Plan Local d'Urbanisme



Modification 2

approuvée par délibération du 12/10/2023

1 – Rapport de Présentation

1D – Explication des choix retenus ...

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

MAIRIE DE TOULOUSE

toulouse métropole

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

Sommaire

1. CADRE RÉGLEMENTAIRE.....5

1.1 L'évolution du document d'urbanisme.....5

1.2 Cadre législatif.....6

1.2.1 Champ d'application de la procédure de modification.....6
1.2.2 Déroulement de la procédure.....7

1.3 Les objectifs assignés à la modification du PLU.....8

1.3.1 Les évolutions du document d'urbanisme.....8
1.3.2 Une procédure adaptée aux enjeux émis.....13

2. CHANGEMENTS APPORTÉS AU DOCUMENT D'URBANISME..15

2.1 Compatibilité du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible.....15

2.1.1 Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) *(Approuvé le 21/04/2017)*.....15
2.1.2 Compatibilité avec le Plan de Déplacement Urbain (PDU) *(Approuvé le 17/10/2012)*.....16
2.1.3 Compatibilité avec le Plan Climat - Air - Energie Territorial (PCAET) *(Approuvé le 27/06/2019)*.....16
2.1.4 Pacte Métropolitain pour l'Habitat (14/10/2021).....17

2.2 Exposé des motifs de modification et dispositions retenues.....17

I. Secteur 2.....17
2.2.1 Point d'objet N°1 : ZAC Cartoucherie.....17
II. Secteur 3.....21
2.2.2 Point d'objet N°2 : Projet Nuitter.....24
2.2.3 Point d'objet N°3 : Projet Cervantès - ex-Peugeot.....29
2.2.4 Point d'objet N°4 : Projet Alfred Nobel - ex-Citroën.....33
2.2.5 Point d'objet N°5 : Projet Trentin-Minimes.....38
2.2.6 Point d'objet N°6 : Site de Stocco – Emplacement réservé pour équipements publics.....40
2.2.7 Point d'objet N°7 : Site d'Alphand-Meitner – Emplacement réservé pour le groupe scolaire Saliège.....42
2.2.8 Point d'objet N°8 : Site Paul Valéry – Emplacement réservé pour équipements publics.....44
2.2.9 Point d'objet N°9 : Site route d'Albi – Emplacement réservé pour équipements publics et suppression de l'OAP Avranches.....46
III. Secteur 4.....51
2.2.10 Point d'objet N°10 : Projet de renouvellement urbain du Pôle d'Echange Multimodal de Jolimont.....51
2.2.11 Point d'objet N°11 : Grand Matabiau, Quais d'Oc – Projet SERNAM, avenue de Lyon.....61
2.2.12 Point d'objet N°12 : Grand Matabiau – Projet Pôle d'Echanges Multimodal (PEM) Marengo.....65
2.2.13 Point d'objet N°13 : Site rue Plana / Les Argoulets – création d'un emplacement réservé pour liaison douce.....71
2.2.14 Point d'objet N°14 : Projet « La Régie » – 127 avenue Jean Rieux.....74
IV. Secteur 5.....76
2.2.15 Point d'objet N°15 : ZAC Saint-Exupéry-Montaudran à Toulouse.....76
2.2.16 Point d'objet N°16 : ZAC Toulouse Aérospace (lot 7E).....80
2.2.17 Point d'objet N°17 : PAC Rangueil.....84
2.2.18 Point d'objet N°18 : ZAC Empalot_lot TR9.....90
2.2.19 Point d'objet N°19 : Alalouf.....94
2.2.20 Point d'objet N°20 : Projet « Tersud ».....97

V. Secteur 6.....101
2.2.21 Point d'objet N°21 : ZAC Saint-Martin du Touch.....101
2.2.22 Point d'objet N°22 : Basso-Combo _ place Bouillière.....107
2.2.23 Point d'objet N°23 : Projet de « Tiers-Lieu », site de l'ancien bâtiment de l'OMS – Oncopole (Dessine-moi Toulouse).....110
2.2.24 Point d'objet N°24 : Projet Campus Santé du Futur Oncopole – secteur Nord.....112
2.2.25 Point d'objet N°25 : Secteur Eisenhower Saint-Simon, reconversion du site Freescale.....114
2.2.26 Point d'objet N°26 : Projet Hôpital Marchant.....117
VI. Modifications sur l'ensemble du territoire communal.....119
2.2.27 Point d'objet N°27 : Services Publics et d'Intérêt Collectif.....122
2.2.28 Point d'objet N°28 : Outils en faveur de la diversité sociale.....125

1. Cadre réglementaire

1.1 L'évolution du document d'urbanisme

Par arrêté préfectoral du 19 septembre 2008, la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse ; devenue communauté urbaine au 1er janvier 2009 par arrêté préfectoral du 24 décembre 2008 est compétente en matière d'urbanisme et notamment de PLU et documents en tenant lieu, la Métropole est désormais amenée à gérer tous les POS et PLU communautaires à l'échelle communale des 37 communes membres qui composent aujourd'hui « Toulouse Métropole ». En 2012, la communauté urbaine du Grand Toulouse devient communauté urbaine Toulouse Métropole et Métropole au 1er janvier 2015.

Dans ce cadre, et conformément aux dispositions des articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'urbanisme, elle lance le projet de 2ème modification du Plan Local d'Urbanisme de Toulouse Métropole, commune de TOULOUSE.

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. 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.

Aussi, les modifications proposées dans la 2ème modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse ont pour objectif de débloquer ces projets afin d'encourager la production de logements et de logements locatifs sociaux, de permettre la réalisation d'équipements publics d'intérêt général et de favoriser le développement économique.

Cette modification du PLU de Toulouse vise, parmi ses principaux objectifs, à intégrer l'avancement des réflexions et études menées en matière de projets urbains. Il s'agit, à travers la réglementation urbaine et ses différents outils, de conforter la démarche de projet, mise en place pour accompagner le développement que connaît la métropole toulousaine.

La temporalité de cet objectif est incompatible avec la procédure d'élaboration du PLUi-H métropolitain, lancée le 10 février 2022. 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 commune de TOULOUSE est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil de Communauté le 27 juin 2013, qui a fait l'objet de plusieurs évolutions :

- La 1ère Modification du PLU a été approuvée par délibération du Conseil de la Métropole le 10 novembre 2016 ;
- La 6ème Mise à Jour du PLU a été approuvée par arrêté du 8 mars 2018 ;
- La 1ère Modification Simplifiée du PLU a été approuvée par délibération du Conseil de la Métropole le 12 avril 2018 ;
- La 7ème Mise en Compatibilité du PLU a été approuvée par délibération du Conseil de la Métropole le 22 juin 2023 ;

La présente modification du PLU constitue donc la 2ème modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de TOULOUSE.

En outre, les points d'objets de cette procédure ont été conçus pour s'intégrer à la double logique des grands principes du futurs PLUi-H et de la loi Climat et Résilience.

1.2 Cadre législatif

1.2.1 Champ d'application de la procédure de modification

A la demande de la commune de TOULOUSE, Toulouse Métropole, l'autorité compétente en matière d'urbanisme réglementaire a lancé la présente procédure de modification par arrêté en date de 10 mars 2022. Compte tenu des évolutions envisagées, il convient de se conformer 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 être utilisée lorsque les évolutions ont notamment 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.

La procédure de modification ne permet pas en revanche (relève d'un autre type de procédure) de :

- Modifier les orientations du PADD ;
- Réduire un Espace Boisé Classé, une zone agricole, naturelle ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels ;
- Comporter de graves risques de nuisances.

Conformément à l'arrêté de mise en œuvre signé par le Président de Toulouse Métropole en date du 10 mars 2022 la présente procédure a pour objets de :

- **Favoriser la production de logements dont de logements 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.

En conséquence, elle s'inscrit dans le champ d'application de la modification de droit commun.

1.2.2 Déroulement de la procédure

- **Contenu du dossier**

Le dossier qui sera soumis à enquête publique devra contenir :

- Une notice de présentation des changements envisagés ;

- Un extrait des pièces réglementaires (graphiques, écrites) présentant les modifications apportées ;

- Les pièces administratives relatives à la procédure ;

- Les avis de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées.

Le rapport de présentation du PLU n'est quant à lui pas modifié mais complété par cette notice explicative. Le dossier devra également montrer que les divers changements envisagés ne modifient pas les orientations du PADD, qu'ils ne réduisent pas un Espace Boisé Classé, une zone A ou N, une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et qu'ils ne comportent pas de graves risques de nuisances.

- **Saisie et avis de l'autorité environnementale**

En application notamment des dispositions des articles L.104-1 à L.104-2, R.104-21 à R.104-25 et R.104-28 à R.104-37 du Code de l'urbanisme et du décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, les documents d'urbanisme doivent, en raison de leurs possibles incidences sur l'environnement, faire l'objet d'une évaluation environnementale soit de manière systématique, soit après un examen au cas par cas par l'Autorité Environnementale (AE) désignée à cet effet ou la Personne Publique Responsable, et avis conforme de l'AE.

Le dossier transmis pour l'examen au cas par cas a pour objectif de décrire :

- les caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité des zones concernées par la modification du PLU de la commune de TOULOUSE,

- les principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre de cette modification sur ces zones, tout en mentionnant les mesures lorsqu'elles existent pour éviter, réduire et compenser ces incidences.

L'examen au cas par cas produit par Toulouse Métropole et l'avis conforme par l'autorité environnementale ont permis de montrer l'absence d'incidences notables des points d'objets sur l'environnement et ne rendent donc pas nécessaires la réalisation d'une évaluation environnementale.

- **Notification du dossier aux personnes publiques associées**

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 est notifié aux personnes publiques suivantes pour information :

- Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne,
- Monsieur le Directeur de la Direction Départementale des Territoires,
- 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,
- Monsieur le Président de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Haute-Garonne,
- Monsieur le Président de Tisseo S.M.T.C.,
- 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.

- **Délibération sur la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale conformément à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme**

- **Mise à Enquête Publique**

Une commission d'enquête est désignée pour conduire l'enquête publique relative au projet de 2ème modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de TOULOUSE.
L'enquête publique est prescrite par arrêté du Président de Toulouse Métropole.

- **Avis de la commune et délibération de Toulouse Métropole**

Le bilan de l'enquête, ainsi que le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête seront présentés en Conseil de la Métropole. Le projet de modification éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête sera approuvé par le Conseil de la Métropole, après avis de la Commune.

- **Les grandes étapes de la procédure de modification du PLU**

Arrêté de mise en œuvre par le président de Toulouse Métropole	*L.153-37 CU* *L.123-13-1 CU*
Transmission d'une notice à l'autorité environnementale pour l'étude au cas par cas	*R.104-33 CU*
Notification aux Personnes Publiques Associées	*L.153-40 CU* *L.132-7 CU* *L.132-9 CU*
Délibération du Conseil de la Métropole confirmant la dispense d'évaluation environnementale	*R.104-33 et R.104-36 CU* *En l'absence d'impact sur l'environnement, la MRAe peut dispenser la collectivité d'une procédure d'évaluation environnementale*
Arrêté du Président de Toulouse Métropole de mise à Enquête Publique de la modification	*L.123-3 CE*
Enquête Publique - 1 mois	*L.123-9 CE*
Délibération avis de la commune	*L.5211-57 CGCT*
Approbation par le Conseil de la Métropole	*L.153-47 CU* *Mesures publicités* *Caractère exécutoire*

1.3 Les objectifs assignés à la modification du PLU

1.3.1 Les évolutions du document d'urbanisme

Hormis les évolutions réglementaires concernant l'ensemble de la ville de Toulouse, les points d'objets de la modification sont organisés par secteur de démocratie locale.

Points d'objet	Projet - Type de modification	Pièces du dossier concernées
I. Secteur 2		
1	**ZAC Cartoucherie**	
	- Modification de la tranche 3 de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, afin de créer un parc public, d'adapter les densités, de permettre la réalisation de l'équipement public mutualisé - Modification de la norme de stationnement pour les bureaux	3B – OAP de type aménagement 4A – Règlement écrit
II. Secteur 3		
2	**Projet Nuitter**	
	Augmenter les droits à construire pour permettre la réalisation de logements : - Création du secteur UI13 - Modification du zonage UM1 (zone urbaine mesurée) en UI13 (zone urbaine intense)	4A – Règlement écrit 4B - Document Graphique du Règlement
3	**Projet Cervantès – ex Peugeot**	
	Augmenter les droits à construire pour permettre la réalisation d'un groupe scolaire et des logements : - Création d'un secteur UP10 - Modification du zonage UM1c (zone urbaine mesurée) en UP10 (zone urbaine de projet) - Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) nommée Cervantès - Suppression du règlement graphique de détail	3B – OAP de type aménagement 4A – Règlement écrit 4B - Document Graphique du Règlement
4	**Projet Alfred Nobel – ex Citroën**	
	Augmenter les droits à construire pour permettre la réalisation de logements : - Création d'un secteur UP9 - Modification du zonage UE2c (zone urbaine économique) en UP9 (zone urbaine de projet) - Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) nommée Alfred Nobel	3B – OAP de type aménagement 4A – Règlement écrit 4B - Document Graphique du Règlement
5	**Projet Trentin-Minimes**	
	Mutation du secteur en augmentant la hauteur de 12,50 m à 21 m : - Modification du graphique de détail	4B - Document Graphique du Règlement ⇒ 4B2 – Cahier au 1/25000ème

Points d'objet	Projet - Type de modification	Pièces du dossier concernées
6	**Site Stocco**	
	Réalisation d'équipements publics : - Création d'un emplacement réservé n°54	4B - Document Graphique du Règlement 4C - Liste des Emplacements réservés, servitudes pour équipements publics
7	**Site Alphand Meitner**	
	Aménagement d'un groupe scolaire : - Création d'un emplacement réservé n°50	4B - Document Graphique du Règlement 4C - Liste des Emplacements réservés, servitudes pour équipements publics
8	**Site Paul Valéry**	
	Réalisation d'équipements publics : - Création d'un emplacement réservé n°52	4B - Document Graphique du Règlement 4C - Liste des Emplacements réservés, servitudes pour équipements publics
9	**Site route d'Albi**	
	Réalisation d'équipements publics : - Création de deux emplacements réservés : n°51 pour équipement public / n°930 pour sente publique modes doux - Suppression de l'OAP Avranches	3B - OAP de type d'aménagement 4B - Document Graphique du Règlement 4C - Liste des Emplacements réservés, servitudes pour équipements publics
III. Secteur 4		
10	**Projet de renouvellement urbain du Pôle d'Echange Multimodal de Jolimont**	
	Permettre le projet de renouvellement urbain : - Création d'un secteur UI18 - Modifier le zonage UI11c en UI18	4A – Règlement écrit 4B - Document Graphique du Règlement
11	**Grand Matabiau, Quais d'Oc – projet SERNAM, avenue de Lyon**	
	Permettre l'opération d'ensemble : - Déplacement du point d'ancrage de la ZITC de la Gare Toulouse Matabiau - Extension du rayon d'influence de 500m à 600m	4B - Document Graphique du Règlement ⇒ 4B3 – Zones d'influence TCSP et des territoires de diversité sociale
12	**Grand Matabiau – projet Pôle d'Echange Multimodal Marengo**	
	Permettre l'opération d'ensemble du futur PEM Marengo : - Création d'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 - Modification du zonage UI1c (zone urbaine intense) en UC5 c (zone urbaine centre)	4B - Document Graphique du Règlement 5C - Document Graphique d'information

Points d'objet	Projet - Type de modification	Pièces du dossier concernées
	- Modification du périmètre de la phase 1 de Toulouse EuroSudOuest (aujourd'hui Grand Matabiau, quai d'Oc) afin de l'étendre au secteur PEM Marengo.	
13	**Site rue Plana**	
	Permettre la réalisation de liaison douce : - Création d'un emplacement réservé n°49	4B - Document Graphique du Règlement 4C - Liste des Emplacements réservés, servitudes pour équipements publics
14	**Projet "La Régie" – avenue Jean Rieux**	
	Permettre le renouvellement du site, en augmentant les hauteurs : - Modification du zonage UL8 (zone urbaine limitée) en UI1 (zone urbaine intense)	4B - Document Graphique du Règlement
IV. Secteur 5		
15	**ZAC Saint-Exupéry – Maison de Santé**	
	Réalisation d'un projet de maison de santé : - Suppression de la servitude d'équipement public n°31	4B - Document Graphique du Règlement 4C - Liste des Emplacements réservés, servitudes pour équipements publics
16	**ZAC Toulouse Aerospace_Piste des Géants/Montaudran Gare (lot7E)**	
	Réalisation d'un projet d'immeuble de bureaux sur un socle actif : - Modification du zonage UP1c en UP2c	4B - Document Graphique du Règlement
17	**PAC Rangueil**	
	Permettre le renouvellement du site du CHU : - Modification du zonage UIC1 en UIC7c pour y autoriser une surface de plancher commerce supérieure à 500 m² - Permettre de nouvelles destinations : habitat, hébergement hôtelier, bureaux et commerces liées à la vocation de la zone.	4A – Règlement écrit 4B - Document Graphique du Règlement
18	**ZAC Empalot_lot TR9**	
	Projet de renouvellement urbain : - Modification du graphique de détail en augmentant la hauteur du lot TR9 de 28 m à 45 m	4B - Document Graphique du Règlement ⇒ 4B2 – Cahier au 1/25000ème
19	**Alalouf**	
	Projet de renouvellement du site : - Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)	3B – OAP de type aménagement 4B - Document Graphique du Règlement

Points d'objet	Projet - Type de modification	Pièces du dossier concernées
	- Modification du zonage UIC1 (zone urbaine d'intérêt collectif) en UP1 (zone urbaine de projet) - Modification du document graphique de détail en modifiant l'espace de pleine terre en espace aménagé	
20	**Tersud**	
	Permettre les changements de destination des constructions existantes à la date d'approbation de la modification du PLU en habitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant , tout en permettant une extension maximum de 15 % de la surface de plancher existante : - Création d'un secteur UE14	4A – Règlement écrit 4B - Document Graphique du Règlement
V. Secteur 6		
21	**ZAC de Saint Martin du Touch**	
	Permettre la réalisation de logements : - Modification du zonage de UE2 (zone urbaine économique) en UP3 (zone de projet) - Extension de l'OAP Ramassiers	3B – OAP de type aménagement 4B - Document Graphique du Règlement
22	**Basso Combo - place Bouillières**	
	Renforcer la mixité fonctionnelle : - Modification du zonage de UE2c et UE2 en UI7c	4B - Document Graphique du Règlement
23	**Projet Campus Santé du Futur Oncopole - OMS**	
	Autoriser une surface de plancher commerce supérieure à 500 m² : - Modification du zonage UE2 en UE2c	4B - Document Graphique du Règlement
24	**Projet Campus Santé du Futur Oncopole – secteur Nord**	
	Autoriser une surface de plancher commerce supérieure à 500 m² : - Modification du zonage UE7 en UE7c	4B - Document Graphique du Règlement
25	**Projet Secteur Eisenhower Saint-Simon, reconversion du site Freescale**	
	Autoriser une surface de plancher commerce supérieure à 500 m² : - Modification du zonage UE2 en UE2c	4B - Document Graphique du Règlement
26	**Projet Hôpital Marchant**	
	Permettre l'accueil d'activités et services : - Modification du zonage UIC1 en UE2	4B - Document Graphique du Règlement

Points d'objet	Projet - Type de modification	Pièces du dossier concernées
VI. Autres modifications sur l'ensemble de la commune		
27	**Services Publics et d'Intérêt Collectif**	
	- Modification des règles de stationnements (article 12) - Modification des règles des retraits par rapport à l'alignement et aux limites séparatives (articles 6 et 7)	4A – Règlement écrit
28	**Outils en faveur de la diversité sociale**	
	- Modification de la règle du stationnement en faveur des résidences sociales - Modification des secteurs à pourcentage de logements sociaux (SPL)	4A – Règlement écrit

Concernant les ajustements apportés au contenu des documents, ceux-ci seront signifiés en rouge pour les changements relevant d'ajouts au texte et en ~~rouge barré~~ pour les suppressions dans le texte.

1.3.2 Une procédure adaptée aux enjeux émis

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, aucun ne réduit un Espace Boisé Classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et aucun ne comporte de graves risques de nuisances.

2. Changements apportés au document d'urbanisme

2.1 Compatibilité du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible

2.1.1 Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) *(Approuvé le 21/04/2017)*

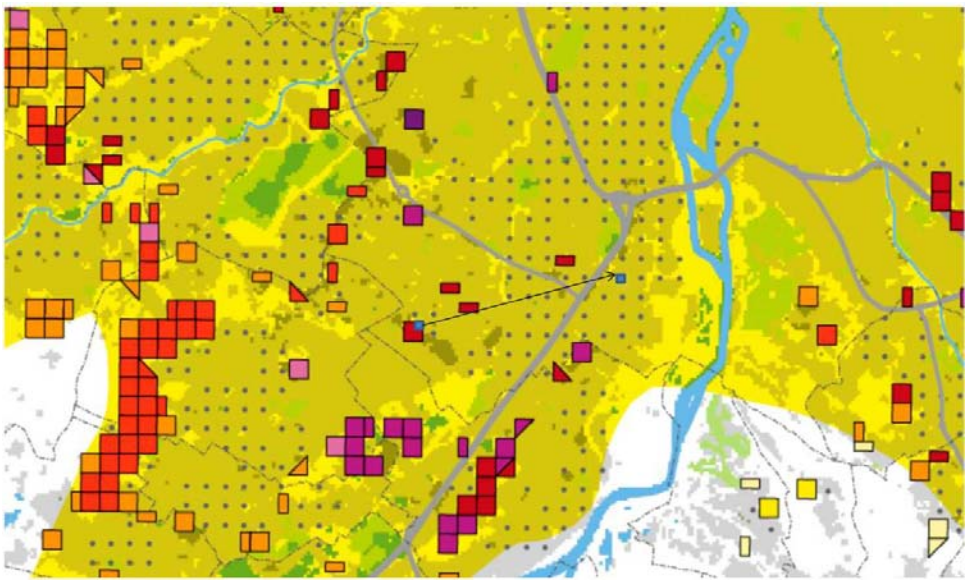
La compatibilité de la procédure de modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse est analysée selon les 3 axes édictés dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT :

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

La présente procédure n'intervient que sur des modifications d'outils et règlements qui respectent les grandes orientations édictées du SCoT qui sont les suivantes :

1. Maîtriser l'urbanisation : Conformément au champ d'application de la procédure de modification définit par le Code de l'urbanisme, la présente procédure ne propose pas d'extension urbaine et préserve la Trame Verte et Bleue. Elle concerne par ailleurs des zones urbaines déjà artificialisées et n'a pas d'impacts significatifs sur des Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers. En ce sens, elle respecte le premier axe du SCoT en apportant des évolutions permettant la maîtrise à long terme de l'urbanisation et privilégiant un renouvellement urbain fonctionnel et qualitatif.

Un point d'objet néanmoins concerne une évolution de zonage sur des espaces naturels et des espaces libres d'occupation en milieu urbain (ELO) au ScoT, sur une surface d'environ 7850 m². Il s'agit du projet situé sur le foncier de l'hôpital Marchant. Situé en zone UIC1 aujourd'hui, 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 dès lors d'identifier un potentiel pixel. Lorsque les extensions urbaines inscrites au PLU nécessitent la mobilisation de pixels situés ailleurs sur le territoire communal pour des raisons de localisation, de superficie ou de densité, cette mobilisation induit une restitution à la zone agricole ou naturelle des territoires initialement pixelisés (P50, P51, P52). Dans ce cadre, le PLU sollicite le déplacement d'1/4 de pixel comme proposé dans le schéma joint :



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.

