métro. Ces contraintes, liées à des équipements et infrastructures publics structurants, ne permettent malheureusement pas de massifier les espaces de pleine terre, et contribuent dès lors à générer des îlots de chaleur urbain. Plusieurs actions correctives complémentaires aux principes proposés au document d'urbanisme ont d'ores et déjà été identifiées par Toulouse Métropole et son aménageur Europolia :

• 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, 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 îlots 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.

***La commission*** *considère que la réponse du porteur de projet dénote une prise en compte de la lutte contre le réchauffement climatique et, en l'espèce, contre l'îlot de chaleur du parvis Marengo.*
*De surcroît, Europolia, aménageur de Toulouse Métropole, a déposé en cours d'enquête (@108 et E109) un document qui prolonge et précise la réponse du responsable de projet, la commission considérant cette observation comme un engagement à mettre en œuvre les mesures énoncées, à savoir, en synthèse : " (…) ménager une percée dans le front bâti et ainsi favoriser l'écoulement des vents selon un axe Nord-Ouest – Sud-Ouest ; (…) la possibilité d'implanter des espaces verts de pleine terre sur le parvis du Pôle d'échanges (…) favorisant tout à la fois la plantation de sujets de grand développement et l'infiltration des eaux de pluie (…)."*

**Point d'objet n° 14 : ER- liaison entre la rue Plana et la plaine des Argoulets**

**Q9 :** Ce point est exposé sur un mode générique et implicite dans le dossier d'enquête et comporte ainsi trop d'inconnues relativement au *« projet de construction porté par un opérateur sur un tènement constitué de fonciers privés et d'un foncier appartenant au domaine public de la ville de Toulouse ».*
Il ne permet pas de jauger de la pertinence de la mise en place de l'ER faute de connaissance de l'emprise dudit projet de construction et de la répartition entre les parcelles privées et publiques.
Par ailleurs, la largeur de 4 mètres sur la rue Plana correspond peu ou prou à la largeur de l'entrée sur la rue, ce qui signifierait une condamnation de ladite entrée qui semble empruntée par les habitations de deuxième rideau (voir ci-dessous).
.



Enfin, la voie destinée aux piétons et cyclistes aurait dans sa partie Est une largeur de 8 mètres, ce qui apparaît surdimensionné pour sa finalité.

**Réponse de Toulouse Métropole**

**R9-** Sur le projet et son emprise :

Les parcelles concernées par le projet de construction sont identifiées en rouge dans les illustrations de la notice, p. 73 et 74. La ville de Toulouse étant propriétaire d'une des parcelles d'assiette du projet (AN 67), lors des négociations il est apparu opportun de préserver une partie du foncier pour l'aménagement d'un accès piétons sécurisé et arboré vers la plaine des Argoulets.




> la largeur de l'emplacement réservé (ER) : l'ER est constitué d'une bande de 4m tout le long de la limite sud de la parcelle AN 52 (depuis la rue Plana jusqu'au Parc des Argoulets). La largeur de la voie d'accès existante sur ce foncier est de 12m. Il n'y pas d'obstruction de l'accès aux maisons ni aux entrepôts. Dans sa partie Est, l'ER comprend également une bande de 4m de large sur la parcelle AN67 ce qui porte à 8m le foncier réservé pour l'aménagement piéton-cycle sur cette portion. Il permettra de mettre en place des plantations d'arbres en plus des espaces de circulation pour rendre l'accès plus confortable, notamment en été.

***La commission** prend acte de la réponse du responsable de projet, notamment relative à la largeur de la voie qui serait donc réduite, du côté de la rue Plana à quelque 8 mètres, ne gênant effectivement nullement l'accès aux entrepôts ainsi qu'aux maisons d'habitation.*

## Point d'objet n° 15 : La Régie. 127 Avenue Jean Rieux

**Q10 :** Il y a un hiatus entre le schéma de la page 75 et le règlement graphique de la page 76. Le premier exclut de la zone du projet deux bâtiments qui sont zonés actuellement en UL8 alors que le second les intègre dans le nouveau zonage UI1,

autorisant ainsi leur « densification » alors qu'elle n'est pas évoquée dans le dossier. (Voir schémas ci-dessous).