2. Polariser le développement : La présente procédure de modification répond à l'objectif de favoriser l'accueil des habitants et de l'emploi à Toulouse, au sein des zones les mieux desservies et équipées, tout en favorisant la mixité sociale et fonctionnelle (habitat, économie, commerces et services). En ce sens, elle respecte le second axe du SCoT en intégrant notamment des règles, des orientations d'aménagement et de programmation et des outils de mixité sociale permettant la production de logements, d'équipements publics d'intérêt général et le développement économique. La présente procédure permet le renouvellement urbain dense et l'optimisation des espaces libres d'occupation dans les secteurs disposant déjà d'un bon niveau d'équipements et de services et d'une desserte en transports en commun favorable.

3. Relier les territoires : La présente procédure de modification répond à l'objectif de permettre la réalisation de logements, d'équipements publics d'intérêt général et le développement économique au sein de secteurs déjà desservis par les transports en commun ou à proximité d'équipements et de services existants. En ce sens, elle respecte le troisième axe du SCoT en instaurant des règles et outils soutenant un urbanisme de proximité, une meilleure perméabilité des fonctions urbaines et une bonne fonctionnalité des secteurs.

2.1.2 Compatibilité avec le Plan de Déplacement Urbain (PDU) *(Approuvé le 17/10/2012)*

Les points d'objets de la présente modification ne concernent pas la mobilité et les déplacements. Cependant, ils s'inscrivent dans les principes du Plan des Déplacements Urbains de l'agglomération toulousaine (2012) puisqu'ils concernent des secteurs bien desservis par les transports en commun existants ou en projet.

2.1.3 Compatibilité avec le Plan Climat - Air - Energie Territorial (PCAET) *(Approuvé le 27/06/2019)*

La présente modification du PLU intervient sur des modifications de zonage, de règlement et d'orientations d'aménagement et de programmation qui respectent les grandes orientations du PCAET.

Le PCAET de Toulouse Métropole s'organise autour de 6 axes stratégiques :

- AXE 1 : Amplifier massivement la rénovation des logements et la qualité des aménagements pour assurer le bien vivre dans l'Éco-Métropole
- AXE 2 : Favoriser l'éco-mobilité et faciliter les déplacements pour rendre du temps aux Métropolitains
- AXE 3 : Développer les productions et consommations d'énergie renouvelables locales
- AXE 4 : Entreprendre, produire et consommer durablement dans une ville intelligente
- AXE 5 : Affirmer Toulouse Métropole comme animatrice territoriale de la Transition Énergétique
- AXE 6 : Innover pour l'exemplarité et généraliser les pratiques d'excellence

Les modifications envisagées dans cette procédure ne contribuent pas directement à la mise en œuvre des actions du PCAET. Cependant, toutes les modifications apportées au PLU de Toulouse sont compatibles avec ces six axes du PCAET de Toulouse Métropole.

2.1.4 Pacte Métropolitain pour l'Habitat (14/10/2021)

Le Pacte Métropolitain pour l'Habitat adopté le 14 octobre 2021 acte des orientations et objectifs de production de logements sociaux souhaités par Toulouse Métropole.
Le Pacte Métropolitain affirme la nécessité de poursuivre l'effort de production de logements sociaux entrepris depuis plusieurs années et de maintenir l'objectif de production de 35% minimum de logements locatifs sociaux.

2.2 Exposé des motifs de modification et dispositions retenues

I. Secteur 2

2.2.1 Point d'objet N°1 : ZAC Cartoucherie

- **Localisation**

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Cartoucherie se situe dans le quartier 2.4 « Fontaines-Bayonne-Cartoucherie », sur la rive gauche de la Garonne, entre l'avenue de Grande-Bretagne au nord, la voie du TOEC à l'ouest et l'avenue Raymond Badiou au sud et à l'est. Cette OAP s'inscrit au sein de la ZAC de la Cartoucherie créée le 30 juin 2006. D'une superficie de 33 ha, ce projet se développe sur le site historique de La Cartoucherie, anciens terrains militaires du GIAT. Il obtient le label "écoquartier" en décembre 2017. Les premiers bâtiments ont été livrés en 2015.

Les précisions apportées sur la tranche 3 de la ZAC nécessitent des évolutions afin de permettre la création d'un parc public, l'adaptation des intensités sur les lots restant à concevoir et de la présence d'un équipement public. Ces évolutions concernent uniquement l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Cartoucherie.

- **Exposé des motifs de changement**

La programmation de la tranche 3 de la ZAC Cartoucherie a été affinée : il est proposé de les matérialiser sur le graphique de l'OAP Cartoucherie.

En effet, afin de favoriser la nature en ville il a été décidé de créer un parc public, là où l'OAP en vigueur ne prévoit qu'une promenade jardinée dans la continuité des tranches 1 et 2. La création de ce parc public (en sus de la promenade jardinée initialement prévue) répond à une aspiration des habitants de bénéficier d'un quartier vert et propose des espaces de fraîcheur. Il répond aussi à des enjeux de santé publique (amélioration du cadre vie, limitation des nuisances sonores…), de lutte contre le réchauffement climatique (captation de carbone) ou encore écologiques (désimperméabilisation des sols).

Ainsi l'OAP proposée libère de l'espace au sol en envisageant de réaliser des bâtiments plus hauts pour respecter le programme de construction tout en permettant la création du parc. Le parc est positionné sur un espace déjà arboré pour partie, avec pour ambition de conserver les arbres ayant une bonne espérance de vie.

Par ailleurs, l'OAP consacre la présence d'un équipement public sur la tranche 3 qui pourra s'installer à proximité immédiate du parc.

La présence d'espaces naturels ou végétalisés en cœurs d'îlots est maintenue de même que la présence de liaisons ou dessertes ainsi que de liaisons en mode doux.

L'intensité des immeubles donnant sur l'avenue de Grande Bretagne est soit nulle en raison de la présence du parc, soit modérée, alors que dans l'OAP en vigueur cette intensité varie de faible à forte. Quant à l'intensité forte, il est proposé de la retrouver au sud Est de la ZAC, auparavant indiquée comme faible à forte.

Il s'agit là de permettre des immeubles de plus de 9 étages pour compenser la perte de surface générée par la création du parc. Elle sera traduite par quelques bâtiments pouvant atteindre la hauteur maximale d'environ 48 m. Ces points hauts devront être accompagnés de volume marquant les ruptures d'épannelage appartenant plus aux intensités moyenne voir faible.

S'agissant du stationnement des bureaux, le PLU en vigueur prévoit au minimum 1 place pour 125 m² de surface de plancher étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher. Afin de respecter la logique de diminution de la place de la voiture au sein de cet écoquartier et de favoriser les changements de pratique au profit des mobilités douces et considérant la bonne desserte en transport en commun, il est proposé d'appliquer un ratio moins exigeant d'une place maximum pour 70 m².

Il est également proposé d'actualiser les noms des arrêts de tramway (ligne T1 et T2) tels que Tisseo Collectivités les a rebaptisés. Trois stations ont été renommées :

- la station Zénith devient Hippodrome,

- la station Cartoucherie devient Zénith,

- la station Casselardit devient Cartoucherie.

Aussi, pour permettre la mise en œuvre de cette tranche 3 à l'horizon 2025 en accueillant plus de 900 logements, un parc public et un équipement public, **il est proposé de modifier le graphique et le texte de l'OAP Cartoucherie afin de :**

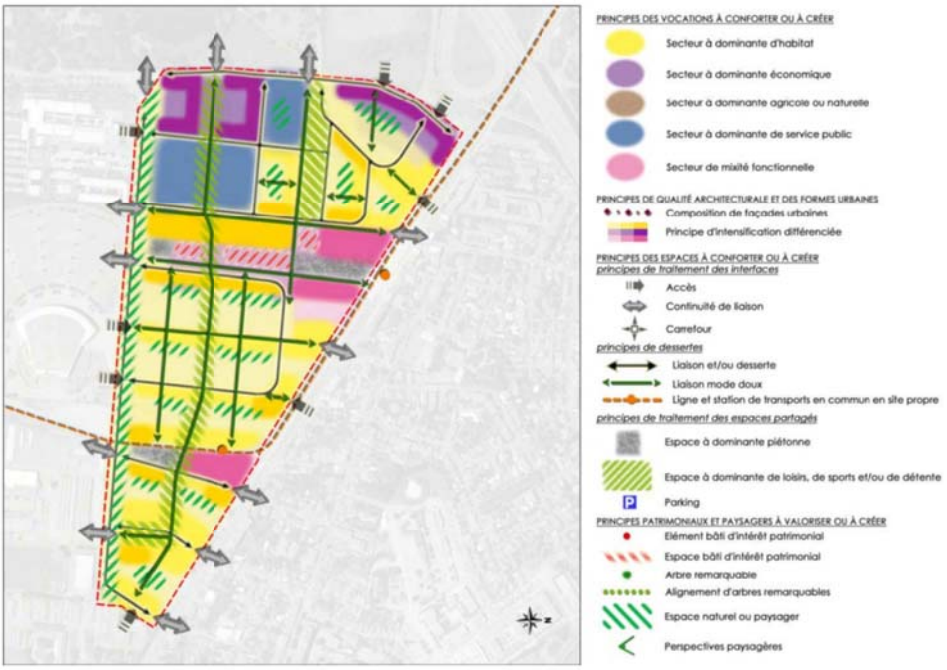
- **intégrer un parc public**
- **intégrer un équipement public**
- **adapter les intensités**

La présente procédure de modification propose également d'adapter la règle du stationnement pour les bureaux au sein du secteur UP6, en zone d'influence des transports en commun.

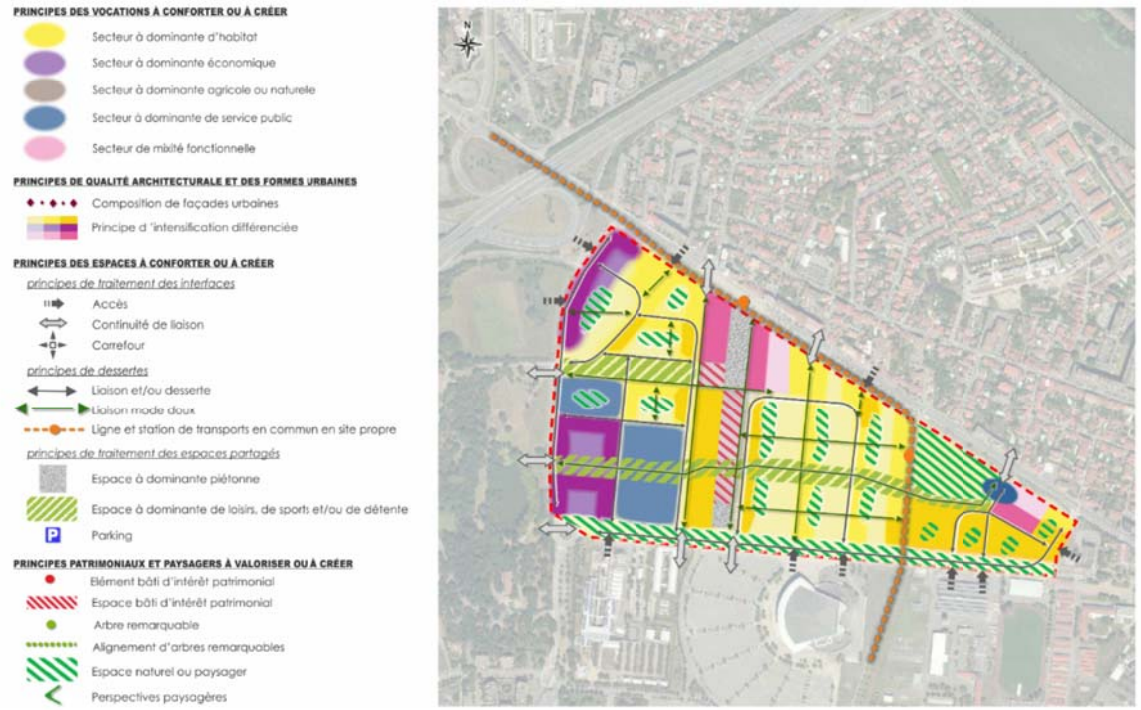
- **Modifications des documents proposées :**

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

Avant / PLU opposable - MEC du 22/06/2023



Après / PLU – Modification n°2



4A - Règlement écrit
Avant / Après
PLU opposable - MEC du 22/06/2023 / PLU – Modification n°2
ARTICLE 12 (UP) - OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent. **12.1 – En zone d'influence des stations de TCSP (cf. plan 4B3) :** **12.1.3. - Pour les constructions à destination de bureau :** **12.1.3.1 Secteurs UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP7, UP8 :** au minimum 1 place pour 48 m² de surface de plancher étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher. **12.1.3.2. Secteur UP6 :** ~~au minimum 1 place pour 125 m² de surface de plancher étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.~~ au maximum 1 place pour 70 m² de surface de plancher.

II. Secteur 3

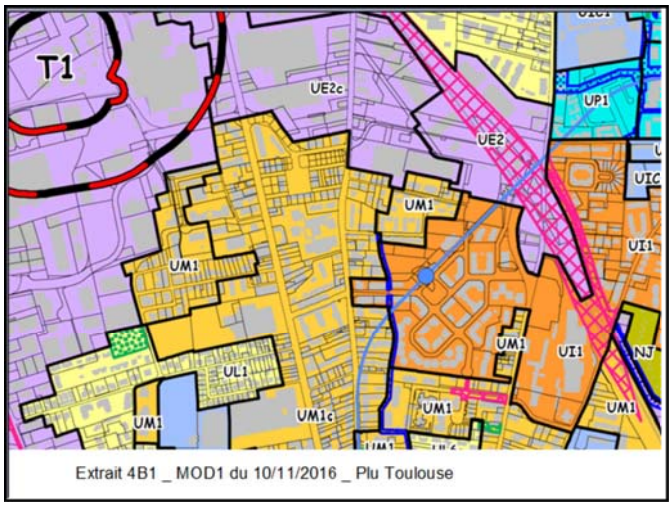
Contexte des 3 projets majeurs situés au Nord de la Ville de Toulouse – quartier 3.1 :

Le renouvellement de la ville sur elle même est déjà engagé, notamment sur le secteur Nord de la Ville de Toulouse, dans le diffus mais aussi suite à la libération de grands tènements à l'occasion de départ de concessions automobiles sur l'avenue des États-Unis ou bien dans le cadre de renouvellement de tissus urbains vieillissants.

Trois opérations majeures pour le quartier 3.1 de la ville de Toulouse sont concernées par ces mutations :

- Secteur d'habitat social (Adoma) situé rue de Muratet à proximité de La Vache : projet Nuitter (point d'objet n°2)
- Ex-site du concessionnaire Peugeot au 105 avenue des États unis : projet Cervantès (point d'objet n°3)
- Ex-site du concessionnaire Citroën au 142 avenue des États unis : projet Alfred Nobel (point d'objet n°4)

Elles figurent aujourd'hui dans des zones urbaines mixtes et pour l'une d'entre elles en limite de cette zone, marquant l'entrée nord de la Ville.



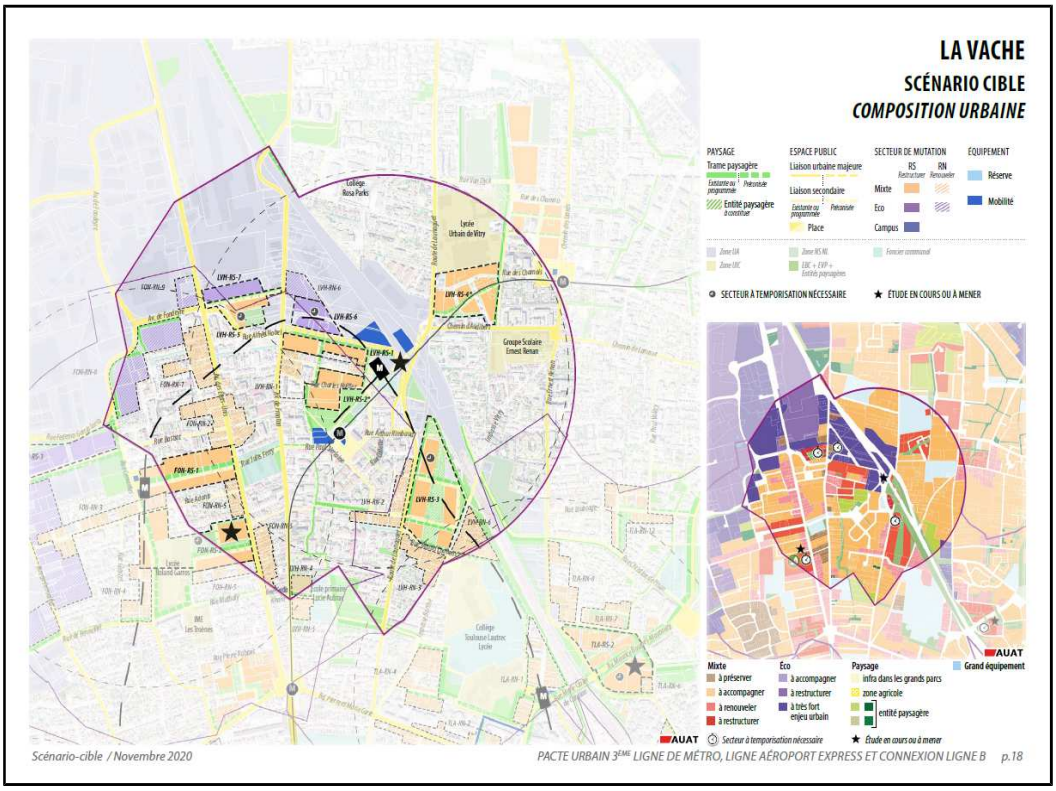
Extrait 4B1 _ MOD1 du 10/11/2016 _ Plu Toulouse

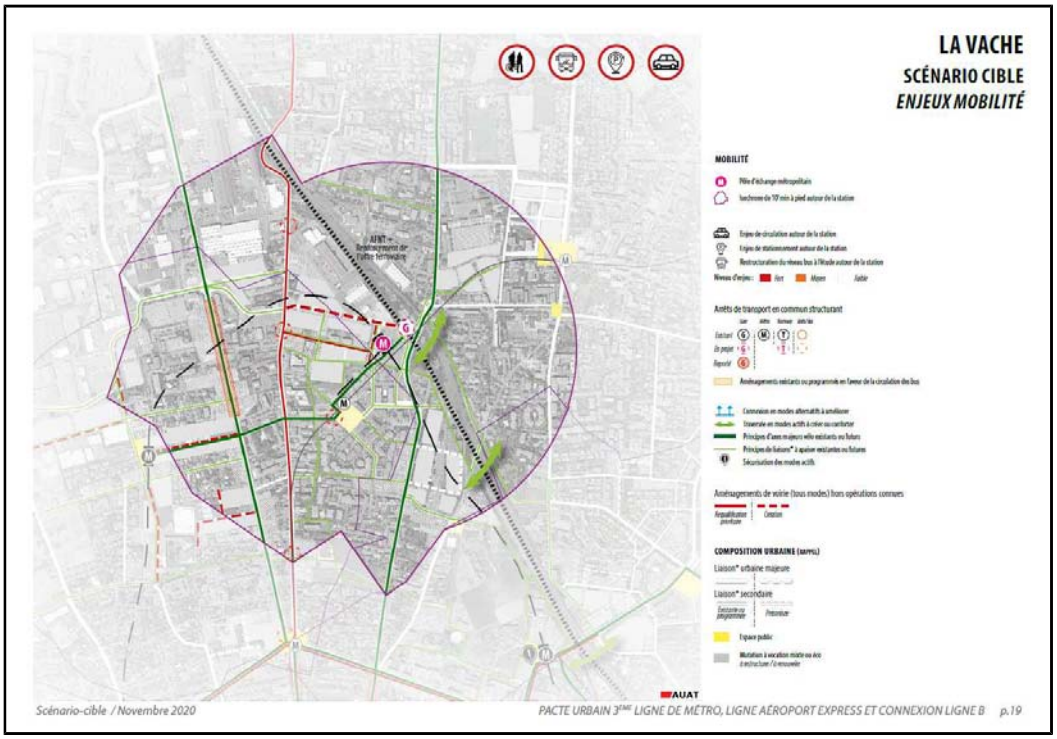
Ces 3 opérations sont situées à proximité d'infrastructure de transport en commun existantes et à venir : métro ligne B, Linéo, bus, 3ème ligne de métro…



Afin d'accompagner l'arrivée de la 3ème ligne de métro, un Pacte Urbain a été réalisé. Ce document prospectif a été délibéré en avril 2021 par Tisséo, l'ensemble des communes traversées, les EPCI, le Département, la Région, et vise le corridor de l'infrastructure dans un objectif de cohérence urbanisme/mobilités.

Ces trois opérations sont situées dans le corridor d'étude et ont été identifiées comme des secteurs de mutation intense dans le cadre du Pacte Urbain de la 3ème ligne de métro/ Ligne Aéroport Express et Connexion Ligne B.





Ces trois projets participent aux besoins identifiés sur le secteur, déjà desservi par la ligne de métro B et renforcés par l'arrivée de la 3ème ligne de métro et répondent à la fois :

- au renouvellement de la ville sur elle-même priorisant les captations foncières dans le tissu urbain existant en application de l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) de la loi Climat et Résilience
- à l'accueil de nouvelles populations au plus près des infrastructures de transport
- à l'aménagement de maillages tous modes, donnant la priorité aux piétons et aux cycles, et visant à relier les centralités existantes et à venir, y compris les parcs (La Vache, Cervantès) et le canal latéral.
- à l'amélioration de la qualité environnementale du quartier, avec la reconquête des espaces aujourd'hui minéralisés, le renforcement de la trame verte sur les espaces publics, les formes urbaines qualitatives laissant la place au paysage et visant la qualité du cadre de vie pour les habitants actuels et futurs.
- aux besoins d'équipements publics, avec l'arrivée d'un groupe scolaire et la proposition de salles ouvertes au public ou d'une résidence intergénérationnelle, éventuellement.

Ces opérations s'inscrivent dans une approche plus globale à l'échelle du quartier qui sera portée plus largement dans le cadre de l'élaboration du PLUIH.

Néanmoins, pour chacun des trois projets, une concertation est en cours. Pour les projets Cervantès et Alfred Nobel, une concertation avec les habitants a eu lieu entre début avril et fin juin 2022 sur les grands principes d'aménagement de l'OAP. Cette concertation se poursuivra sur la phase suivante de définition du projet jusqu'à la phase chantier. Concernant le projet Nuitter, une participation citoyenne a été organisée autour du projet entre les mois de mars et de mai 2022 sur la base du projet retenu lors du concours. Les échanges avec la population se poursuivront tout le long du projet.

2.2.2 Point d'objet N°2 : Projet Nuitter

- **Localisation**

Le projet Nuitter concerne la démolition /reconstruction de la résidence sociale ADOMA - rue Muratet.

Il est situé au cœur du quartier de La Vache, à proximité immédiate du future Pôle d'Echange Multimodal (PEM) de La Vache, entre le centre commercial de La Vache et le Parc de La Vache. Il concerne un foncier de 1,4 ha.



Afin d'accompagner la mutation de ce secteur CDC Habitat /ADOMA a lancé un concours de maîtrise d'œuvre sur lequel un groupement multidisciplinaire a été retenu en avril 2021.

La programmation s'est appuyée sur les éléments de la concertation réglementaire de 2018 qui portait sur le projet de renouvellement urbain à l'échelle du Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) Trois Cocus – La Vache, soit la programmation de 200 à 250 logements sur un ensemble pavillonnaire de 89 logements.

Depuis cette date, le projet de 3ème ligne de métro a été confirmé par la Déclaration d'Utilité Publique de février 2021 et par l'autorisation environnementale d'avril 2022.

Ce projet représente un enjeu à l'échelle de l'aménagement du territoire à proximité immédiate d'un futur Pôle d'Echange Multimodal (PEM) et fait l'objet d'une concertation auprès des habitants tout au long de sa réalisation.

- **Exposé des motifs de changement**

Ce projet de renouvellement urbain vise à remplacer l'habitat vieillissant de la résidence sociale Adoma par un nouveau programme de logements.