**Réponse de Toulouse Métropole**

**R10-** La parcelle limitrophe au projet de la Régie est un foncier public (Commune de Toulouse) qui supporte actuellement deux équipements publics : la Villa des Rosiers (salle communale + bureaux communaux) et la bibliothèque de quartier de la Côte Pavée. Dans le cadre du projet urbain lié à la 3e ligne de métro, ce foncier public n'est pas destiné à la densification. Au contraire, la volonté est de maintenir et de développer les équipements publics en place, et de procéder à des aménagements d'espaces publics au droit de la future émergence vers la station "Jean Rieux" qu'il accueillera (création d'un parvis et réduction de l'emprise voiture pour accéder à la bibliothèque). C'est pour cette raison, et par soucis de cohérence de zonage, que ce foncier situé entre la zone UI1 existante au sud de l'avenue Jean Rieux et le projet de la Régie est compris dans le périmètre de la nouvelle zone UI1.

***La commission** prend acte de la réponse de Toulouse Métropole arguant d'une cohérence de zonage pour expliquer l'intégration d'une zone UI1 des deux bâtiments publics non concernés par le projet lui-même de rehaussement du bâti à vocation d'habitation.*

**Point d'objet n°17 : ZAC Toulouse Aerospace- lot 7E**

**Q11 :** Dans le cadre de ce projet, quelles sont les mesures qu'envisage le porteur de projet pour satisfaire à la moindre perturbation du milieu environnemental lors de la phase de travaux et d'aménagement du site, en considérant la présence de deux espèces faunistiques identifiées pour des enjeux moyens ?

**Réponse de Toulouse Métropole**

**R11-** Afin de limiter l'impact sur la biodiversité constaté au démarrage du projet, des mesures de réduction et d'atténuation ont été proposées et reprises dans l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2015 relatif à une autorisation de destruction et de perturbation intentionnelle, de capture et de déplacement de spécimens d'espèces animales protégées ainsi que de destruction, d'altération, de dégradation de leurs sites de reproduction ou aires de repos, dans le cadre de l'aménagement de la zone d'activités concertées de Toulouse Aerospace.

Ces mesures sont les suivantes :

- Assistance par un écologue pour la préparation et le suivi des chantiers engagés sur la ZAC pour contrôler le respect des mesures environnementales pendant les chantiers. L'écologue a défini une réglementation environnementale du chantier spécifique sur Toulouse Aerospace qui s'applique à tous les chantiers de la ZAC : chantiers de construction et chantiers d'espaces publics.

Cette réglementation environnementale mise en place s'applique notamment pour les nuisances et propreté du chantier, les périodes de travaux autorisées, la préservation de la qualité des habitats, la préservation des espèces protégées, la protection des eaux et des sols.
Par ailleurs, il est prévu dans le cadre des travaux d'aménagement, la mise en place de nichoirs et après les travaux un suivi de la recolonisation de la ZAC par la faune et la flore sera entrepris.

***La commission** considère comme satisfaisante la réponse apportée par TM dans la mesure ou une règlementation environnementale existe et l'assistance d'un écologue a été mise en place pour tous les chantiers de la ZAC prenant bien en compte les périodes de travaux, la préservation de la qualité des habitats et des espèces protégées et la protection des eaux et sols ; l'ensemble étant complété par un suivi de recolonisation de la ZAC.*

**Point d'objet n°18 : PAC Rangueil**

**Q12 :** Il est indiqué dans la notice environnementale au cas par cas que le terrain est situé en zone d'aléa moyen au PPRN. Il est aussi indiqué que des études géotechniques sont réalisées. Quelles en sont les conclusions et les conséquences pour la mise en œuvre du projet ?

**Réponse de Toulouse Métropole**

Afin d'éviter les risques liés à la présence d'argile et du risque de retrait et gonflement des sols, et à la suite de l'étude géotechnique le projet sera adapté. En effet, il n'y aura pas de sous-sol, les dallages seront de type dalle portée ou sur vide sanitaire technique.

***La commission d'enquête** considère cette réponse comme positive dans la mesure où le risque signalé dans le PPRN est bien pris en compte et que TM assure qu'il n'y aura pas de sous-sols et que les constructions, modifications, réhabilitations seront adaptées en fonction des résultats de l'étude géotechnique même si dans sa réponse, TM ne donne aucune information quant à la date cette étude.*

**Point d'objet n°19 : ZAC Empalot lot TR9**

**Q13 :** Qu'en est-il des risques pour le public et quelles sont les précautions envisagées lors de l'excavation des terres polluées pendant les travaux ?
La plateforme de gestion des terres, nécessaire à la dépollution, est-elle implantée sur site ou extérieure au site ?
Quelle information est prévue pour les riverains du projet pendant la phase de travaux dans le cadre de cette dépollution des terres ?