Ce projet répond d'une part aux besoins de production de logements et d'accueil de nouveaux habitants au plus proche des équipements et services, sur un terrain en zone urbaine Mixte au PLU. Il répond en ce sens aux objectifs de cohérence urbanisme-mobilité, ainsi qu'à la loi climat et résilience dans son principe d'occupation de l'espace, avec davantage de hauteur permettant ainsi de diversifier les formes urbaines tout en libérant l'occupation au sol.

Il propose une mixité sociale conforme à la concertation réglementaire du QPV Izard Trois Cocus- La Vache. De plus, la part sociale répond à la démarche d'accompagnement de la 3ème ligne de métro « 1 station – 1 résidence dédiée » approuvée par délibération au conseil de la Métropole de décembre 2021 en proposant une résidence intergénérationnelle.

D'autre part, une salle commune ouverte au public complète la programmation de logements. Par ailleurs, une nouvelle insertion dans le quartier, via les traversées piétonnes en lien avec le Parc de La Vache est offerte par le projet.

Les mobilités constituent un enjeu pour ce projet. Au delà de la desserte locale des nouveaux logements, ce projet doit permettre une perméabilité garantissant aux piétons et cycles une traversée du quartier d'Est en Ouest mais aussi du Nord au Sud.



La qualité paysagère de ce projet représente un autre enjeu majeur. L'idée d'un « parc Habité » laissant entrer le Parc de La Vache dans ce nouveau programme constitue un geste fort de cette programmation. Au delà des surfaces au sol, une végétalisation du bâti est visée par le projet.

Un regard est porté sur la qualité architecturale et d'usage des logements avec une majorité de logements multi-orientés, présentant des accès extérieurs privatifs et commun.

Afin de répondre à cette ambition, la présente procédure propose de délimiter une nouvelle zone urbaine intense (UI13), en lieu et place de l'actuelle zone urbaine mixte (UM1) de ce site :

- dans laquelle une hauteur plus élevée, à 15 mètres, est autorisée dans le but de dégager davantage d'espaces au sol sans compromettre le volume d'accueil attendu au pied d'un Pôle d'Echange Multimodal (PEM),

- dans laquelle les règles de retraits seront reconsidérées, afin de valoriser le lien entre le projet et le Parc de La Vache,

- dans laquelle la règle du stationnement pour les constructions à usage d'habitation sera assouplie à 1 place par logement, afin de respecter la logique de diminution de la place de la voiture et de favoriser les changements de pratique au profit des mobilités douces à proximité d'un Pôle d'Echange Multimodal (PEM).

- **Modifications des documents proposées :**

4A - Règlement écrit
Avant / Après
PLU opposable - MEC du 22/06/2023 / PLU – Modification n°2
ARTICLE 6 (UI) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent. **6.1 - Secteurs UI1, UI2, UI3, UI4, UI5, UI6, UI8, UI9, UI10, UI11, UI12, UI15, UI16, UI17** : Toute construction doit être implantée : • soit à la limite : • des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique, • de l'emplacement réservé aux voies et ouvrages publics. • soit à une distance de 4 m minimale par rapport à la limite : • des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique, • de l'emplacement réservé aux voies et ouvrages publics. **6.2 - Secteurs UI7, UI13, UI14** Toute construction doit être implantée : • soit à la limite : • des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique, • de l'emplacement réservé aux voies et ouvrages publics • soit à une distance de 2 m minimale par rapport à la limite : • des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique, • de l'emplacement réservé aux voies et ouvrages publics.
ARTICLE 7 (UI) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent. **7.1. Secteurs UI1, UI2, UI3, UI15, UI17 :** Toute construction : **7.1.1**.- Soit, peut être implantée sur limite séparative à condition de s'inscrire dans la surface verticale définie, sur cette limite séparative, par une construction voisine existante, **7.1.2**.- Soit, doit respecter une distance minimale par rapport aux limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée, conformément aux définitions situées dans l'annexe « Lexique – Définitions » du présent règlement, avec un minimum de 3 m (D ≥ H/2, min. 3 m). **7.1.3.**- Dans le cadre d'une prescription le long d'une voie mentionnée sur les documents graphiques du règlement, toute construction peut s'implanter sur les limites séparatives latérales ou respecter une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée, conformément aux définitions situées dans l' annexe « Lexique – Définitions » du présent règlement avec un minimum de 3 m (D ≥ H/2, min. 3 m).

7.2. Secteurs UI7, UI14 :

Toute construction peut être implantée :

- soit sur les limites séparatives,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée, conformément aux définitions situées dans l'annexe « Lexique – Définitions » du présent règlement avec un minimum de 3 m (D ≥ H/2, min. 3 m).

7.3. Secteur UI13 :

Toute construction peut être implantée :

- soit sur les limites séparatives,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée, conformément aux définitions situées dans l'annexe « Lexique – Définitions » du présent règlement avec un minimum de 4 m (D ≥ H/2, min. 4 m).
- soit à une distance minimale de 4 m des limites séparatives en limite du parc de La Vache.

ARTICLE 9 (UI) - EMPRISE AU SOL

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

9.1. Secteurs UI1, UI3, UI4, UI5, UI6, UI8, UI9, UI10, UI11, UI12, UI13, UI14, UI15, UI17 :

9.1.1.- L'emprise au sol, (exprimée par le coefficient d'emprise au sol), des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder 50% de la superficie totale de cette unité foncière.

9.1.2. - Une emprise au sol supplémentaire de 10% est admise pour les occupations et utilisations du sol à usage de stationnement des véhicules et de locaux techniques ou de stockage dont la couverture est traitée en espaces verts d'une épaisseur d'au moins 30 cm de terre végétale et dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 1,50 m au dessus du terrain naturel.

9.1.3. – Pour les unités foncières inférieures à 200 m², un seuil supérieur à 50% peut être admis si l'emprise au sol des constructions existantes et futures ne dépasse pas 100 m².

ARTICLE 10 (UI) - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

10.1. - Hauteur sur voie (Hv) :

10.1.1. - Secteurs UI1, UI2, UI3, UI4, UI5, UI6, UI8, UI9, UI10, UI11, UI12, UI15, UI16, UI17 :

(Hv = L)

10.2. - Hauteur absolue :

10.2.1 - Secteur UI1

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 14,50 m

10.2.2 - Secteur UI2

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 22 m

10.2.3 - Secteur UI3

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 17 m

10.2.4 - Secteurs UI4, UI6

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 11,50 m

Pour les projets de constructions qui répondent aux critères de performance énergétique élevée, la hauteur absolue est portée à 13.5m.

10.2.5 - Secteur UI5

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 14 m

Pour les projets de constructions qui répondent aux critères de performance énergétique élevée, la hauteur absolue est portée à 16.5m.

10.2.6 - Secteur UI7

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 30 m

10.2.7 - Secteurs UI8, UI9

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 12,50 m

10.2.8 - Secteurs UI10, UI14

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 15,50 m

10.2.9 - Secteurs UI11, UI15, UI16

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 18,50 m

En UI11, pour les projets de constructions qui répondent aux critères de performance énergétique élevée, la hauteur absolue est portée à 22m.

10.2.10 - Secteur UI12

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 22,50 m

10.2.11 - Secteur UI13

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 15 m

10.2.12 - Secteur UI17

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 25,50 m

ARTICLE 12 (UI) - OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

Le nombre d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés exigées est calculé et arrondi au nombre entier le plus proche en fonction des normes suivantes :

12.1 – En zone d'influence des stations de TCSP (cf. plan 4B3) :

12.1.1 - Pour les constructions à destination d'habitation :

12.1.1.1 – habitat locatif, aidé par l'Etat :

0,5 place par logement (application de l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme).

12.1.1.2 – pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (L312-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles) ou pour les résidences universitaires (L631-12 du Code de la Construction et de l'Habitation) :

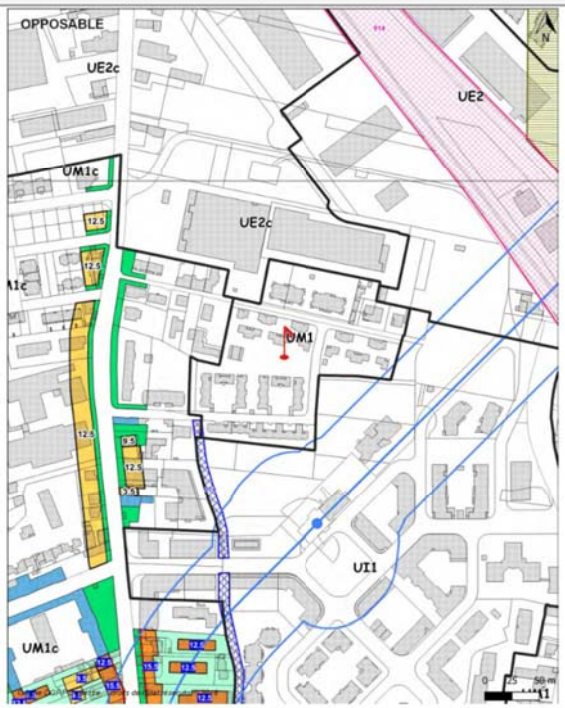
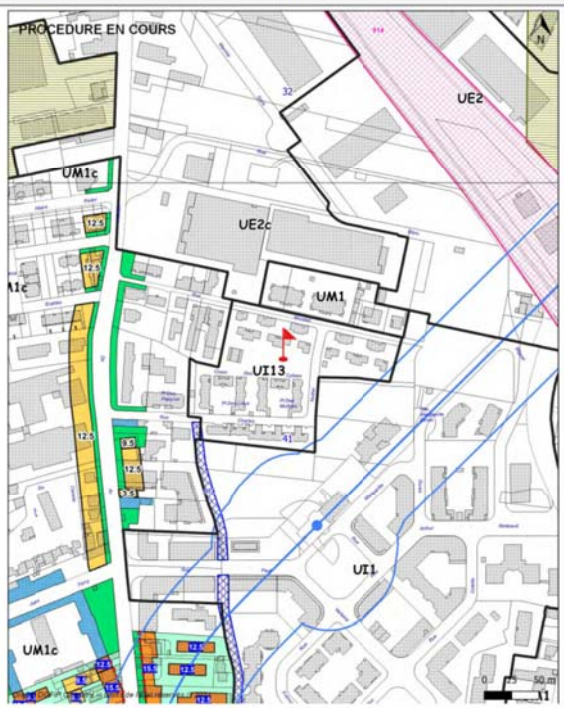
0,3 place par logement (application des articles L151-35 et R123-9-1 du Code de l'Urbanisme)

12.1.1.3. - Pour les autres constructions à destination d'habitation :

1 place pour 60 m² de surface de plancher avec 1 place par logement (application de l'article L151-36 du Code de l'Urbanisme)

12.1.1.3.1. - Secteur UI13 :

1 place par logement

4B - Règlement graphique	
Avant	**Après**
PLU opposable (MEC du 22/06/2023)	**PLU – Modification n°2**
	

2.2.3 Point d'objet N°3 : Projet Cervantès - ex-Peugeot

- **Localisation**

La concession Peugeot a libéré fin 2021 un foncier de 3,1 ha, au 105 avenue des États Unis.

Situé au cœur de la ville de Toulouse, cet emplacement bénéficie de la proximité immédiate de plusieurs infrastructures de transport existantes et à venir. Il se trouve le long d'une voie structurante d'entrée de ville aujourd'hui très circulée et à dominante routière.

L'avenue des Etats-Unis fait l'objet de nombreuses mutations rendant nécessaire l'encadrement du renouvellement de ce foncier majeur support d'une future station de métro, d'un groupe scolaire et de logements.



- **Exposé des motifs de changement**

Ce projet fait suite au départ du concessionnaire Peugeot situé avenue des États Unis. Il va donc remplacer une zone aujourd'hui imperméable dans sa totalité.

Cette opération regroupe 3 projets dimensionnant que sont une station de la 3ème ligne de métro, un groupe scolaire et un programme composé majoritairement de logements. Il est en outre support d'un nouveau maillage transversal Est-Ouest, dont le quartier est déficitaire. Il vient créer une nouvelle centralité autour des équipements publics qu'il accueille.

Ce projet répond aux besoins de production de logements avec un objectif d'environ 370 logements et d'accueil de nouveaux habitants au plus proche des équipements et services, sur un terrain déjà situé en zone urbaine Mixte au PLU. Il répond en ce sens aux objectifs de cohérence urbanisme-mobilité ainsi qu'à la loi Climat et Résilience dans son principe d'occupation de l'espace, avec davantage de hauteur permettant ainsi de diversifier les formes urbaines tout en libérant l'occupation au sol.

Il propose une nouvelle voirie tous modes, privilégiant les modes actifs, en continuité avec la rue Jules Ferry, permettant de relier des secteurs d'attractivités que sont le Pôle d'échange multimodal de La Vache et le Canal Latéral de Garonne en passant par la station de la 3ème ligne de métro Fondeyre et le Jardin Cervantès. Cette nouvelle liaison inter-quartier Est-Ouest, qui vient compléter l'armature urbaine existante, confère un rôle majeur à ce foncier stratégique du fait de sa localisation et des fonctions et usages qu'il propose.

L'arrivée d'une nouvelle station de métro, d'un groupe scolaire et de nouveaux logements sur ce foncier font de cette opération une nouvelle centralité pour le quartier.

Cette programmation répond en effet à la saturation des groupes scolaires existants au regard de la mutation des tissus urbains en diffus et des prochaines opérations de renouvellement urbain, comme le sont les fonciers des ex-concessionnaires automobiles.

Au delà de la qualité de traitement des espaces publics exigée autour de la future station de métro et de ses abords, une qualité urbaine et paysagère guidera l'ensemble du projet.

D'autre part, la qualité environnementale apportée par le projet venant dépolluer un délaissé au cœur de la ville, sera renforcée par la présence du végétal à toutes les échelles : continuité paysagère le long de la liaison créée, création d'espaces de pleines terre et d'îlots de fraîcheurs, au travers de jardins privatifs et commun, offrant des perspectives visuelles et paysagères.

Les logements offriront un confort thermique favorisant leur ventilation naturelle avec une majorité d'entre eux traversants ou bi-orientés. Ils comprendront une part de grand logements destinés à accueillir des familles.

Aussi, pour permettre la mise en œuvre de ce projet, **il est proposé de créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation, OAP Cervantès.** Cette OAP a pour objectif d'accompagner la mutation de la friche urbaine suite au départ de la concession Peugeot et s'inscrit dans une réflexion territoriale encadrée par le Pacte Urbain de la 3ème ligne de métro.

La présente procédure de modification propose également d'adapter le zonage du site en délimitant une nouvelle zone urbaine de projet (UP10), en lieu et place de l'actuelle zone urbaine mixte (UM1c) de ce site.

L'OAP Cervantès se traduira ainsi par une zone urbaine de projet (UP10) :

- avec une hauteur maximale à 30 mètres, correspondant aux bâtiments les plus hauts qui donnent sur la future station de métro et affirmant un geste architectural en accord avec l'ambition de cet équipement. Ailleurs, les hauteurs seront moindres et l'ensemble de celles-ci seront cadrées par l'OAP,

- avec des retraits souples mais encadrés par l'OAP qui fixe des espaces végétaux paysagers le long des limites séparatives.

D'autre part, il est proposé dans cette zone UP10 correspondant au périmètre de l'OAP, de supprimer la totalité du graphique de détail qui fixe le long de l'avenue des Etats-Unis, à la fois une hauteur de 15,50 m au sein de la bande jaune et une bande de recul « espace vert ».

En effet, les principes d'aménagement sont désormais traduits par l'outil de l'OAP, afin de garantir une cohérence dans les formes urbaines escomptées. Le recul paysager libre de toute construction sera conservé et le principe d'une large façade végétale le long de cet axe important est cadré et réaffirmé dans l'OAP Cervantès. Aussi, la hauteur du projet le long de l'avenue des Etats-Unis est envisagée entre 24 et 30 mètres.

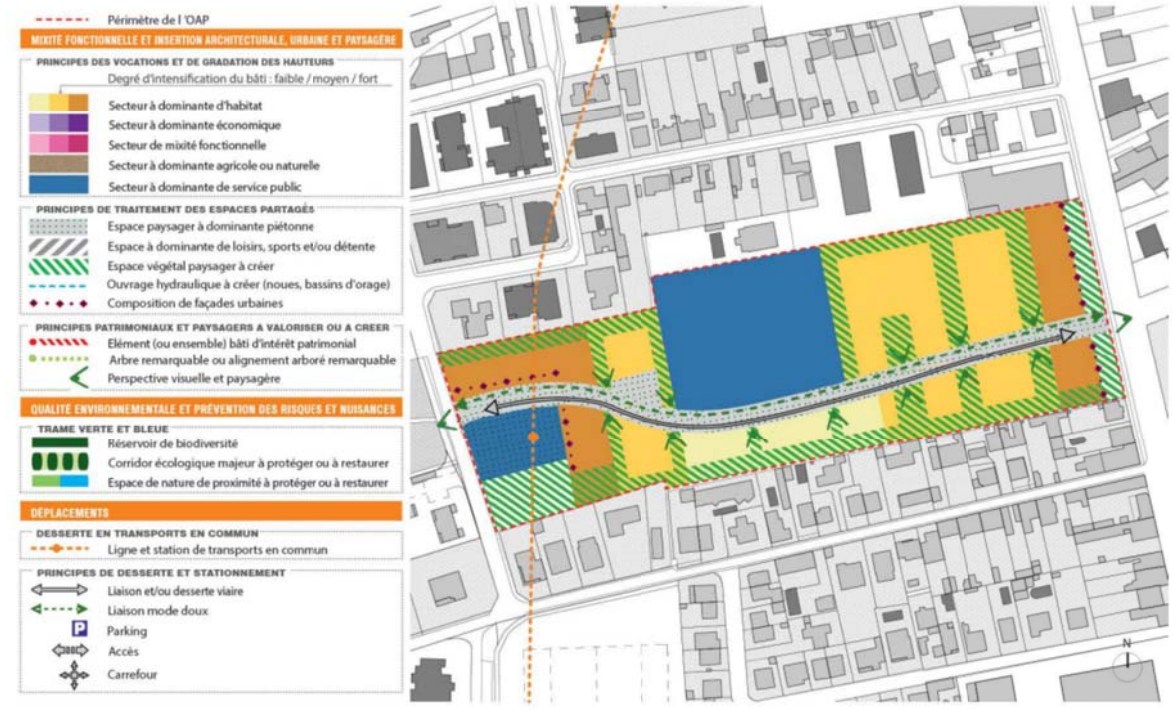
Ainsi, **les aplats verts et jaunes de ce graphique de détail sont supprimés sur la section correspondante, le long de l'avenue des Etats-Unis.**

- **Modifications des documents proposées :**

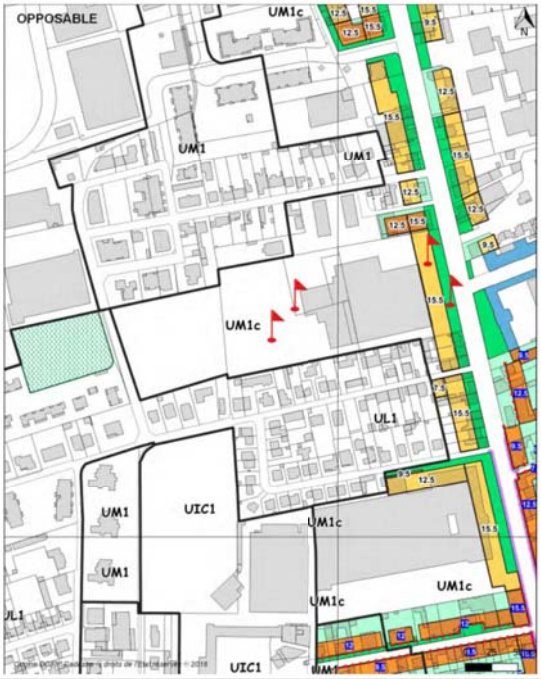
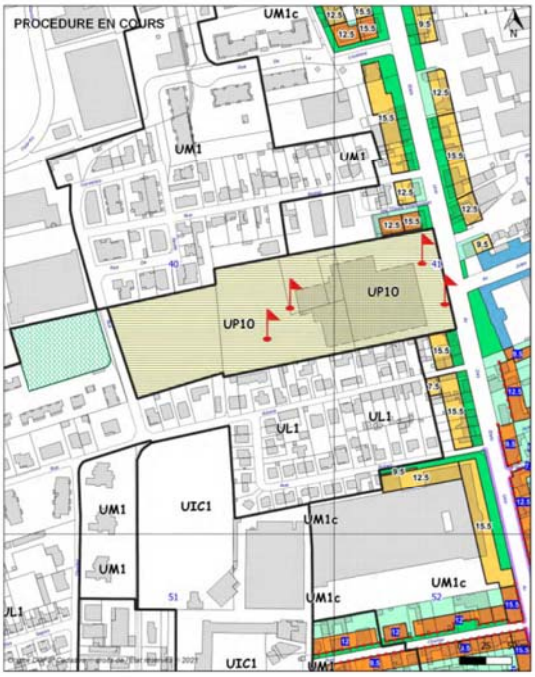
3B - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Après

Nouvelle OAP Cervantès _ PLU – Modification n°2



4A - Règlement écrit
Avant / Après
PLU opposable - MEC du 22/06/2023 / PLU – Modification n°2
ARTICLE 7 (UP) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent. **Toute construction peut être implantée :** **7.1.** - soit sur limite séparative, **7.2.** - soit à une distance minimale par rapport aux limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée, conformément aux définitions situées dans l'annexe « Lexique – Définitions » du présent règlement avec un minimum de 2 m (D ≥ H/2, min. 2 m). **7.3. -** Les constructions à usage de stationnement des véhicules et de locaux techniques ou de stockage dont la couverture est traitée en espaces verts d'une épaisseur d'au moins 30 cm de terre végétale et dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 1,50 m au dessus du terrain naturel, peuvent s'implanter soit sur limites séparatives, soit à une distance minimale de 2 m de ces limites séparatives. **7.4. - Secteur UP 10 :** - soit sur les limites séparatives, - soit en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives.
ARTICLE 10 (UP) - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS **Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.** **10.1. - Hauteur absolue** **10.1.1. - Secteur UP 1** La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 20m. **10.1.2. - Secteur UP 2** La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 25m. **10.1.3. - Secteurs UP 3 et UP 10** La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 30 m. **10.1.4. - Secteur UP 4** La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 35 m. **10.1.5. - Secteurs UP 5** La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 40 m. **10.1.6. - Secteur UP 6** La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 50 m. **10.1.7. - Secteur UP 7** La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 60 m. **10.1.8. - Secteur UP 8** La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 100 m.

4B - Règlement graphique	
Avant	**Après**
PLU opposable (MEC du 22/06/2023)	**PLU – Modification n°2**
	

2.2.4 Point d'objet N°4 : Projet Alfred Nobel - ex-Citroën

- **Localisation**

Le projet de reconversion de l'ex-concession Citroën ainsi que le foncier qui lui est mitoyen au sud sont situés au Nord de la ville de Toulouse, dans le quartier 3.1.

La concession Citroën a en effet libéré fin 2021 un foncier de 1,8 ha, au 142 avenue des États Unis, se trouvant au carrefour entre l'avenue des États au Unis et la route de Fronton, dans un environnement majoritairement routier.



Le site du projet bénéficie de la proximité de la ligne B de métro mais aussi du futur pôle d'échange multimodal (PEM) avec l'arrivée de la 3ème ligne de métro, la halte ferroviaire, le Pôle bus de La Vache.

La mutation de ce secteur de transition, situé entre la zone d'habitat au sud et le secteur d'activité illustré par le Marché d'Intérêt national (MIN) mitoyen au Nord, représente un enjeu à l'échelle de l'aménagement du territoire, rendant nécessaire l'encadrement du renouvellement de ce site qui bénéficie de la proximité d'équipements et de services publics existants ou à venir.

- **Exposé des motifs de changement**

Ce projet fait suite au départ du concessionnaire Citroën situé avenue des États Unis. Il va donc remplacer une zone aujourd'hui imperméabilisée dans sa totalité.

Les nombreux services et équipements dont il bénéficie conduisent à l'intégrer dans la ville habitée.

Ce projet répond aux besoins de production de logements avec l'objectif d'environ 430 logements et d'accueil de nouveaux habitants au plus proche des équipements et services, sur un terrain situé en limite d'une zone urbaine mixte au PLU. Il répond en ce sens aux objectifs de cohérence urbanisme-mobilité ainsi qu'à la loi climat et résilience dans son principe d'occupation de l'espace, avec davantage de hauteur permettant ainsi de diversifier les formes urbaines tout en libérant l'occupation au sol.

De plus, une part de la programmation sera réservée à de l'activité économique et commerciale en complément des services actuels et en lien avec l'activité du MIN.

De part sa localisation, cette opération représente un marqueur de l'entrée Nord de la Ville de Toulouse. En cela, une ambition architecturale sera donnée à ce projet.

Enfin, un enjeu majeur de maillages piétons/cycles permettant de traverser d'Est en Ouest cette partie du territoire majoritairement routière sera porté par le projet avec la création d'un maillage dédié aux modes de déplacements actifs.



Au delà de la qualité environnementale que revêt ce projet du fait de la dépollution de la friche urbaine qu'il emporte, une qualité urbaine et paysagère guidera l'ensemble de l'opération. La présence du végétal se manifestera à toutes les échelles : continuité paysagère le long de la voie d'accès locale dédiée aux modes actifs, création d'espaces de pleines terre et d'îlots de fraîcheurs au travers de jardins privatifs et commun offrant des perspectives visuelles et paysagères.

Les logements offriront un confort thermique favorisant leur ventilation naturelle avec une majorité d'entre eux traversants ou bi-orientés.



Aussi, pour permettre la mise en œuvre de ce projet de logements**, il est proposé de créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation, OAP Alfred Nobel.** Cette OAP a pour objectif d'accompagner la mutation de la friche urbaine suite au départ de la concession Citroën et s'inscrit dans une réflexion territoriale encadrée par le Pacte Urbain de la 3ème ligne de métro.

La présente procédure de modification propose également d'adapter le zonage du site en délimitant une nouvelle zone urbaine de projet (UP9), en lieu et place de l'actuelle zone urbaine économique (UE2c) de ce site.

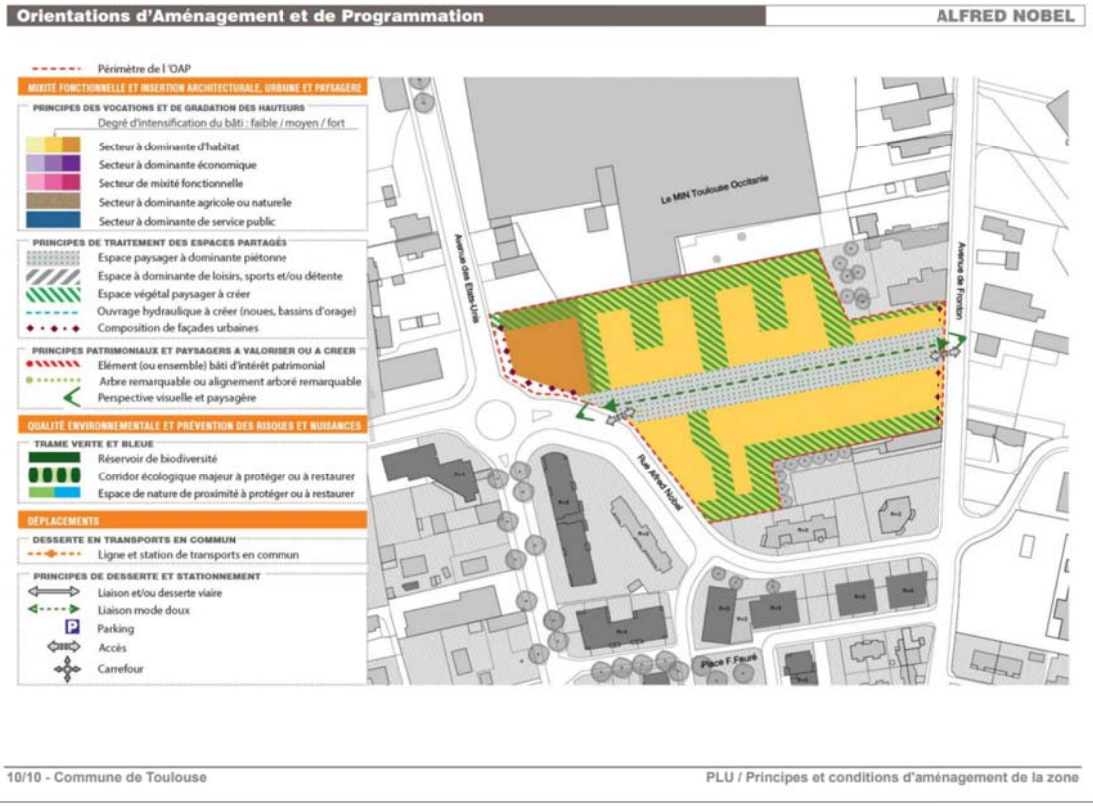
L'OAP Alfred Nobel se traduira ainsi par une zone urbaine de projet (UP9) :

- avec une **hauteur maximale à 40 mètres**, correspondant aux bâtiments les plus hauts marquants l'entrée Nord de la zone habitée de la Ville et affirmés par un geste architectural. Ailleurs, les hauteurs seront moindres et l'ensemble de celles-ci seront cadrées par l'OAP,

- **avec des retraits souples mais encadrés par l'OAP** qui fixe des espaces végétaux paysagers le long des limites séparatives.

- **Modifications des documents proposées :**

3B - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Après
Nouvelle OAP Alfred Nobel _ PLU – Modification n°2



4A - Règlement écrit
Avant / Après
PLU opposable - MEC du 22/06/2023 / PLU – Modification n°2

ARTICLE 7 (UP) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

Toute construction peut être implantée :

7.1. - soit sur limite séparative,

7.2. - soit à une distance minimale par rapport aux limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée, conformément aux définitions situées dans l'annexe « Lexique – Définitions » du présent règlement avec un minimum de 2 m (D ≥ H/2, min. 2 m).

7.3. - Les constructions à usage de stationnement des véhicules et de locaux techniques ou de stockage dont la couverture est traitée en espaces verts d'une épaisseur d'au moins 30 cm de terre végétale et dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 1,50 m au dessus du terrain naturel, peuvent s'implanter soit sur limites séparatives, soit à une distance minimale de 2 m de ces limites séparatives.

7.4. - Secteur UP 9 :

- soit sur les limites séparatives,
- soit en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives.

ARTICLE 10 (UP) - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

10.1. - Hauteur absolue

10.1.1. - Secteur UP 1

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 20m.

10.1.2. - Secteur UP 2

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 25m.

10.1.3. - Secteurs UP 3

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 30 m.

10.1.4. - Secteur UP 4

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 35 m.

10.1.5. - Secteurs UP 5 et UP 9

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 40 m.

10.1.6. - Secteur UP 6

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 50 m.

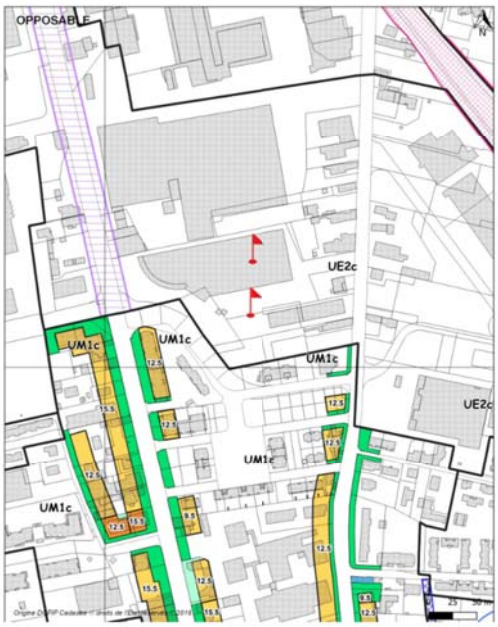
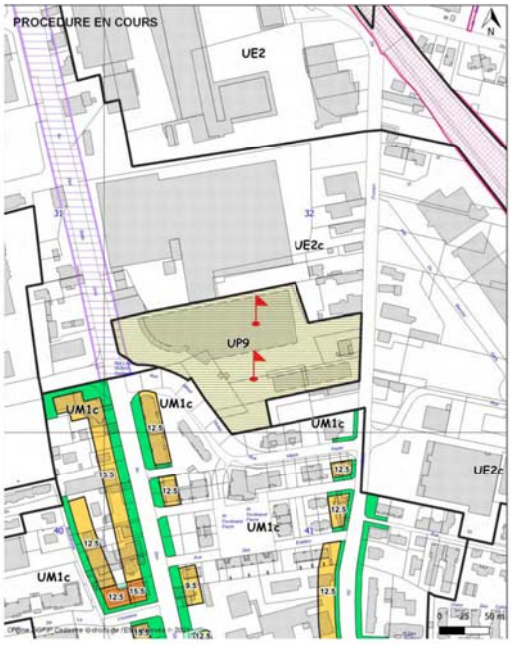
10.1.7. - Secteur UP 7

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 60 m.

10.1.8. - Secteur UP 8

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 100 m.

4B - Règlement graphique

Avant	Après
PLU opposable (MEC du 22/06/2023)	PLU – Modification n°2
	

2.2.5 Point d'objet N°5 : Projet Trentin-Minimes

- **Localisation**

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 de Figeac. Il est situé à proximité immédiate du métro ligne B « Barrière de Paris ».

Cet îlot regroupe des formes urbaines très différentes, il est composé de maisons individuelles, d'une tour donnant directement sur Barrière de Paris, d'immeuble en copropriétés et commerces (café, salle de sport…).

Les mutations sont déjà enclenchées sur une partie du Boulevard Silvio Trentin, et cet îlot est amené à muter très rapidement du fait de sa proximité avec le métro. Ces mutations répondent au principe de renouvellement urbain attendu et défini dans le projet urbain Toulousain le long du Boulevard Silvio Trentin et autour de Barrière de Paris.

- **Exposé des motifs de changement**

Le graphique de détail du PLU de Toulouse encadre la mutation de ce secteur. Néanmoins, ce document graphique oriente la composition de l'îlot avec une hypothèse de démolition du bâtiment de type « barre » existant en cœur d'îlot. Ce document impose donc des implantations du bâti en limites avec les voies Silvio Trentin et avenue des Minimes et dégage un cœur d'îlot avec deux constructions uniquement, limitées à 9,50 m de hauteur.



Extrait du graphique de détail

Or, ce règlement graphique de détail du règlement d'urbanisme ne permet pas de répondre aux enjeux de restructuration souhaitée pour ce secteur identifié dans le projet urbain toulousain dont la mutation a commencé dans le secteur Ouest du boulevard Silvio Trentin.

Plusieurs projets sont envisagés au niveau de la partie Est du Boulevard Silvio Trentin. Ces derniers sont aujourd'hui travaillés conformément au graphique de détail du règlement d'urbanisme structurant le paysage urbain autour de la création d'une façade urbaine cohérente et linéaire.

Toutefois, la démolition/reconstruction du bâtiment linéaire existant en cœur d'îlot n'est pas envisageable et conditionne les projets de mutation de long de cette section du Boulevard. L'un des scénarii qui se dégage concernant l'avenir de cette construction existante est la réhabilitation de ces locaux.

Ainsi, l'application de l'actuel graphique de détail au regard des bâtiments existants génère des contraintes urbaines notamment en termes d'usage pour les futures opérations immobilières.

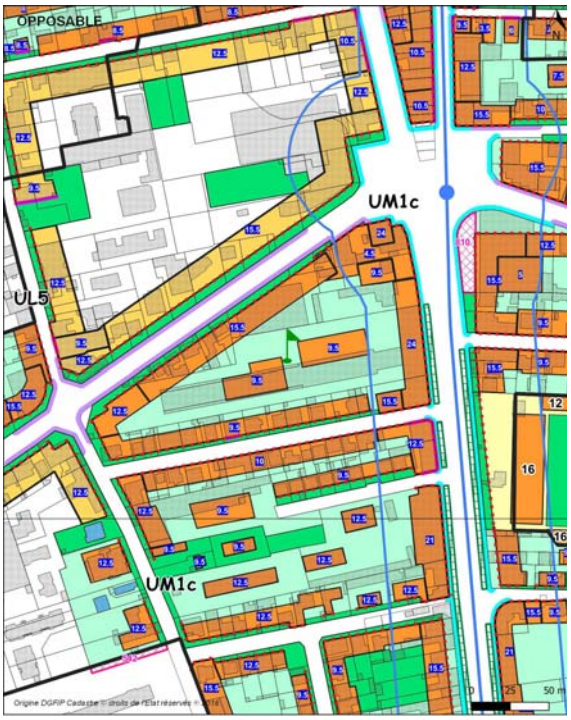
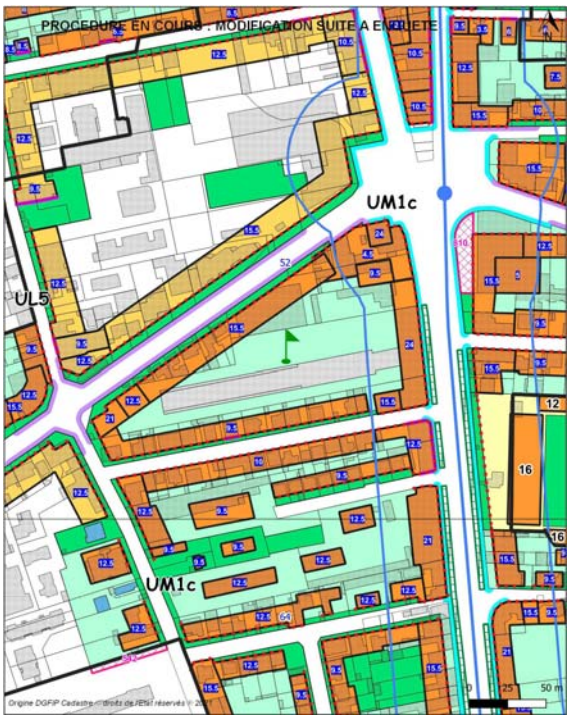
Il est donc proposé dans la présente procédure :

1. D'augmenter ponctuellement la hauteur de 12.5 m à 21m, au niveau du carrefour Silvio Trentin / Bourbaki afin de :

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

2. De supprimer les espaces constructibles de type "B" (deux plots oranges) situés en coeur de parcelle étant donné que le bâti existant est maintenu en vue de sa réhabilitation, ce qui induit de détourer l'aplat vert clair de l'espace aménagé sur l'emprise même de ce bâtiment.

- **Modification du document proposée :**

4B - Règlement graphique	
Avant	**Après**
PLU opposable (MEC du 22/06/2023)	**PLU – Modification n°2**
	

2.2.6 Point d'objet N°6 : Site de Stocco – Emplacement réservé pour équipements publics

- **Localisation**

Le foncier dit « Stocco » est situé sur le secteur Lalande Nord, au nord de la commune de Toulouse. Il est localisé entre l'impasse Robert Stocco et le chemin de Lapparou.



- **Exposé des motifs de changement**

Le secteur Lalande Nord représente un des secteurs les plus dynamiques de la commune de Toulouse.

Les deux futurs groupes scolaires, livrés en 2022 et 2024, viendront remplacer des groupes scolaires provisoires et n'apporteront que très peu de capacités supplémentaires. L'offre d'accueil sera saturée à court terme et ne permettra pas de répondre à la progression des effectifs scolaires et à l'impact de l'urbanisation dense et continue depuis plusieurs années dans ce secteur. Une augmentation de l'offre d'accueil sera donc nécessaire sur ce bassin scolaire, les écoles existantes ne pouvant pas être étendues.

Concernant la Petite Enfance, le secteur est particulièrement tendu avec beaucoup de demandes en attente sur les structures existantes à proximité. La forte évolution de la population, des logements, des naissances et la structure d'âge de la population conduit la ville de Toulouse donc à prévoir un équipement supplémentaire dans ce quartier.

Le site « Stocco » constitue l'une des derniers tènements fonciers de grande taille pouvant accueillir un groupe scolaire, une crèche et les espaces publics attenants. Une surface de 6 000 m² sera réservée pour le groupe scolaire, elle permettra de réaliser un établissement répondant à l'ensemble des fonctionnalités d'une école. Concernant la crèche, un foncier de 1 000 m², hors foncier du groupe scolaire, permettra d'implanter un Multi-Accueil de 40 agréments.



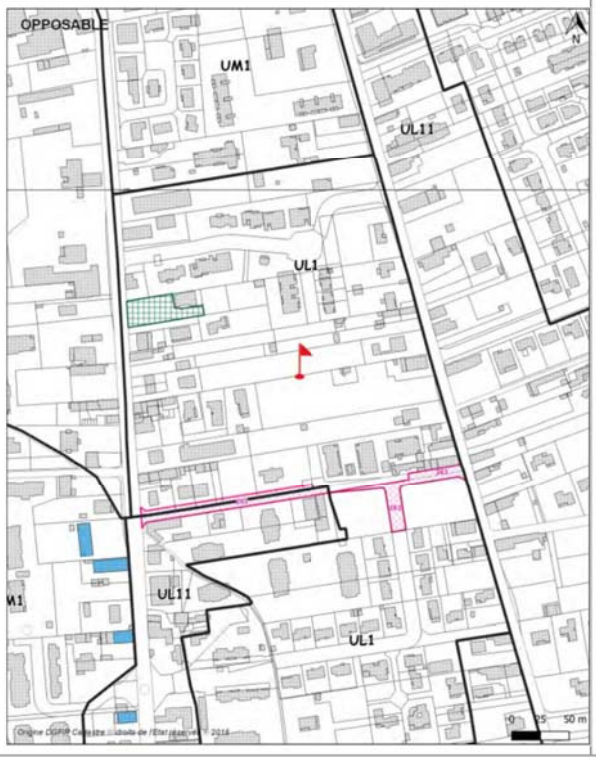
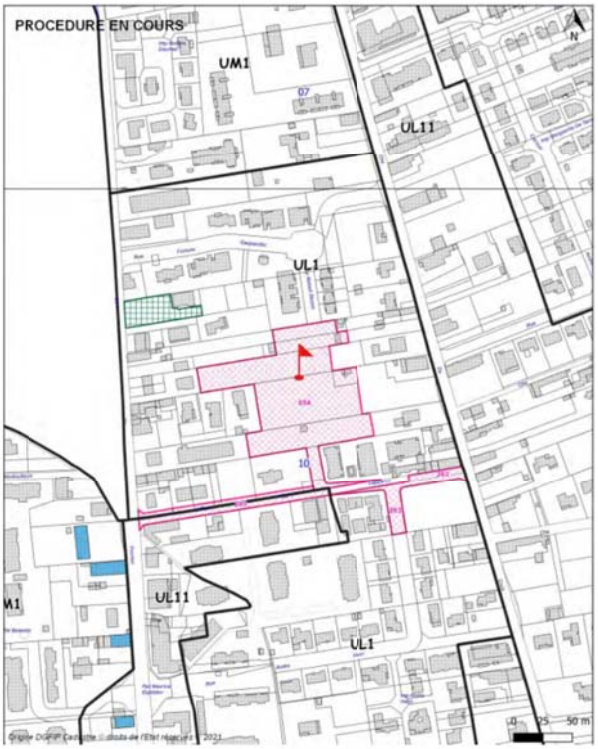
De plus, une voie transversale devra être réalisée sur le restant du foncier pour desservir le groupe scolaire, la crèche et l'ensemble du site.

Dans ce contexte de rareté foncière, il apparaît important de pouvoir maîtriser ce foncier de 10 180 m², afin de répondre aux besoins en équipements publics du secteur (groupe scolaire, crèche et espaces publics).

Pour permettre la réalisation d'un futur groupe scolaire, de la crèche et des espaces publics attenants, la présente procédure propose donc de mettre en place un emplacement réservé (10 180 m²) pour équipements publics sur la totalité des parcelles 830AC0066, 272, 817 et 820 et sur une partie des parcelles 830AC828, 698, 696 et 39.

- **Modification du document proposée :**

4B - Règlement graphique

Avant	Après
PLU opposable (MEC du 22/06/2023)	PLU – Modification n°2
	

4C – Liste des Emplacements réservés, servitudes pour équipements publics

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface (env)	Planche (DGR)
54	Création d'équipement public (groupe scolaire, crèche et espaces publics)	Toulouse Métropole	10 180	10

2.2.7 Point d'objet N°7 : Site d'Alphand-Meitner – Emplacement réservé pour le groupe scolaire Saliège

- **Localisation**

Le foncier est situé sur le secteur Lalande Nord, au nord de la commune de Toulouse. Il est localisé au 8 impasse Jean Alphand.



- **Exposé des motifs de changement**

Le secteur Lalande Nord représente un des secteurs les plus dynamiques de la commune de Toulouse.

Afin de répondre à la progression des effectifs scolaires et à l'impact de l'urbanisation continue depuis plusieurs années sur ce secteur, le groupe scolaire Jules-Géraud Saliège, sis rue Lise Meitner, ouvrira ses portes en septembre 2022, en remplacement du groupe scolaire provisoire Alphand.

Dans le cadre du projet de ce nouveau groupe scolaire, un parking public a été intégré au foncier au foncier impliquant un réajustement de l'espace pour le groupe scolaire qui comptera 10 classes de maternelles et 14 classes d'élémentaires (environ 650 élèves à terme).

Dans ce contexte, il apparaît nécessaire d'augmenter la taille du foncier afin de pouvoir agrandir les espaces extérieurs et ainsi offrir plus d'espace aux enfants .

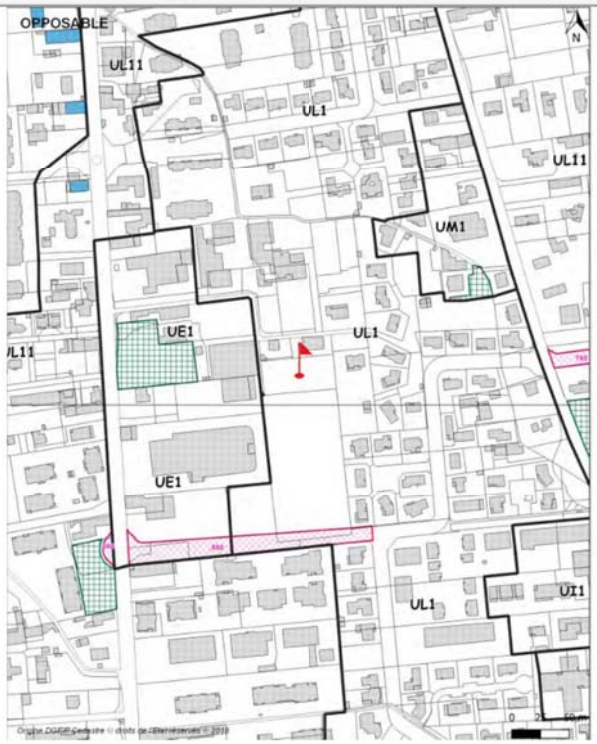
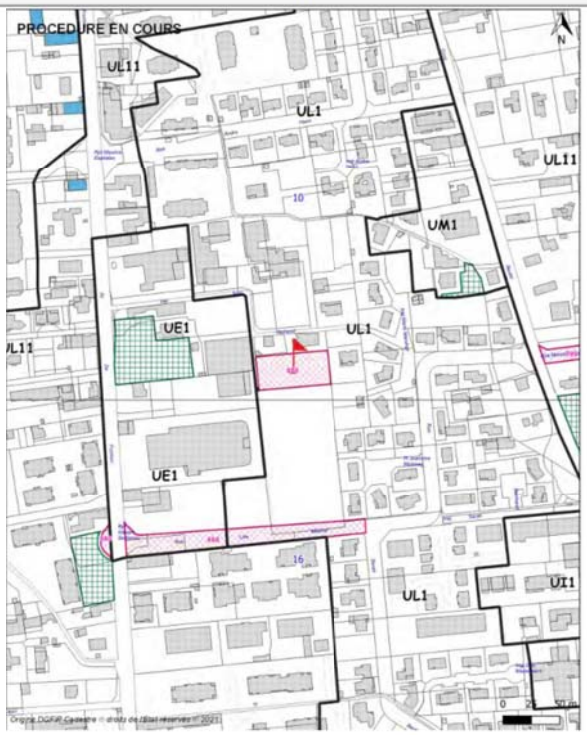
La parcelle 830AD141, d'une surface de 1 910 m² et mitoyenne au futur groupe scolaire, permettra l'agrandissement des cours de récréation.