**Réponse de Toulouse Métropole**

**R13 :**
1-Les études réalisées pour appréhender la qualité physico-chimique des futurs déblais du lot TR9 ont permis de mettre en évidence :
- que le site n'avait pas accueilli d'activité potentiellement polluante ;
- que la seule problématique pouvait venir de la mise en œuvre de remblais suite à la construction d'une digue en béton armé, remblais dont l'origine et la nature des matériaux est inconnues.

L'unique voie d'exposition potentielle pour le public et les avoisinants, pour le lot TR9 est le risque classique d'ingestion de poussière, comme tous chantiers de terrassement.

Aussi, les entreprises de travaux intégreront dans leurs travaux l'aspersion en cas de besoin : terrains sec, vent... des terres pendants leur manipulation, afin de rabattre au maximum les éventuels envols de poussières.
La plateforme de gestion des terres, nécessaire à la dépollution, est-elle implantée sur site où extérieure au site ?

2- La plateforme de traitement des terres est extérieure au site.
3- La communication chantier est effectuée par le promoteur, généralement par le biais d'une distribution de documents informatifs aux riverains de l'opération

***La commission** considère comme acceptable la réponse apportée par TM confirmant des études mesurant la qualité physico-chimiques des futurs déblais mais sans que la date de ces études soit indiquée et trouve conforme l'intégration des mesures de sécurité liées à cette problématique pendant la phase de travaux. Elle prend acte que la dépollution des terres sera bien extérieure au site et que la communication chantier est prévue et dépendante du promoteur.*

**Point d'objet n°20 : OAP- Alalouf**
**Q14 :** Le document "notice explicative" indique l'emprise de la clinique Saint-Jean et du parc Alalouf classés en *zone urbaine de projet* (UP1) dans le but de développer un projet urbain de "bois habité" dans la modification du PLU.
Est-ce que ce classement UP1 implique que le classement du parc Alalouf (EBC) soit remis en cause, autorisant de nouvelles constructions sur son emprise ?

**Réponse de Toulouse Métropole**
**R14-** La partie de l'OAP Alalouf, classée en UP1, a pour objectif de permettre la mise en œuvre d'un projet de construction de logements. La préservation de l'EBC et du parc est intégrée comme une donnée d'entrée du futur projet. Elles ne sont pas remises en cause par ce futur projet. La notion de "bois habité" vise à encourager le prolongement des espaces verts au sein du futur projet de construction et à offrir un cadre de vie qualitatif aux futurs habitants, en bordure de ce parc.

**La commission** a bien pris en compte que le classement en UP1 de la zone boisée classée du parc (EBC) n'est pas remis en cause et qu'au contraire ce sont les espaces voisins qui seront renaturés au travers de la notion de « bois habité » pour offrir un cadre de vie plus qualitatif à l'ensemble du projet.

**Point d'objet n°21 : Tersud**
**Q15 :** La surface d'artificialisation nette, en dehors de la structure du bâtiment existant, ne sera-t-elle pas supérieure à ce qu'elle est actuellement, notamment avec la création de parkings supplémentaires non évoquée et ce, malgré l'obligation de la création d'un espace de pleine terre d'au moins 30% et de l'aménagement d'un espace libre commun d'un seul tenant organisé de manière paysagère ?

**Réponse de Toulouse Métropole**
**R15-** Le bâtiment existant, d'une surface d'environ 12.670 m² SDP, est accompagné de 439 places de stationnement : 313 d'entre elles sont situées en aérien, les 126 autres étant dans le parking en ouvrage à l'arrière du site. En l'état le bâtiment existant dispose donc d'une place de stationnement pour 29 m² de SDP. Le changement de destination des bâtiments existants qu'autoriserait la modification du PLU vers une destination habitation n'aurait pas pour effet de générer un nombre de places de stationnement supérieur à l'existant.

En effet, en l'état actuel, le site dispose d'un nombre de place suffisantes pour répondre au besoin des futurs logements (tel qu'exigé en zone UE), ce qui permettra de ne pas engendrer d'artificialisation supplémentaire pour du stationnement.