La présente procédure propose de mettre en place un emplacement réservé sur la parcelle 830AD141 afin de permettre cet aménagement.

- **Modification du document proposée :**

4B - Règlement graphique

Avant	Après
PLU opposable (MEC du 22/06/2023)	PLU – Modification n°2
	

4C – Liste des Emplacements réservés, servitudes pour équipements publics

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface (env)	Planche (DGR)
50	Aménagement d'un groupe scolaire	Ville de Toulouse	1 910	10

2.2.8 Point d'objet N°8 : Site Paul Valéry – Emplacement réservé pour équipements publics

- **Localisation**

Le foncier est situé sur le secteur de Borderouge, au nord de la commune de Toulouse. Il est localisé 2-16 rue Paul Valéry.



- **Exposé des motifs de changement**

Le secteur Borderouge représente un des secteurs les plus dynamiques de la commune de Toulouse.

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

De plus, ce quartier est particulièrement tendu dans le cadre de l'accueil des enfants de moins de 3 ans. Le taux de couverture (31%) y est légèrement en-dessous de la moyenne de la ville. La somme des naissances du quartier 3.3 sur les trois dernières années est l'une des plus importante de la commune de Toulouse et c'est aussi dans ce quartier qu'il y a le plus de demandes en attente. Les projections en termes de productions de logements vont très probablement renforcer cette tendance. Compte tenu de ces éléments, il y a un véritable besoin d'établissement d'accueil de jeunes enfants sur ce secteur.

Le foncier 2-16 rue Paul Valéry constitue l'une des derniers tènements fonciers de grande taille dans le sud de Borderouge pouvant accueillir à la fois un groupe scolaire et un établissement d'accueil de jeunes enfants. Nous proposons donc de prévoir sur ce foncier la construction d'un multi-accueil imbriqué à la construction du groupe scolaire. L'imbrication de ces deux équipements permet de réaliser une polarité Petite Enfance / École dans le secteur facilitant les déplacements pour les parents mais aussi limitant les frais d'acquisition foncière, d'études et de construction.

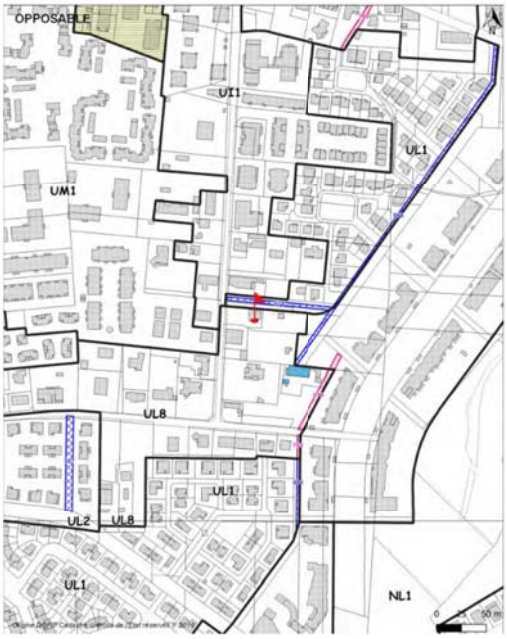
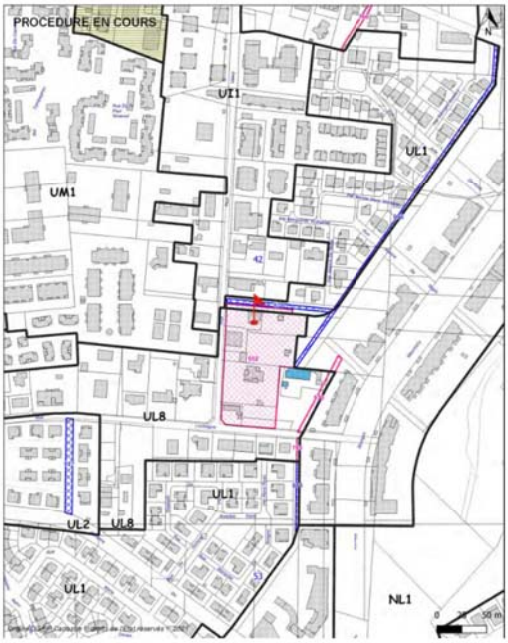
Un foncier de 7 940 m² devra y être réservé pour la réalisation d'un futur groupe scolaire répondant à l'ensemble des fonctionnalités, d'un multi-accueil (le besoin propre Petite Enfance représente une surface de plancher de 700 m² avec une cour extérieure de 300 m²), un parking public, un parvis et un accès sécurisé à l'école.

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

Pour permettre la réalisation d'un groupe scolaire et d'un multi-accueil dans ce secteur, la présente procédure propose de mettre en place un emplacement réservé (7 940 m²) pour équipements publics (groupe scolaire, crèche et espaces publics) sur la totalité des parcelles 831AS832, 247, 197, 6, 237, 239, 7, 223 et 770 et une partie des parcelles 830AS766 et 768.



- **Modification du document proposée :**

4B - Règlement graphique	
Avant	**Après**
PLU opposable (MEC du 22/06/2023)	**PLU – Modification n°2**
	

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

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

- **Localisation**

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



- **Exposé des motifs de changement**

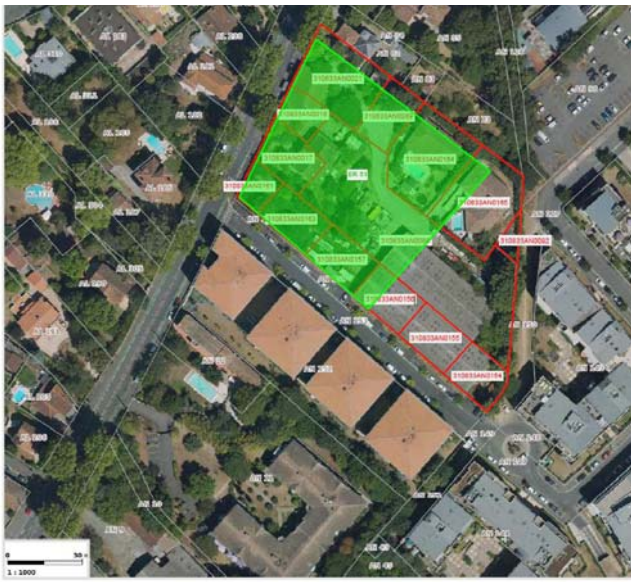
Le secteur de Croix-Daurade représente un des secteurs les plus dynamiques de la commune de Toulouse.

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

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

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

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



Sont donc proposés deux emplacements réservés distincts répondant à deux besoins spécifiques sur le secteur :

- un premier emplacement réservé d'environ 5 590 m², côté route d'Albi, permettant d'accueillir un ou des équipements publics, à long terme. Cette surface de réserve foncière a été définie en fonction des besoins maximums qui pourraient s'avérer nécessaires dans le cadre d'un projet public (la jauge haute étant les besoins minimum pour un groupe scolaire).

Ainsi, l'emplacement réservé serait à même d'accueillir différentes natures d'équipement public en fonction des besoins futurs de la Collectivité. Sa localisation au sein du tènement global, a été défini dans une logique d'accessibilité et de lisibilité du futur équipement depuis l'espace public. Par ailleurs, ce positionnement permettra une mutation à même de ménager des transitions urbaines plus cohérentes entre la route d'Albi et les ensembles collectifs situés au sud-est du site ;

- un deuxième emplacement réservé d'environ 690 m² se composant :



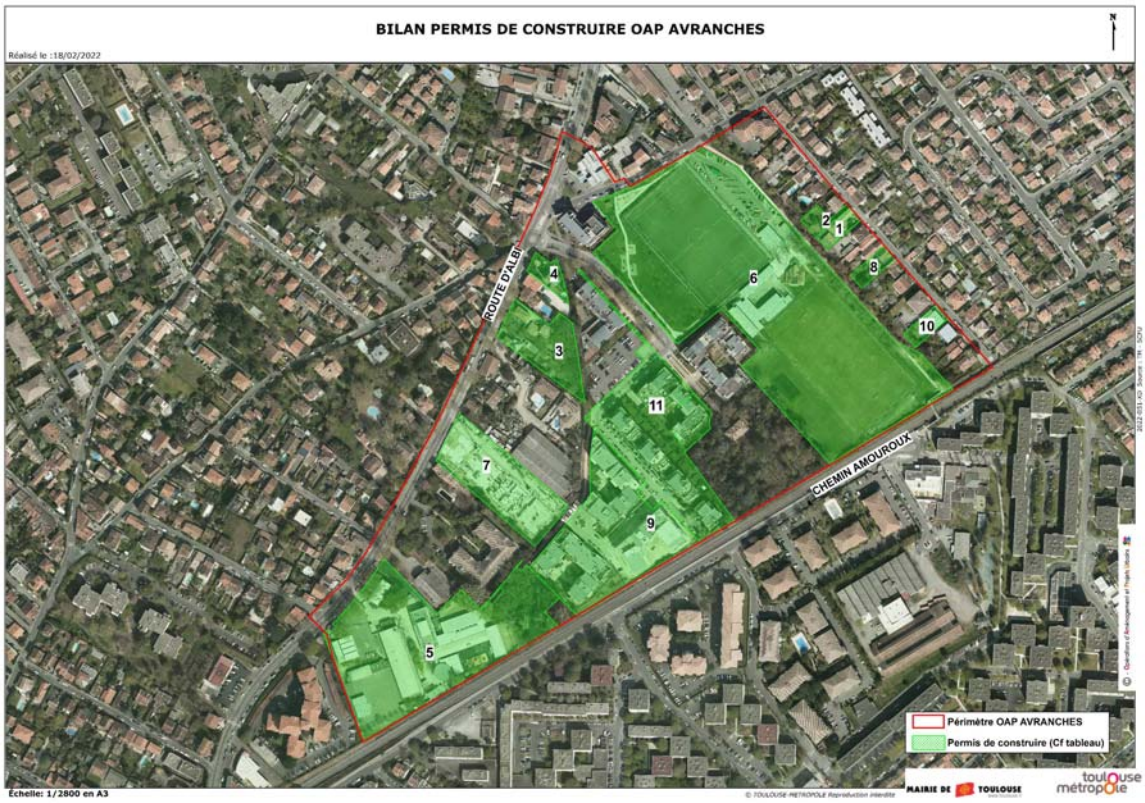
• de 620 m² environ de sente modes-doux à proprement parler, le long de la limite séparative nord du tènement, liant la sente située à l'arrière du tènement foncier concerné. Cette sente permettra la création d'un maillage piétons et cycles au sein du quartier, ainsi que la desserte sécurisée du futur équipement et de 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 création d'un ensemble cohérent de desserte modes-doux en lien avec le maillage déjà en place.

• de 70 m² environ sur la route d'Albi, sur une épaisseur de 1m, permettant la mise aux normes d'accessibilité du trottoir existant qui, à l'heure actuelle, est partiellement occupé par des abris bus et autres équipements d'éclairage public et arbres qui induisent ponctuellement des obstacles au cheminement des personnes à mobilité réduite.

La présente procédure propose donc de mettre en place deux emplacements réservés (pour un total de 6 280 m²) sur les parcelles 831AN0017, 18, 21, 86, 89, 92, 154, 155, 156, 157, 161, 163, 164, 165.

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

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



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

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

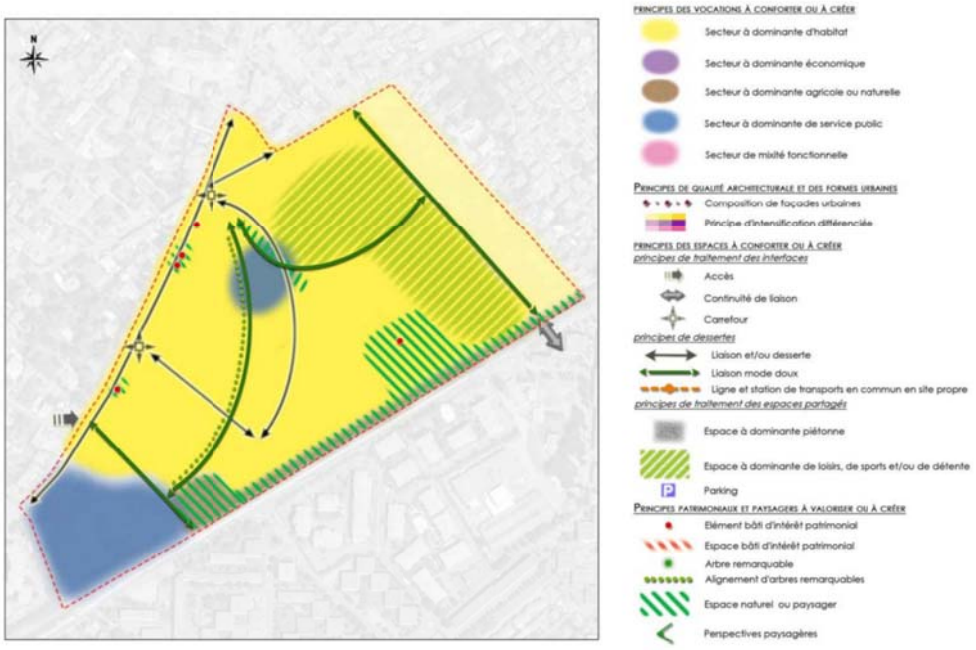
Les terrains actuellement disponibles pouvant faire l'objet d'une possible mutation, situés notamment 50 route d'Albi, sont identifiés lors de cette présente procédure de modification du PLU, en vue de l'instauration d'un projet d'Emplacement Réservé pour compléter l'offre d'équipements publics.

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

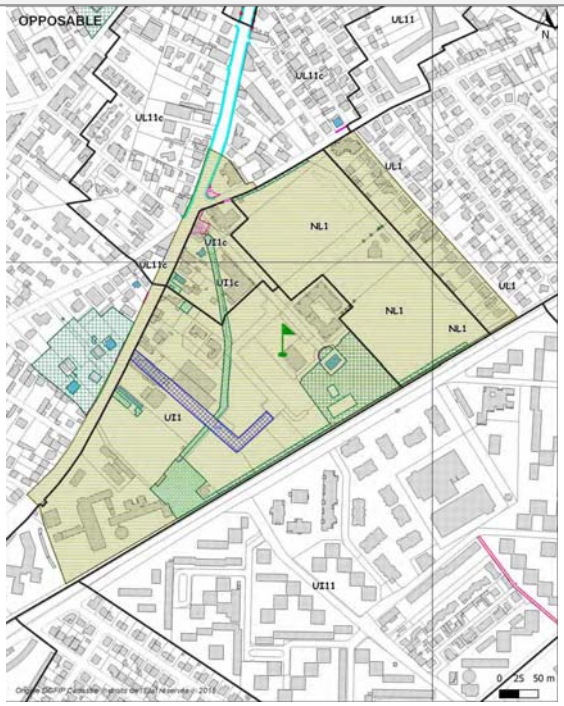
En conséquence, la suppression du périmètre d'OAP n'aura pas d'impact sur le fonctionnement de ce secteur de Croix Daurade.

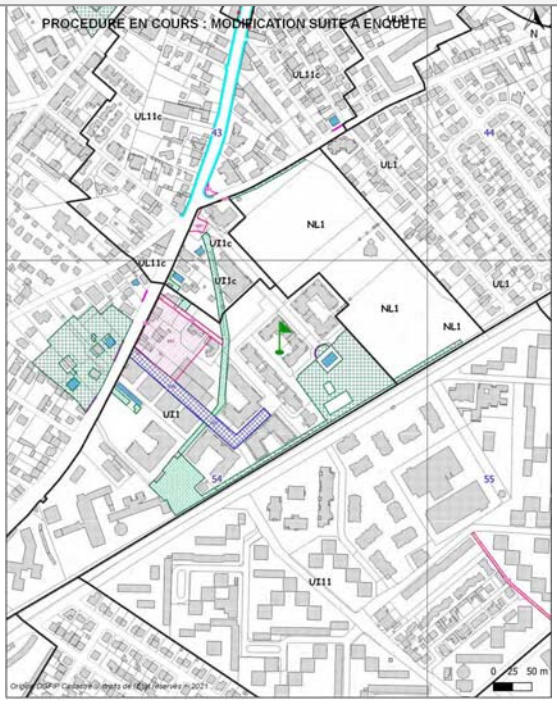
- **Modifications des documents proposées :**

3B - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Suppression de l'OAP Avranches _ PLU – Modification n°2



4B - Règlement graphique	
Avant	**Après**
PLU opposable (MEC du 22/06/2023)	**PLU – Modification n°2**





4C – Liste des Emplacements réservés, servitudes pour équipements publics				
Numéro	**Destination**	**Bénéficiaire**	**Surface (env)**	**Planche (DGR)**
51	Création d'équipement public	Toulouse Métropole	5 590	54
930	Création d'une sente publique modes doux	Toulouse Métropole	690	54

III. Secteur 4

2.2.10 Point d'objet N°10 : Projet de renouvellement urbain du Pôle d'Echange Multimodal de Jolimont

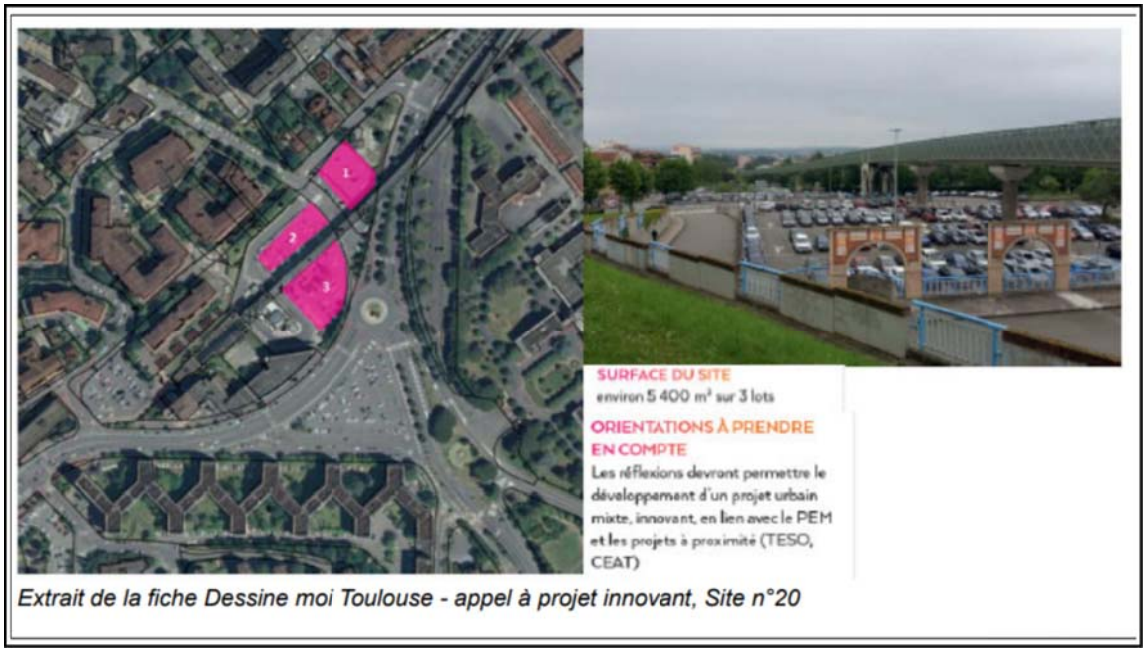
- **Localisation**

Le site concerné se trouve au cœur du quartier de Jolimont, sur une colline au nord-est du centre historique de Toulouse et à proximité immédiate d'une des entrées majeures de l'agglomération dans le prolongement de l'axe Jaurès-Marengo.

La réalisation du terminus de la ligne A du métro, puis son prolongement vers Balma en 2003, ont entraîné d'importantes excavations sur le flanc nord, ainsi qu'une portion de ligne en aérien sur un viaduc, entre les stations Jolimont et Roseraie.

Au pied de la station Jolimont se trouve actuellement un parking relais P+R, qui est décaissé par rapport à la voie Yves Bruneau, ce qui génère d'importantes ruptures topographiques à l'échelle du quartier ainsi qu'un déficit de visibilité pour l'entrée nord de la station.

Dans le cadre de l'appel à projets innovants « Dessine-moi Toulouse », le site de Jolimont a été proposé en 2019 pour répondre aux enjeux urbains et paysagers, en relation avec l'évolution du secteur gare (Grand Matabiau, ex-TESO) et la mutation du site voisin de Guillaumet (ex-CEAT).

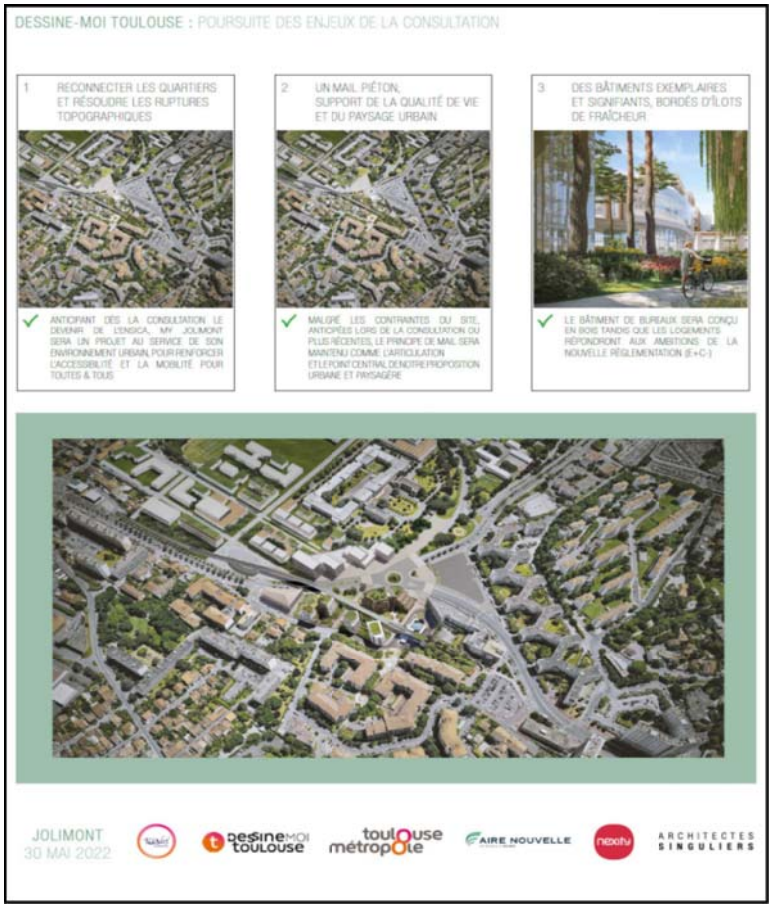


Extrait de la fiche Dessine moi Toulouse - appel à projet innovant, Site n°20

- **Exposé des motifs de changement**

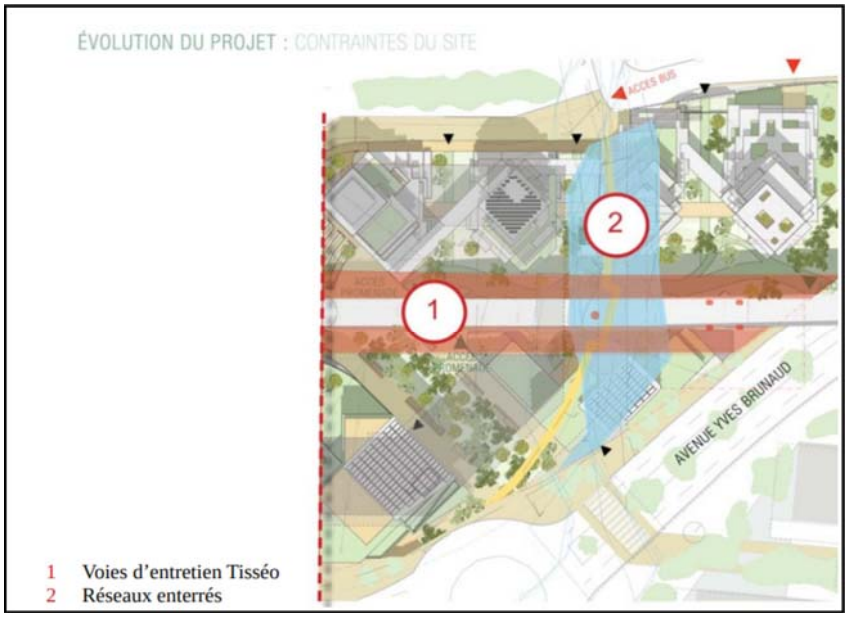
A l'issue des différentes phases du concours, le projet retenu par la collectivité en 2019 vise à reconnecter les quartiers aux alentours du site de Jolimont et à requalifier le site actuellement meurtri par le prolongement du métro et le parking relais P+R, en gommant les ruptures topographiques et en fluidifiant les accès piétons.

La programmation mixte, avec une offre commerciale contenue pour ne pas cannibaliser la future polarité commerciale de Guillaumet, également complétée par une offre de mobilités douce, permet une requalification urbaine harmonieuse ainsi qu'une densité à la fois justifiée par la proximité des transports en commun, et maîtrisée pour aménager des cœur d'îlot végétalisés et rafraîchissants.



Suite à la désignation de l'équipe lauréate, plusieurs contraintes d'ordre réglementaire et technique sont apparues, notamment :

- des prescriptions plus précises de la part de l'opérateur de transports, quant aux marges de recul à appliquer de part et d'autre du viaduc décalant les limites avec les emprises publiques ou assimilées
- des réseaux de télécommunications et de gaz qui cheminent au centre de la parcelle de Yves Bruneau vers Commandant Taillandier
- et enfin, les règles de l'ancien PLU qui ont été remises en vigueur suite à l'annulation du PLUi-H et qui ne permettent plus la réalisation des formes urbaines envisagées initialement sur la base du PLUi-H.



Ces nouvelles contraintes ont entraîné une adaptation du projet initial (modification de certaines implantations notamment). Si la nouvelle configuration du projet est apparue satisfaisante en terme de fonctionnement urbain, la transposition avec les dispositions opposables du PLU n'a pas permis de retrouver la qualité initiale des formes urbaines.

C'est pourquoi, il est proposé de faire évoluer les règles du PLU de Toulouse pour se rapprocher des dispositions initiales de l'appel à projet et rendre possible son adaptation aux nouvelles contraintes qui viennent d'être rappelées tout en garantissant une qualité architecturale et d'insertion du projet de renouvellement urbain.

En outre, le renouvellement urbain de ce site a fait l'objet d'un accompagnement de la collectivité et d'une concertation des riverains dans le cadre du dispositif « Dessine moi Toulouse ».

La présente procédure propose donc de créer une zone UI18 correspondant à l'assiette du projet et dont les caractéristiques principales sont les suivantes :

Compte-tenu de l'irrégularité des limites de propriété et du nombre de confronts avec l'espace public ou assimilé, il est souhaitable de préconiser une implantation relativement libre qui permette une architecture audacieuse tout en restant dans la logique du renouveau urbain et de la poursuite de la requalification du secteur.

Ainsi par exemple, les espaces liés à la circulation publique (mail piéton, bandes d'entretien, etc.) sont nombreux et traversent la parcelle suivant plusieurs axes pour permettre des connexions souhaitables sur le plan urbain mais qui seront autant de limites et de nouveaux espaces à compter desquelles des reculs sont actuellement prévus par le PLU induisant des formes urbaines trop strictes et limitant l'architecture du projet.

Il est donc nécessaire, afin de préserver la constructibilité du foncier et de permettre le renouveau urbain du secteur, d'autoriser une implantation plus libre en permettant une implantation en limite et/ou en retrait pour tout ou partie de la construction par rapport aux voies et aux emprises publiques. 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.

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

Par ailleurs, les caractéristiques du projet nécessitent d'autoriser une implantation soit en limite séparative, soit en retrait de cette limite avec un recul minimal au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m ($D \geq H/2$, min. 3 m).

Cette disposition déjà prévue pour certains secteur de la zone UI s'appliquera à la zone UI18.

De plus, il est proposé de fixer l'emprise au sol maximale à 50% de la superficie du terrain. En effet, cette limite permet de répondre aux exigences du projet, notamment aux contraintes liées à l'obligation de comptabiliser dans l'emprise au sol des éléments pénalisants :

- les poteaux du viaduc
- une partie des futurs parkings enterrés dans la mesure où ils seront situés au dessus du terrain existant (TN). Le remodelage du niveau du sol après travaux ne peut être pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol

Un nouvel article spécifique à la zone UI18 est ainsi ajouté au règlement écrit de la zone. Il vient cadrer plus précisément les anciennes dispositions du PLUi-H.

En outre, le développement en hauteur du projet est nécessaire pour dégager de l'espace au sol pour l'aménagement d'espace public et de pleine terre qualitatif. En effet, la zone UI18, très contrainte techniquement, doit néanmoins recevoir une opération d'envergure et de haute qualité architecturale avec des ambitions forte en termes de libération d'espaces libres ou de pleine terre. La recherche de hauteur permet également de proposer des formes urbaines tenant compte de la contrainte du viaduc et des nuisances du métro.

Ainsi, la hauteur absolue proposée est de 40 mètres.

Il est également 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 (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.

Il convient de considérer que la hauteur maximale est prise à partir du terrain avant travaux (TN = terrain naturel), soit le niveau du parking relai existant qui correspondra en grande partie au R-1 du projet. Ainsi, le projet proposera des développements immobiliers en R+11 maximum sans être pénalisé par le calcul de la hauteur.

Enfin, les dispositions du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse concernant le stationnement des véhicules motorisés sont adaptées pour les constructions suivantes dans la zone UI18 :

- pour les bureaux :

1 place maximum pour 70 m² de surface de plancher (SP)

- pour les commerces :

aucune place exigée si la SP est inférieure à 150 m²

1 place minimum si la SP est comprise entre 150 m² et 500 m²

1 place /60 m² minimum si la SP est supérieur à 500 m²

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : selon la nature, le taux et le rythme de la fréquentation, la situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité.

Ces règles sont cohérentes avec les dispositions du PLUi-H qui avaient servi de cadre réglementaire à l'appel à projet. En outre, elles sont issues d'études les plus récentes que celles du PLU et correspondent aux besoins de mobilités du secteur.

Aussi, il est nécessaire d'apporter de la souplesse aux dispositions communes du PLU relatives au stationnement vélo pour les constructions de bureaux. En effet, le ratio de surface de stationnement exigé pour les vélos est aujourd'hui obsolète, notamment au regard des aménagements possibles pour les locaux vélos. Il est donc proposé de permettre une adaptation de cette disposition lorsque un système d'accrochage à 2 niveaux est envisagé. Cette disposition s'appliquera uniquement dans la zone UI18.

- **Modifications des documents proposées :**

4A - Règlement écrit

Avant / Après

PLU opposable - MEC du 22/06/2023 / PLU – Modification n°2

ARTICLE 6 (UI) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

6.1 - Secteurs UI1, UI2, UI3, UI4, UI5, UI6, UI8, UI9, UI10, UI11, UI12, UI15, UI16, UI17 :

Toute construction doit être implantée :

- soit à la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- de l'emplacement réservé aux voies et ouvrages publics.

- soit à une distance de 4 m minimale par rapport à la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- de l'emplacement réservé aux voies et ouvrages publics.

6.2 - Secteurs UI7, UI14 :

Toute construction doit être implantée :

- soit à la limite :

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

- soit à une distance de 2 m minimale par rapport à la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- de l'emplacement réservé aux voies et ouvrages publics.

6.3 – Secteur UI18 :

Toute construction peut s'implanter à la limite et/ou en retrait par rapport à la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- de l'emplacement réservé aux voies et ouvrages publics.

ARTICLE 7 (UI) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

7.1. Secteurs UI1, UI2, UI3, UI15, UI17 :

Toute construction :

7.1.1. - Soit, peut être implantée sur limite séparative à condition de s'inscrire dans la surface verticale définie, sur cette limite séparative, par une construction voisine existante,

7.1.2. - Soit, doit respecter une distance minimale par rapport aux limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée, conformément aux définitions situées dans l'annexe « Lexique – Définitions » du présent règlement, avec un minimum de 3 m (D ≥ H/2, min. 3 m).

7.1.3.- Dans le cadre d'une prescription le long d'une voie mentionnée sur les documents graphiques du règlement, toute construction peut s'implanter sur les limites séparatives latérales ou respecter une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée, conformément aux définitions situées dans l' annexe « Lexique – Définitions » du présent règlement avec un minimum de 3 m (D ≥ H/2, min. 3 m).

7.2. Secteurs UI7, UI14, UI18 :

Toute construction peut être implantée :

- soit sur les limites séparatives,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée, conformément aux définitions situées dans l'annexe « Lexique – Définitions » du présent règlement avec un minimum de 3 m (D ≥ H/2, min. 3 m).

7.3. - Secteurs UI4, UI5, UI6, UI8, UI9, UI10, UI11, UI12, UI16 :

A - Dans une bande d'une profondeur de 17 m au plus, comptée à partir de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé,
- de recul défini au présent règlement (article 6, article L111.1.4 du Code de l'Urbanisme…).

7.3.1. Toute construction peut être implantée :

- soit sur les limites séparatives latérales, et pour les autres limites séparatives respecter une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée, conformément aux définitions situées dans l'annexe « Lexique – Définitions » du présent règlement, avec un minimum de 3 m (D ≥ H/2, min. 3 m).

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée, conformément aux définitions situées dans l'annexe « Lexique – Définitions » du présent règlement avec un minimum de 3 m (D ≥ H/2, min. 3 m).

B - Au-delà de la bande de profondeur de 17 m :

7.3.2. Toute construction :

- soit, peut être implantée sur limite séparative à condition de s'inscrire dans la surface verticale définie, sur cette limite séparative, par une construction voisine existante.

- soit, doit respecter une distance minimale par rapport aux limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée, conformément aux définitions situées dans l'annexe « Lexique – Définitions » du présent règlement, avec un minimum de 3 m (D ≥ H/2, min. 3 m).

7.4. Tous secteurs :

Les constructions à usage de stationnement des véhicules et de locaux techniques ou de stockage dont la couverture est traitée en espaces verts d'une épaisseur d'au moins 30 cm de terre végétale et dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 1,50 m au dessus du terrain naturel, peuvent s'implanter, soit sur limites séparatives, soit à une distance minimale de 3 m de ces limites séparatives.

ARTICLE 9 (UI) - EMPRISE AU SOL

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

9.1. Secteurs UI1, UI3, UI4, UI5, UI6, UI8, UI9, UI10, UI11, UI12, UI14, UI15, UI17 :

9.1.1.- L'emprise au sol, (exprimée par le coefficient d'emprise au sol), des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder 50% de la superficie totale de cette unité foncière.

9.1.2. - Une emprise au sol supplémentaire de 10% est admise pour les occupations et utilisations du sol à usage de stationnement des véhicules et de locaux techniques ou de stockage dont la couverture est traitée en espaces verts d'une épaisseur d'au moins 30 cm de terre végétale et dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 1,50 m au dessus du terrain naturel.

9.1.3. – Pour les unités foncières inférieures à 200 m², un seuil supérieur à 50% peut être admis si l'emprise au sol des constructions existantes et futures ne dépasse pas 100 m².

9.2. Secteur UI2 :

9.2.1.-L'emprise au sol, (exprimée par le coefficient d'emprise au sol), des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder 80% de la superficie totale de

cette unité foncière.

9.2.2. - Une emprise au sol supplémentaire de 10% est admise pour les occupations et utilisations du sol à usage de stationnement des véhicules et de locaux techniques ou de stockage dont la couverture est traitée en espaces verts d'une épaisseur d'au moins 30 cm de terre végétale et dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 1,50 m au dessus du terrain naturel.

9.2.3. - Pour les unités foncières inférieures à 200 m², un seuil supérieur à 80% peut être admis si l'emprise au sol des constructions existantes et futures ne dépasse pas 160 m².

9.3. Secteurs UI7, UI16 :

9.3.1.- L'emprise au sol, (exprimée par le coefficient d'emprise au sol), des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder 100% de la superficie totale de cette unité foncière

9.4. Secteur UI18 :

9.4.1.- L'emprise au sol, (exprimée par le coefficient d'emprise au sol), des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder 50% de la superficie totale de cette unité foncière.

9.4.2. - Une emprise au sol supplémentaire de 10% est admise pour les occupations et utilisations du sol à usage de stationnement des véhicules et de locaux techniques ou de stockage dont la couverture est traitée en espaces verts d'une épaisseur d'au moins 30 cm de terre végétale et dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 1,50 m au dessus du terrain naturel.

ARTICLE 10 (UI) - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

10.1. - Hauteur sur voie (Hv) :

10.1.1. - Secteurs UI1, UI2, UI3, UI4, UI5, UI6, UI8, UI9, UI10, UI11, UI12, UI15, UI16, UI17 :

(Hv = L)

10.2. - Hauteur absolue :

10.2.1 - Secteur UI1

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 14,50 m

10.2.2 - Secteur UI2

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 22 m

10.2.3 - Secteur UI3

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 17 m

10.2.4 - Secteurs UI4, UI6

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 11,50 m

Pour les projets de constructions qui répondent aux critères de performance énergétique élevée, la hauteur absolue est portée à 13.5m.

10.2.5 - Secteur UI5

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 14 m

Pour les projets de constructions qui répondent aux critères de performance énergétique élevée, la hauteur absolue est portée à 16.5m.

10.2.6 - Secteur UI7,

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 30 m

10.2.7 - Secteurs UI8, UI9

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 12,50 m

10.2.8 - Secteurs UI10, UI14

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 15,50 m

10.2.9 - Secteurs UI11, UI15, UI16,

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 18,50 m

En UI11, pour les projets de constructions qui répondent aux critères de performance énergétique élevée, la hauteur absolue est portée à 22m.

10.2.10 -Secteur UI12

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 22,50 m

10.2.11 -Secteur UI17

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 25,50 m

10.2.12 - Secteur UI18

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 40 m

ARTICLE 12 (UI) - OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISES

Le nombre d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés exigées est calculé et arrondi au nombre entier le plus proche en fonction des normes suivantes :

12.1 – En zone d'influence des stations de TCSP (cf. plan 4B3) :

12.1.1 - Pour les constructions à destination d'habitation :

12.1.1.1 – habitat locatif, aidé par l'Etat :

0,5 place par logement (application de l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme).

12.1.1.2 – pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (L312-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles) ou pour les résidences universitaires (L631-12 du Code de la Construction et de l'Habitation) :

0,3 place par logement (application des articles L151-35 et R123-9-1 du Code de l'Urbanisme)

12.1.1.3. - Pour les autres constructions à destination d'habitation :

1 place pour 60 m² de surface de plancher avec 1 place par logement (application de l'article L151-36 du Code de l'Urbanisme)

12.1.2. - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

au minimum 1 place pour 84 m² de surface de plancher, étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.1.3. - Pour les constructions à destination de bureau :

12.1.3.1. Secteurs UI1, UI2, UI3, UI4, UI5, UI6, UI8, UI9, UI10, UI11, UI12, UI14, UI15, UI16, UI17 :

au minimum 1 place pour 48 m² de surface de plancher étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.1.3.2. -Secteur UI7

au minimum 1 place pour 125 m² de surface de plancher étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.1.3.3. -Secteur UI18 :

au maximum 1 place pour 70 m² de surface de plancher.

12.1.4. - Pour les constructions à destination de commerce :

12.1.4.1. Secteurs UI1, UI2, UI3, UI4, UI5, UI6, UI8, UI9, UI10, UI11, UI12, UI14, UI15, UI16, UI17 :

12.1.4.1.1 - Pour les constructions à destination de commerce de plus de 190 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière :

12.1.4.1.1.1 - Pour les commerces de moins de 625 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 48 m² de surface de plancher au-dessus de 190 m² étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.1.4.1.1.2. - Pour les commerces de plus de 625 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 36 m² de surface de plancher étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.1.4.2. -Secteur UI7

12.1.4.2.1 - Pour les constructions à destination de commerce de plus de 190 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière :

12.1.4.2.1.1 - Pour les commerces de moins de 625 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 125 m² de surface de plancher au-dessus de 190 m² étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.1.4.2.1.2 - Pour les commerces de plus de 625 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 94 m² de surface de plancher étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.1.4.3. -Secteur UI18

12.1.4.3.1. - Pour les constructions à destination de commerce de plus de 150 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière :

12.1.4.3.1.1 - Pour les commerces de moins de 500 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place, étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.1.4.3.1.2 - Pour les commerces supérieurs ou égal à 500 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 70 m² de surface de plancher, étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.1.5. - Pour les constructions à destination d'artisanat :

12.1.5.1. - Pour les constructions à destination d'artisanat de plus de 194 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière :

12.1.5.1.1. - Pour les constructions à destination d'artisanat de moins de 625 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 49 m² de surface de plancher au-dessus de 194 m² étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.1.5.1.2. - Pour les constructions à destination d'artisanat de plus de 625 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 36 m² de surface de plancher, étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.1.6. - Pour les constructions à destination industrie :

au minimum 1 place pour 121 m² de surface de plancher, étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.1.7. - Pour les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière : au minimum 1 place pour 183 m² de surface de plancher, étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.1.8. - Pour les constructions à destination d'entrepôt : au minimum 1 place pour 121 m² de surface de plancher, étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.1.9 - Pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif :

12.1.9.1. - Au sein des deux périmètres de projet de renouvellement urbain de « Trois Cocus » et « Reynerie » faisant l'objet d'une procédure de DUP valant MEC, inscrits au plan 5C-Graphiques d'information : au minimum 1 place pour 179 m² de surface de plancher étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.1.9.2. - Hors des deux périmètres de projet de renouvellement urbain de « Trois Cocus » et « Reynerie » faisant l'objet d'une procédure de DUP valant MEC, inscrits au plan 5C-Graphiques d'information :

à déterminer en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation dans un périmètre de zone d'influence des transports en commun défini au plan 4.B.3. du PLU.

Le nombre de places est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique.

12.2 - Hors zone d'influence des stations de TCSP (cf. plan 4B3) :

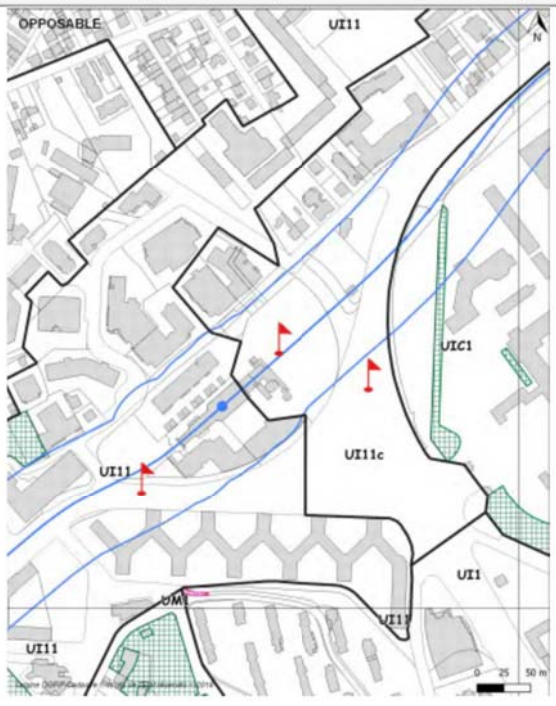
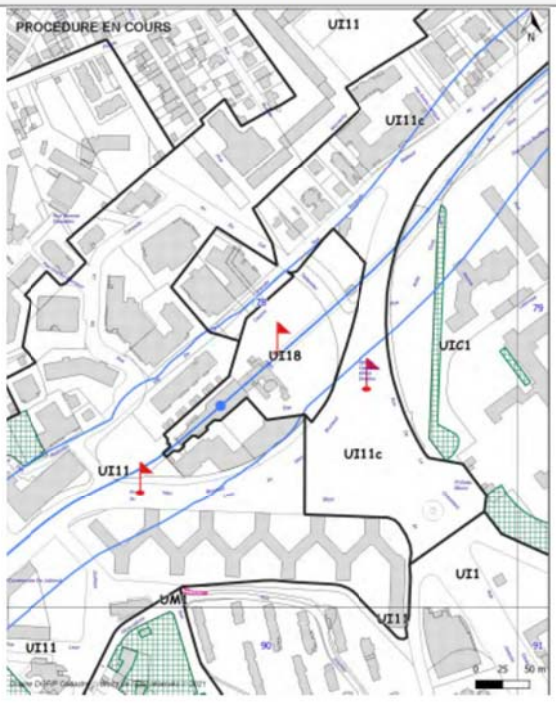
Non concerné

STATIONNEMENT DES VÉLOS

12.3 - Dans la zone UI18 :

Pour les constructions à destination de bureau, la surface de stationnement vélos requise pourra être réduite à 4% dans le cas d'aménagement de systèmes d'accrochage sur deux niveaux avec assistance. Dans ce cas là, la hauteur utile sous plafond du local concerné sera de 2,8 m au minimum.