**La commission** considère donc qu'il n'y aura pas d'artificialisation supplémentaire puisque 439 places de stationnement seront disponibles dont 70% seront positionnées en aérien permettant ainsi de dégager des aménagements paysagers afin d'améliorer la perméabilité globale du site et la qualité du cadre de vie.

**Point d'objet n° 22 : ZAC Saint-Martin-du-Touch/ OAP « Ramassiers »**

**Q16 :** Le projet « Chemin de la Levrette » ne fait plus partie de la modification du PLU.
Comment seront reloger les « gens du voyage » prévus initialement à être relogés sur un terrain, chemin de la Levrette, par suite de la démolition du Hameau de Fleurance ?

**Réponse de Toulouse Métropole**

**R16-** Les ménages qui devaient rejoindre ce programme seront relogés hors du périmètre de la ZAC Saint-Martin du Touch, sur le territoire métropolitain. Aujourd'hui, le Hameau de Fleurance est géré par le bailleur social SA des Chalets qui s'engage à reloger et à suivre dans le temps ses locataires. En effet, les habitants du Hameau de Fleurance sont locataires de la SA des Chalets qui a engagé un processus de relogement-démolition : à chaque relogement effectif, sera réalisé la démolition du logement vacant. Le processus sera phasé, avec plusieurs solutions de relogements. Le relogement de ces familles est également travaillé avec l'association Union Cépière Robert Monier, qui a été retenue en 2017 pour réaliser un diagnostic social très approfondi et définir des propositions de relogements. L'UCRM est chargée d'accompagner les familles dans la prise de possession du futur logement et dans les démarches afférentes.

***La commission** considère comme acceptable la réponse apportée par Toulouse Métropole.*
*En effet TM a bien pris en compte le relogement de tous les habitants du Hameau de Fleurance, en accord avec l'association Union Cépière Robert Monier qui est chargée d'accompagner les familles dans la prise de possession du futur logement et dans les démarches afférentes.*

**Point d'objet N°25 : Projet Campus Santé du Futur Oncopole – secteur Nord**

**Q17 :** Pourquoi une photo satellite situant ce projet ne figure pas dans le dossier ?
**Q18 :** Que deviennent les vestiges du hangar 221 et du cratère de l'explosion situés sur la zone concernée ?

**Réponse de Toulouse Métropole**

**R17-** L'ortho-photo permettant de situer la zone du point d'objet n°25 qui est localisée au Nord du Campus Santé du Futur, à l'intersection du Chemin de la Loge et de la Route d'Espagne pourra être intégrée à la notice descriptive de la présente procédure.



**R18-** Le terrain, objet de la présente procédure de modification du PLU de Toulouse ne comporte plus aucun vestige du hangar 221.
Aussi, suite à l'attestation de la levée des scellés en date du 28 octobre 2022, les démarches de dépollution vont être engagées par la société Grande Paroisse (filiale de TOTAL), qui a l'obligation légale de dépolluer l'intégralité de cette zone du cratère d'AZF.
Cette zone sanctuarisée pendant plus de 20 ans, a laissé place à la nature, avec le développement de la flore et la constitution d'un petit lac au niveau du cratère. Des constructions sont prévues sur une partie de la zone anciennement sous scellés, et la partie restante non constructible au titre de l'arrêté préfectoral de dépollution verra la création de 2 ha d'espace vert (forêt urbaine) dans le cadre du projet.

***La commission*** *considère comme acceptable la réponse apportée par TM.*
*L'ortho-photo permettant de situer la zone pourra être intégrée à la notice descriptive de la présente procédure.*
*Le terrain ne comporte plus aucun vestige du hangar 221. Des constructions sont prévues sur une partie de la zone anciennement sous scellés, et la partie restante non constructible au titre de l'arrêté préfectoral de dépollution verra la création de 2 ha d'espace vert (forêt urbaine) dans le cadre du projet. La dépollution du cratère de l'explosion est engagée depuis le 17 avril 2023 et durera 2ans.*

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

**Q19 :** Dans son 1er avis défavorable du 20/11/2022, l'ARS indique que le projet Alfred Nobel programme la création de 665 logements. Dans son second avis du 05/01/2023 (avis favorable, qui annule le précédent avis défavorable) l'ARS n'indique, pour ce projet, aucun nombre de logements. Le dossier d'enquête publique indique pour ce projet, la création de d'environ 430 logements.
Le dossier présenté par Toulouse Métropole au 1er avis de l'ARS était-il différent, pour ce qui concerne le nombre de logements, du dossier présenté au 2ème avis de l'ARS ?