4B - Règlement graphique

Avant	Après
PLU opposable (MEC du 22/06/2023)	PLU – Modification n°2
	

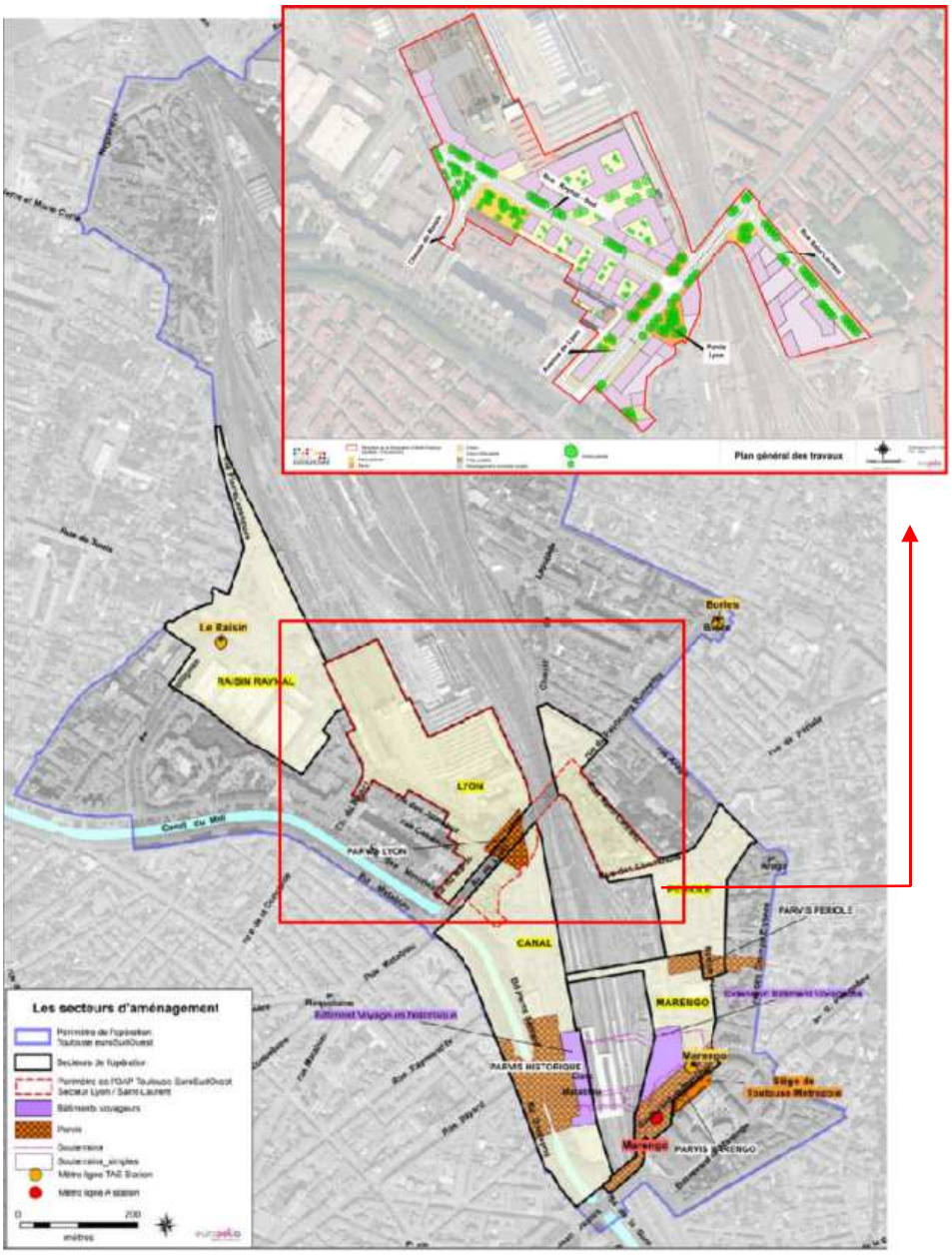
2.2.11 Point d'objet N°11 : Grand Matabiau, Quais d'Oc – Projet SERNAM, avenue de Lyon

- **Localisation**

  La modification concerne le secteur de l'avenue de Lyon, situé dans la ZAC Grand Matabiau Quai d'Oc, dans le prolongement du boulevard Bonnefoy et ouvrant sur le Canal du Midi.

- **Exposé des motifs de changement**

  Grand Matabiau, quais d'Oc est désormais entré dans sa phase opérationnelle. Les grandes étapes réglementaires intervenues en 2019 (enquête publique unique sur la base d'une évaluation environnementale à l'échelle de l'opération, et création de la ZAC Grand Matabiau) ont permis à Europolia, en sa qualité d'aménageur, de mettre en œuvre ce projet urbain majeur, selon les échéances initialement fixées. S'agissant de reconstruire la ville sur elle-même pour donner naissance à un nouveau quartier, la première traduction visible de cet engagement concerne le recyclage des fonciers privés dégradés, ferroviaires et/ou industriels, dont les acquisitions ont été notamment contractualisées avec l'EPFL du Grand Toulouse ou avec la SNCF.



Les premiers aménagements urbains (espaces publics et développement immobiliers) seront centrés sur les secteurs opérationnels Raynal-Sernam et Lyon.

La transformation de ces secteurs se manifestera par une nouvelle trame d'espaces publics privilégiant les modes actifs. Il s'agira également de créer une nouvelle trame verte en relation avec le canal du Midi et le futur quartier du Raisin.

La transformation démarrera en 2022 avec la réalisation du 1er tronçon de la voie structurante de Grand Matabiau, quais d'Oc : la rue Raynal, nouvel axe reliant les quartiers Nord de Toulouse à la gare Matabiau. Sur le secteur SERNAM, des développements immobiliers à dominante tertiaire sont également prévus.

Sur le secteur Lyon, l'avenue éponyme sera requalifiée en parallèle (démarrage de travaux 2023, livraison 2025) : élargissement, alignements d'arbres, réalisation de larges trottoirs et de pistes cyclables. Dans un second temps, le parvis Lyon connecté à la nouvelle rue Raynal, permettra également de créer un espace attractif et convivial sur le quartier.

Les développements immobiliers projetés se déploieront de part et d'autre de l'avenue de Lyon, en vue de la réalisation de logements (17 800 m² SDP) et de commerces, bureaux et services (5 700 m² SDP).

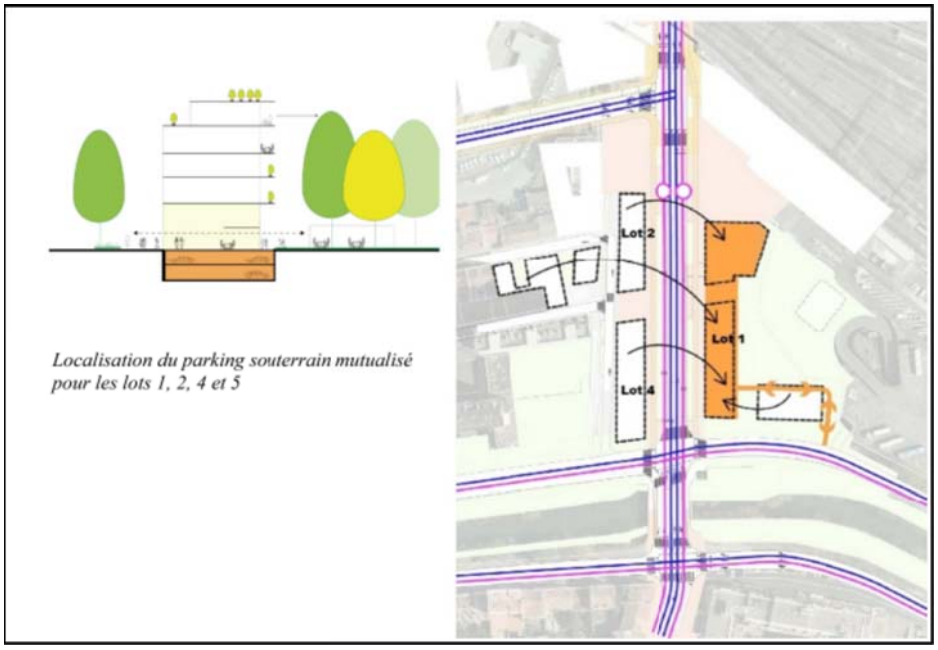
Marqueur des ambitions métropolitaines en termes de développement durable, ce nouveau quartier accueillera aussi, en son cœur, un lieu d'innovation sociale, ainsi qu'un programme de logements intergénérationnel. Sur le plan environnemental, le projet s'attache à mettre en œuvre une démarche vertueuse, venant renforcer les ambitions en matière de bilan carbone (réduction de la consommation de matières) et d'amélioration de la biodiversité (optimisation des emprises de pleine terre en cœur d'îlot et des surfaces disponibles pour la végétalisation en toiture ou en façade). S'agissant des mobilités, l'objectif est de réduire la place de voiture au profit des modes de déplacements actifs.

Ainsi en matière de stationnement des véhicules, l'offre sera limitée au strict minimum : le projet urbain prévoit d'implanter un seul ouvrage de stationnement sous l'îlot pair de l'avenue de Lyon (ilot 1 sur le schéma ci-dessous), sous la forme d'un parking souterrain de deux niveaux sous les emprises des immeubles.

Cette optimisation permet d'envisager :

- des économies d'échelle sur l'ouvrage proprement dit (un seul ouvrage : optimisation des besoins de rampes d'accès et des entres/sorties sur la voirie chargée)
- une réduction du nombre de places à créer, grâce à un foisonnement possible lié à la mixité des programmes logement/activités.

Surtout elle permet de préserver un maximum de pleine terre pour l'aménagement du cœur d'îlot côté gare/îlot Lyon Pair (cf schémas ci-dessous), soutenant les objectifs de végétalisation, de développement de la biodiversité et de lutte contre les îlots de chaleur en ville.



Localisation du parking souterrain mutualisé pour les lots 1, 2, 4 et 5

Traduction réglementaire du projet

Les différents programmes immobiliers de ce secteur ont été définis selon les orientations du PLUi.H, et plus particulièrement sur les règles établies dans le cadre de la Mise En Compatibilité (MEC) adossée au dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) approuvée par arrêté préfectoral en date 16 décembre 2019. Cette procédure a notamment permis d'adapter les obligations réglementaires en termes de stationnement aux ambitions du projet.

L'annulation du PLUi.H par jugement du tribunal administratif de Toulouse du 30 mars 2021 a entraîné la remise en vigueur des PLU communaux antérieurs, ce qui modifie substantiellement les règles opposables. Pour autant, en application d'une jurisprudence du Conseil d'Etat en date du 20 mars 20201, les dispositions ayant fait l'objet d'une mise en compatibilité continuent de s'appliquer sur les territoires concernés. Ainsi, conformément à l'arrêté de DUP, les règles spécifiques au périmètre de la DUP/MEC Grand Matabiau restent opposables :

- le règlement écrit des zone UP2-10 et UP2-11,
- l'orientation d'aménagement et programmation (OAP),
- le Document Graphique du Règlement, 3C1 p. 466 et 467 et 3C2
- le périmètre phase 1 de TESO mentionné dans l'annexe 4C.

Le PLU se substitue néanmoins au PLUi-H comme base légale du fait de son annulation et les dispositions communes du PLU de Toulouse sont revenues en application. Cette situation génère une incohérence en matière de réglementation du stationnement. En effet, les zones d'influence des transports en commun (ZITC) ont évolué d'un document à l'autre, notamment celle relative à la gare de Toulouse Matabiau. 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 initialement car il n'englobe que partiellement le secteur de l'avenue de Lyon.

Dès lors les règles en vigueur hors ZI TCSP qui devraient s'appliquer au projet de l'avenue de Lyon ne garantissent pas l'optimisation visée en matière de stationnement dédiées à la voiture particulière.

Au-delà des seules contraintes programmatiques et financières, la proportion de places de parking qui devraient être réalisée est en inadéquation avec les enjeux de développement durable, portés par Toulouse Métropole et Europolia.

Par conséquent, il est proposé d'apporter au document d'urbanisme les modifications suivantes :

◦ **Modification du document graphique du règlement (DGR) – Pièce 4B3 « Plan au 1/15000ème : zones d'influences TCSP**

1) Déplacement du point d'ancrage de la ZITC de la Gare Toulouse Matabiau

Au PLU opposable de la commune de Toulouse, la zone d'influence qui concerne le cœur du projet Grand Matabiau, quais d'Oc est générée par la station de la ligne A du Métro (station Marengo).

Or, cette zone d'influence n'est pas cohérente avec le fonctionnement réel du pôle multimodal qui combine gare ferroviaire, stations de métro et gare routière.

Il est donc proposé de créer une aire d'influence dédiée à la gare de Toulouse Matabiau, dont le point de référence sera positionné au barycentre, au niveau des quais réaménagés.

La gare de Toulouse Matabiau fonctionne, en effet, avec plusieurs entrées – sorties, que ce soit sur le parvis Canal ou sur le parvis Marengo et elle inclura, à terme, 6 quais et 11 voies. On se trouve donc à l'intérieur d'un système physique et spatial complexe, associé à une diversité de flux voyageurs. Cette approche va dans le sens des derniers aménagements réalisés dans le cadre du projet Grand Matabiau, quais d'Oc qui, avec la mise en service du parvis Lyon, déplacent le centre de gravité de la gare vers le nord.

Cela permet en outre de couvrir les développements immobiliers avenue de Lyon et Sernam, principaux secteurs de reconversion urbaine de la phase 1 du projet.

2) Extension du rayon d'influence de 500m à 600 m

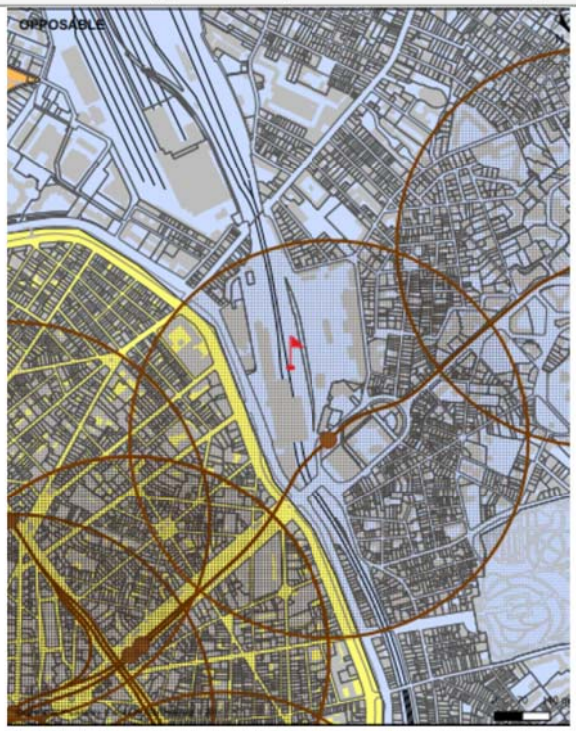
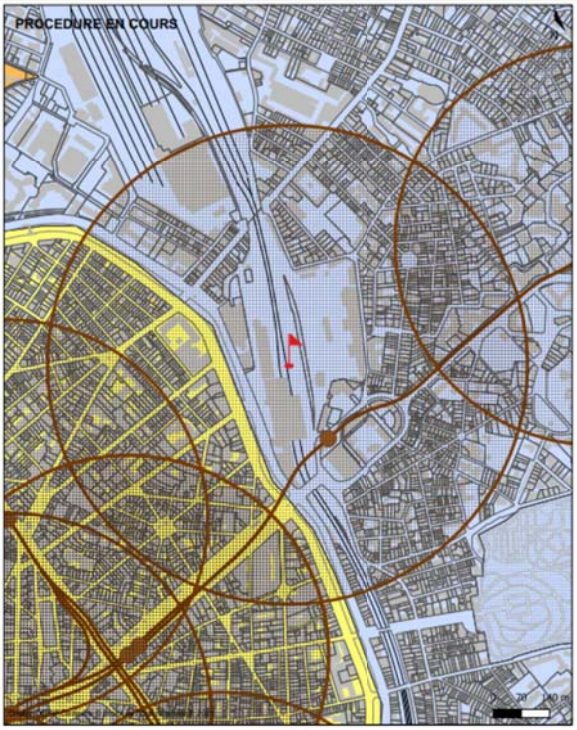
Au regard des fonctions intermodales offertes par la gare de Toulouse Matabiau, lesquelles seront confortées, à terme, lors de sa transformation en un grand pôle d'échanges multimodal contemporain, confortable et accessible aux portes de Toulouse, **il est également proposé de porter le rayon de cette aire d'influence à 600 mètres.**

Dans la 1ère modification du PLU de Toulouse en 2016, un périmètre d'influence de 500 m avait été intégré autour de l'ensemble des transports en commun en site propre (TCSP). Néanmoins, les études de mobilité les plus récentes s'accordent à différencier les zones d'influence en fonction du niveau de desserte du transport en commun. Ainsi, le niveau de desserte de la gare Matabiau, première gare métropolitaine en termes de flux, qui comprend un pôle multimodal cumulant les critères de gare ferroviaire, notamment avec offre cadencée au ¼ heure aux heures de pointes, stations de métro (interconnexion 2 lignes) et de gare routière justifie l'extension du périmètre d'influence à 600m.

Il est ainsi proposé de réaliser cet ajustement de la logique de définition des ZITCP en cohérence avec le calendrier de mise en œuvre des premières phases du projet Grand Matabiau. La réflexion d'ensemble portant sur les critères de définition des ZITC est reportée à une prochaine procédure d'évolution plus globale du document d'urbanisme.

Il est enfin précisé que cette modification s'inscrit dans les enjeux majeurs de transition écologique, en termes de mobilité, par la limitation de l'usage de la voiture en centre-ville.

- **Modifications des documents proposées :**

4B3 - Règlement graphique	
Avant	**Après**
PLU opposable (MEC du 22/06/2023)	**PLU – Modification n°2**
	

2.2.12 Point d'objet N°12 : Grand Matabiau – Projet Pôle d'Echanges Multimodal (PEM) Marengo

- **Localisation**

La modification concerne le secteur du Pôle d'Echanges Multimodal (PEM) Marengo, situé dans la ZAC Grand Matabiau, au sein des installations ferroviaires à libérer, en bordure du boulevard de Marengo.

- **Exposé des motifs de changement**

Contexte

Grand Matabiau, quais d'Oc est désormais entré dans sa phase opérationnelle. Les grandes étapes réglementaires intervenues en 2019 (enquête publique unique sur la base d'une évaluation environnementale à l'échelle de l'opération, et création de la ZAC Grand Matabiau) ont permis à Europolia, en sa qualité d'aménageur, de mettre en œuvre ce projet urbain majeur, selon les échéances initialement fixées. S'agissant de reconstruire la ville sur elle-même pour donner naissance à un nouveau quartier, la première traduction visible de cet engagement concerne le recyclage des fonciers privés dégradés, ferroviaires et/ou industriels, dont les acquisitions ont été notamment contractualisées avec l'EPFL du Grand Toulouse ou avec la SNCF.

Le projet Grand Matabiau vise ainsi à créer, au titre de son ambition relative aux mobilités, un grand Pôle d'Échanges Multimodal contemporain, confortable et accessible, aux portes du centre-ville de Toulouse. Cet équipement majeur, dimensionné pour répondre à l'augmentation continue des flux de voyageurs, devra permettre au PEM de Matabiau Gares de faire face à un triplement de sa fréquentation actuelle à horizon 2030, soit 150 000 voyageurs / jour.

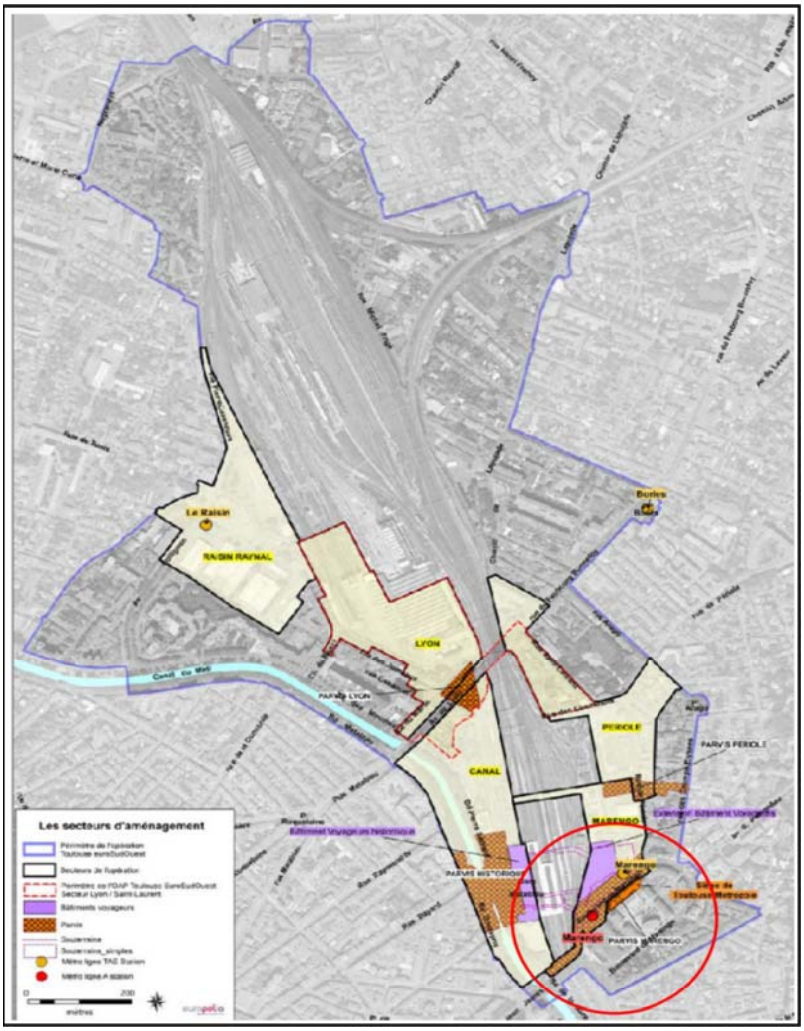
Le Pôle d'Échanges Multimodal de Matabiau Gares constitue un assemblage d'infrastructures et d'équipements relevant de compétences, de domanialités et de maîtrises d'ouvrages diverses. Toutefois, les partenaires impliqués dans sa mise en œuvre ont souhaité le concevoir comme un projet cohérent, en privilégiant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

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

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

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

La réalisation d'une opération d'ensemble permettra de concevoir un ensemble architectural cohérent sur le secteur Marengo, regroupant l'ensemble des fonctionnalités du PEM en socle, dans une écriture architecturale unifiée tout en favorisant l'amélioration des liens fonctionnels entre les composantes du projet. Cette approche opérationnelle s'inscrit, par ailleurs, dans une démarche environnementale vertueuse, en tant qu'elle vient renforcer les ambitions environnementales rattachées au projet, tant pour le bilan carbone en cycle de vie (réduction de la consommation de matières), que pour l'amélioration de la biodiversité (comme l'augmentation des surfaces d'assiette disponibles en toiture ou en façade).



- **Contraintes du site**

Le permis de construire de l'opération d'ensemble sur le secteur du PEM Marengo sera déposé dans un contexte foncier atypique, puisque les fonciers aujourd'hui ferroviaires qui accueilleront ce projet ne seront pas encore pleinement libérés, et que leur remembrement ne sera pas opéré. L'unité foncière de cet ensemble immobilier, et la création des limites séparatives qui y sont associées ne seront donc pas effectives.

Au regard des enjeux de calendrier opérationnel, il s'avère nécessaire de concevoir cet espace en s'affranchissant des unités foncières actuelles, pour garantir une certaine souplesse en termes d'implantations en limite séparative ou de retrait notamment.

Par ailleurs, cette opération développe ses fonctionnalités de pôle d'échanges multimodal en investissant 3 principaux niveaux : un niveau intermodalité connecté au métro et aux souterrains ferroviaires d'accès aux quais, un niveau mezzanine au niveau des voies ferrées, et un niveau parvis au niveau de la ville existante. L'environnement du projet est occupé par les infrastructures de transports, y compris en sous-sol (plan de voies SNCF et souterrains associés, stations de métro et tunnels des lignes A et M3).

Le PLU opposable ne permet pas au projet de se développer dans ce contexte.

Enfin, l'occupation des sous-sols de cet ensemble immobilier par les fonctionnalités du Pôle d'Echanges Multimodal ne permet pas d'y intégrer d'offre de stationnement dévolue aux salariés de l'opération. Le positionnement de cette opération d'ensemble au cœur du principal PEM d'Occitanie, ainsi que la disponibilité à proximité immédiate des futurs bâtiments permettra de répondre aux besoins résiduels qui pourraient s'exprimer.

- **Traduction réglementaire du projet**

Le terrain d'assiette de la future opération d'ensemble sur le secteur du PEM Marengo est actuellement couvert au PLU, par le zonage UI1c, lequel ne permet pas d'atteindre les objectifs de renouvellement urbain et de développement de la collectivité.

La mise en œuvre de l'opération d'ensemble du futur PEM Marengo nécessite d'adapter le PLU de Toulouse Métropole, Commune de Toulouse, en intervenant sur trois niveaux de modification.

- **Modification de la pièce 4B1 – Plan Zonage au 1/15 000e**

En 1er lieu, il est proposé la création d'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.

Ce futur espace public est l'un des trois parvis créés, en complément du parvis historique, afin de répondre aux enjeux d'amélioration des relations entre la gare et le centre-ville. En complément du parvis Périole, au nord, et du parvis Lyon, au nord-ouest de la gare, le parvis Marengo, situé dans la partie sud-est, permettra de mettre en relation, de façon lisible et confortable, la station de métro existante, la future station de la 3ème ligne, le nouvel accès à la gare ainsi que le quartier Marengo.