### Réponse de Toulouse Métropole

Les avis en date du 20/11/2022 et du 5/01/2023 rendus par l'ARS sont donnés sur le même projet qui n'a pas évolué entre les 2 avis. Le nombre de logements est identique entre le projet initialement présenté à l'autorité environnementale le 29 août 2022 et le second projet déposé le 9 décembre 2022. A savoir que le projet Alfred Nobel comprend 430 logements environ et le projet Cervantès 370 logts environ.

***La commission d'enquête*** *prend acte de la précision apportée qui lève toute ambiguïté sur le nombre de logements de chacun des deux programmes.*

**Q20 :** Il y a semble-t-il une incohérence entre le B.E. Kaufman & Broad qui a indiqué oralement à la commission d'enquête que les teneurs en plomb relevées sur le site Alfred Nobel par leur B.E.se situaient dans la fourchette 100/150 mg Pb/Kilo de sol et la carte de l'ARS de la contamination au plomb de l'usine STMC qui positionne le site Alfred Nobel dans la zone de contamination > 300mg Pb/Kilo de sol. Quels éclaircissements peuvent être apportés sur cette différence ?

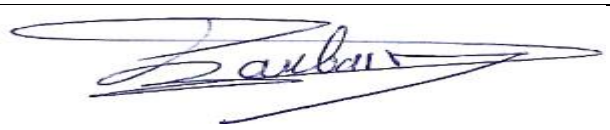
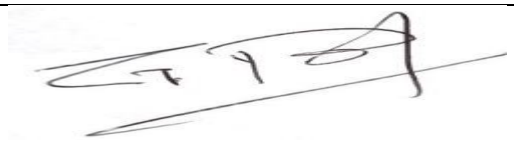
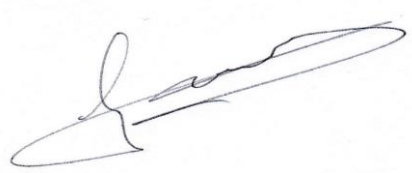
**Réponse de Toulouse Métropole**

La carte de l'ARS intègre le projet Alfred Nobel dans le périmètre des 300mg de plomb/kg de sol. Cependant, à l'échelle de la parcelle du projet, l'analyse des prélèvements effectuées par le bureau d'étude mandaté par le porteur de projet relève bien des teneurs inférieures situées entre 100/150mg de plomb/kg de sol.

***La commission d'enquête** prend acte que la réponse donnée n'apporte pas d'éclaircissements sur ces données non concordantes.*

Saint Germain-des-prés le 08 juin 2023

## La Commission d'Enquête

| | |
|---|---|
| **Bernard LAUBARY**<br>Président |  |
| **Gérard BELLECOSTE**<br>Membre titulaire |  |
| **Guy CARLES**<br>Membre titulaire |  |
| **Jacques GAYRAUD**<br>Membre titulaire |  |
| **Didier GUICHARD**<br>Membre titulaire |  |

# Annexes A1

**(Document séparé et relié)**

## Annexes Administratives

**Annexe 1** : Décision n°E22000128 de désignation de la commission d'enquête, du 19/09/2022

**Annexe 2 :** Arrêté du 25/01/2023, d'ouverture d'enquête

**Annexe 2bis :** Avis d'enquête publique

**Annexe 3 :** Compte rendu de la réunion du 17 janvier 2023

**Annexe 3bis :** DEL-22-0279, en date du 24 mars 2022 justifiant l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone AU0 dite la SCLE

**Annexe 4 :** Publications dans la presse : La Dépêche du Midi- 31

**Annexe 4 bis :** Publications dans la presse : Le Petit Journal

**Annexe 5 :** Carte de positionnement des panneaux d'affichage de l'avis au public

**Annexe 6 :** Certificat d'affichage de Toulouse Métropole

**Annexe 7 :** Mail de Toulouse Métropole pour délais remise mémoire en réponse et rapport d'enquête.

## PV de synthèse et mémoire en réponse de TM

**Annexe 8 :** PV de synthèse enquête publique **(dossier relié séparé)**

**Annexe 9 :** Mémoire en réponse de Toulouse Métropole :
Questions du public issues du PV de synthèse.
Questions de la commission d'enquête.

# Annexes A2

**(Document séparé et 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

# Annexes A3

**(Document séparé et 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/P2