Par ailleurs, afin de répondre à la programmation et aux futurs usages, en termes de lecture urbaine, la hauteur des futurs bâtiments sera basée sur un épannelage. Un gradient de hauteurs maximales possibles (volume capable) est ainsi proposé : 15 mètres, 21 mètres et 35 mètres.
Historiquement, divers nivellements ont été réalisés sur le site de la gare Matabiau. Il s'avère donc nécessaire de définir l'assise du terrain naturel au niveau du futur parvis Marengo, soit 150 mètres (hauteur NGF – Nivellement Général de France).

L'évolution du PLU définit ainsi une capacité et une volumétrie potentielles (volume capable), évitant de figer à priori les emprises et les gabarits des futurs bâtiments. Ce dispositif permettra de développer l'opération d'ensemble du secteur du PEM Marengo, intégrant les équipements publics ainsi que des développements tertiaires complémentaires. Cet outil réglementaire permettra de gérer la constructibilité indépendamment des règles relatives à l'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives. La définition du graphique de détail traduit donc les choix d'aménagement du futur parvis Marengo et permet de prendre en compte les contraintes techniques liées au recul des futures constructions depuis les emprises ferroviaires.

Il permet enfin d'intégrer les enjeux de végétalisation des espaces publics, de réduction des îlots de chaleur urbain et de qualité paysagère d'un espace aujourd'hui fortement artificialisé. Ainsi, les espaces constructibles de type « B » du secteur Marengo sont optimisés afin de ménager une percée dans le front bâti. Celle-ci permettra de favoriser l'écoulement des vents selon un axe Nord-Ouest – Sud Est pour limiter la stagnation de l'air sur les espaces publics et améliorer le confort d'été des usagers du Pôle d'échanges et de son parvis, ainsi des riverains du quartier. Cette percée préserve par ailleurs la possibilité d'implanter des espaces verts de pleine terre sur le parvis du Pôle d'échanges, inscrit en espace d'accompagnement du graphique de détail du PLU et dont l'aménagement sera réalisé par Toulouse Métropole, favorisant tout à la fois la plantation de sujets de grand développement et l'infiltration des eaux de pluie dans un secteur aujourd'hui totalement imperméable.

Le schéma ci-dessous représente, à titre indicatif, l'implantation des bâtiments et l'organisation des espaces publics envisagés par l'aménageur et la collectivité pour permettre d'améliorer l'état initial du site. La traduction réglementaire prévue laisse la possibilité de réaliser des espaces de pleine terre et des plantations sur dalle (fosse de 2m) autorisant la sélection d'essences à haute tige, génératrices d'ombrage et d'évapotranspiration. Ces principes ont déjà été validés avec les maîtres d'ouvrages des futurs espaces publics.

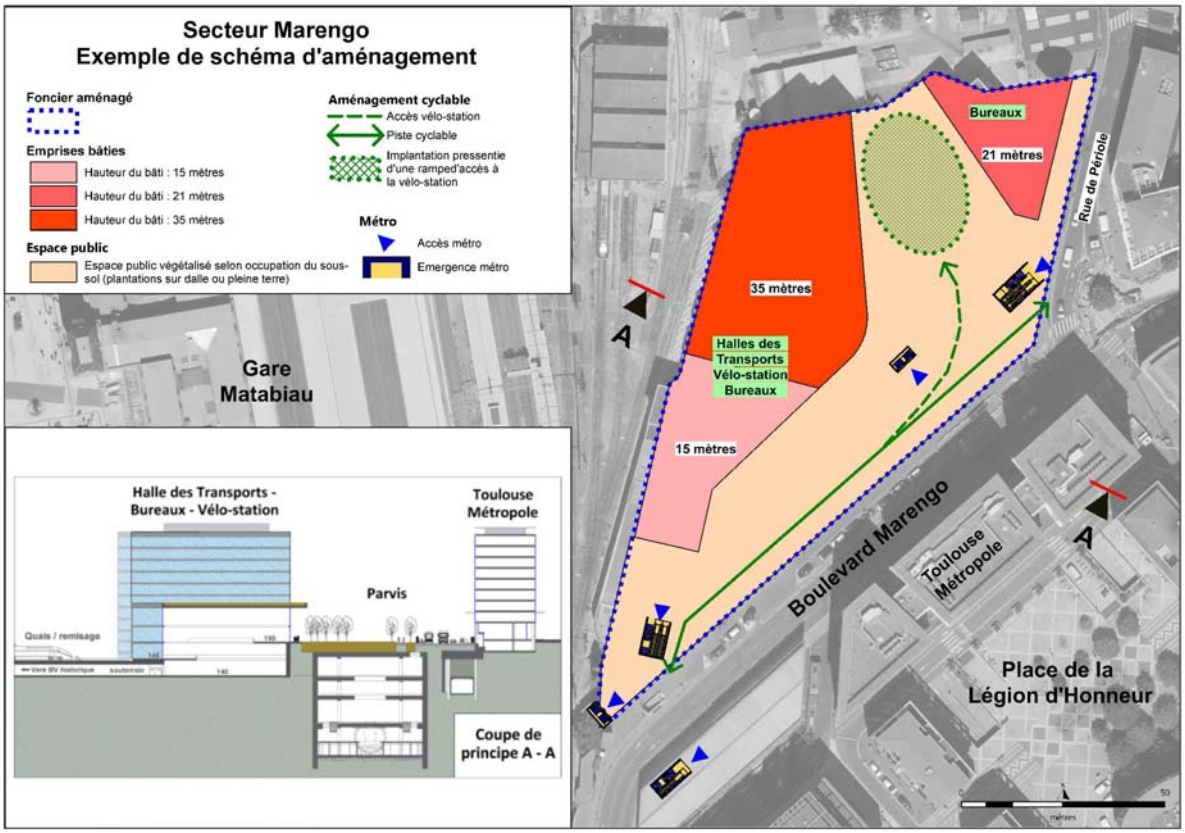


Schéma d'intention donné à titre illustratif

- **Modification de la pièce 4B1 – Plan Zonage au 1/15 000e**

En 2ème lieu, il est proposé de modifier le zonage du PLU (DGR), en couvrant le périmètre du secteur du PEM Marengo, par un zonage UC5c.
Ce zonage, spécifique aux zones urbaines centre, garantit la mise en œuvre du projet, notamment en termes de hauteur ou d'emprise au sol, et apporte une souplesse en matière de règles relatives au stationnement, pour les véhicules à moteur.
L'extension du centre-ville, l'un des enjeux portés par Grand Matabiau, quais d'Oc, en reliant les quartiers de gare au centre de Toulouse, conduira à positionner le secteur du PEM Marengo au cœur de la Ville.
Le projet pourra ainsi se déployer sans intégrer d'offre de stationnement directement sur la parcelle, en valorisant la proximité de l'offre de stationnement en ouvrage à proximité.

- **Modification de la pièce 5c – Graphiques d'information**

En dernier lieu, il est proposé d'adapter le périmètre de la phase 1 de Toulouse EuroSudOuest (aujourd'hui Grand Matabiau, quais d'Oc), afin de l'étendre au secteur du PEM Marengo.
Les dispositions liées à ce périmètre introduit dans la 1ère modification simplifiée du PLU de Toulouse en 2018 concernent les obligations liées à la mixité sociale et au stationnement des vélos. S'agissant d'un secteur dédié à une programmation tertiaire et à des équipements de transport (PEM et Vélo station), la modification n'aura aucun impact sur la production de logements locatifs sociaux.
En revanche, elle permettra de moduler utilement les obligations en matière de stationnement vélos pour tenir compte de la configuration et des caractéristiques du bâtiment concerné, de ses conditions de mise en œuvre et du contexte urbain dans lequel il s'inscrit.
En effet, les normes relatives au stationnement des vélos s'apprécient à l'échelle de l'unité foncière. Or dans une opération d'aménagement, les obligations en matière de stationnement vélos sont à apprécier à une échelle plus large pour valoriser les

complémentarités entre le projet urbain, d'une part et l'offre de transport et de stationnement présente à l'intérieur du périmètre de l'opération, d'autre part.

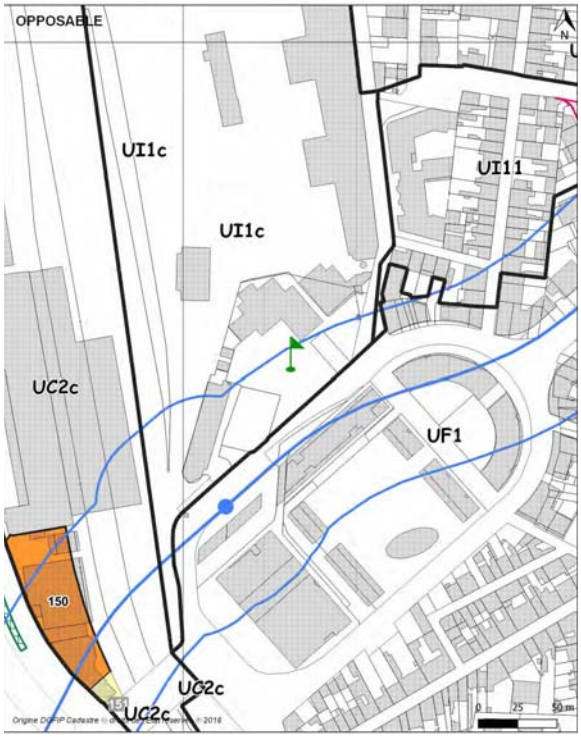
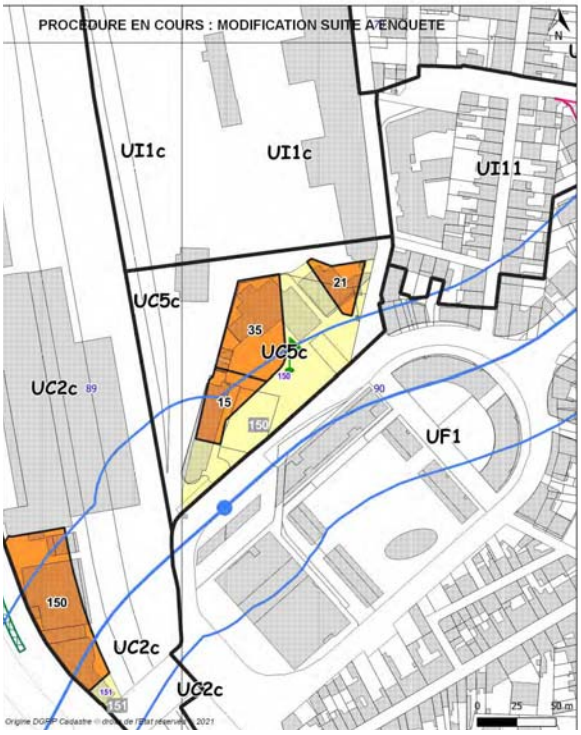
Ce principe est d'autant plus vrai pour la ZAC Grand Matabiau. Cette opération d'aménagement a ainsi pour principal objectif cette articulation entre développement urbain et amélioration de l'offre de transport en commun. Dans le cadre de l'élaboration d'une stratégie d'accessibilité et de stationnement au pôle d'échanges multimodal, il a ainsi été identifié un besoin de stationnement vélo de 2500 à 3000 places, à répartir sur les 4 parvis du Pôle d'Echanges Multimodal. Ainsi, sur le secteur du PEM Marengo, ce besoin se traduira par l'implantation d'un ouvrage de stationnement de 1000 places.

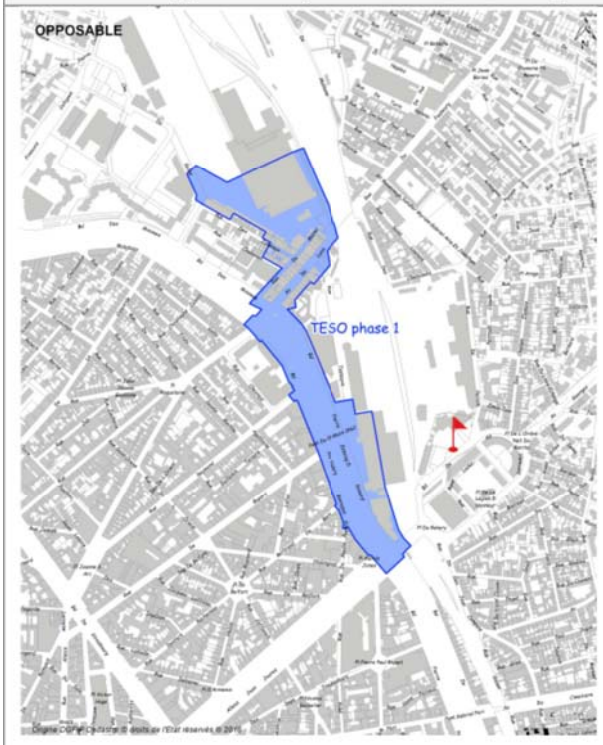
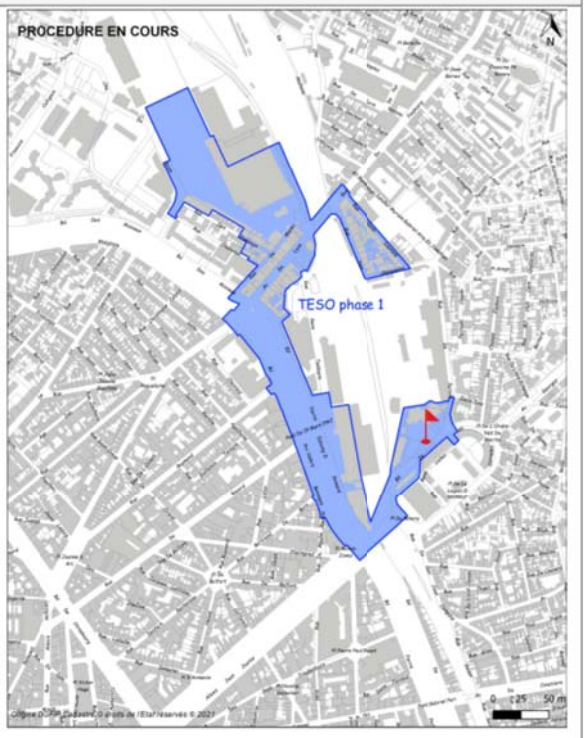
La création de la Vélostation aura ainsi pour objectif d'accompagner l'augmentation de la part modale vélo et contribuer au développement de la pratique.

Par ailleurs, la taille et la programmation des bâtiments constituent des critères déterminants pour les conditions de réalisation de stationnement vélos. Or, cela constitue une réelle contrainte pour les programmes tertiaires de taille importante qui n'accueillent pas un seul modèle d'entreprise et cherchent à élargir l'amplitude des usages et à développer au maximum des espaces partagés.

Il est donc proposé, à l'instar des dispositions relatives à la 1ère phase d'aménagement de Grand Matabiau, quais d'Oc, d'appliquer a minima les normes de stationnement relevant du Code de la Construction et de l'Habitation (art. L. 111-5-2 et R. 111-14-4 à R. 111-14-7).

- **Modifications des documents proposées :**

4B1 - Règlement graphique	
Avant	**Après**
PLU opposable (MEC du 22/06/2023)	**PLU – Modification n°2**
	

5C – Graphique d'information	
Avant	**Après**
PLU opposable (MEC du 22/06/2023)	**PLU – Modification n°2**
	

2.2.13 Point d'objet N°13 : Site rue Plana / Les Argoulets – création d'un emplacement réservé pour liaison douce

- **Localisation**

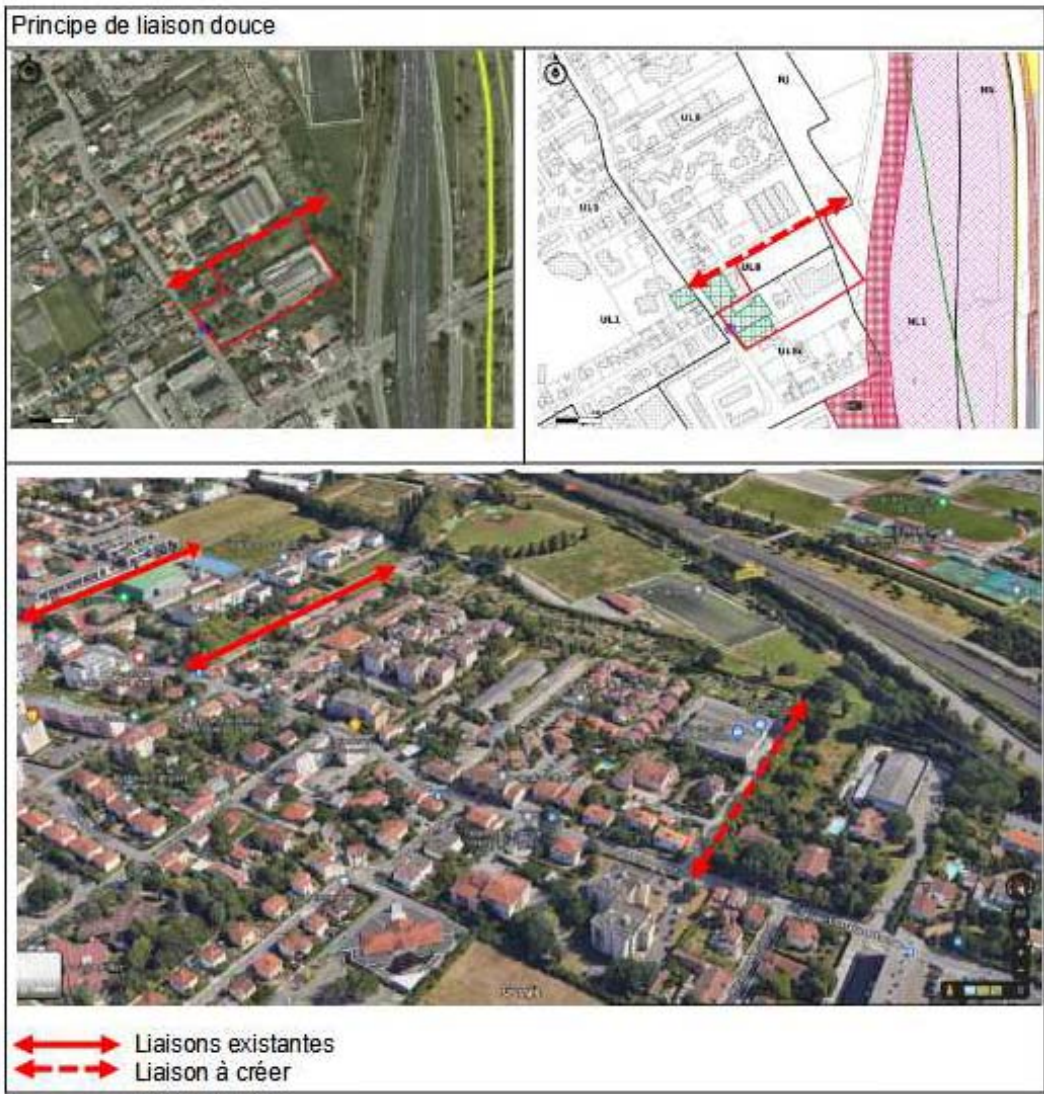
Le site identifié pour créer une nouvelle liaison entre la rue Plana et la plaine de loisirs des Argoulets se situe entre le n°8 et le n°10 de la rue Plana. Il s'agit de la partie sud de la rue, à proximité de l'échangeur n°16 de l'A61 (Soupetard).



- **Exposé des motifs de changement**

À l'occasion d'un projet de construction de logements porté par un opérateur sur un tènement constitué de fonciers privés et d'un foncier appartenant au domaine public de la ville de Toulouse, la collectivité souhaite préserver les emprises nécessaires à la réalisation d'une liaison douce publique entre la rue Plana et le parc des Argoulets.

En effet, il est nécessaire d'accompagner le renouvellement urbain qui s'opère le long de la rue Plana en préservant des perméabilités vers la plaine des Argoulets. L'opportunité offerte par ce projet a besoin d'être actée dans le PLU par un outil réglementaire qui facilitera les échanges fonciers et la mise en œuvre de la sente piétonne.



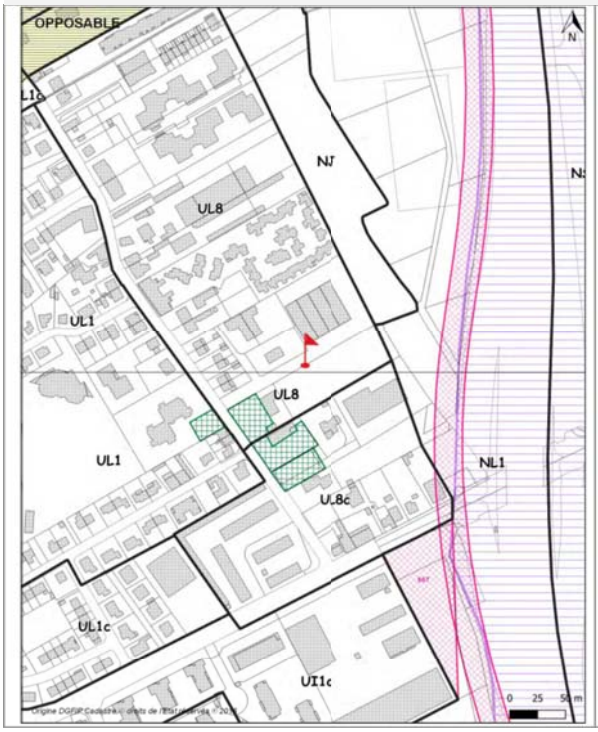
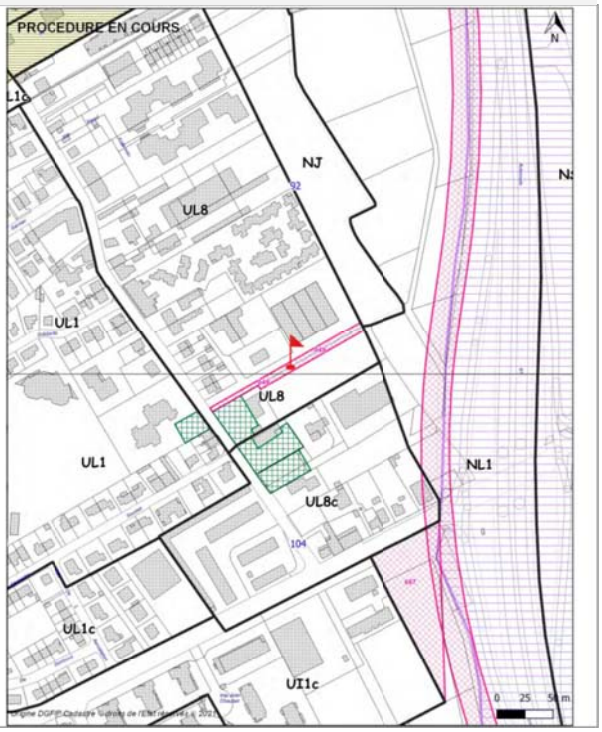
Par conséquent, il est proposé d'inscrire un emplacement réservé de 4 m de large sur la parcelle AN 67, ce qui peut permettre des plantations d'arbre le long de cette sente, et une bande de 4 m de large tout le long de la limite sud de la parcelle AN 52 (depuis la rue Plana jusqu'au Parc des Argoulets).

Ce tracé permet de préserver un arbre bicentenaire placé au milieu de la sente coté Plana et d'assurer la liaison avec le Grand Parc de l'Hers.

L'inscription de cet emplacement réservé vise donc à préserver les emprises foncières nécessaires à la réalisation d'une sente piétons-cycles entre la rue Plana et le Parc des Argoulet.

- **Modification du document proposée :**

4B - Règlement graphique

Avant	Après
PLU opposable (MEC du 22/06/2023)	**PLU – Modification n°2**
	

4C – Liste des Emplacements réservés, servitudes pour équipements publics

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface (env)	Planche (DGR)
49	Création d'une liaison douce entre la rue Louis Plana et les Argoulets	Toulouse Métropole	1050	501-533

2.2.14 Point d'objet N°14 : Projet « La Régie » – 127 avenue Jean Rieux

- **Localisation**

Ce territoire s'implante dans un secteur majoritairement résidentiel du Sud–Est toulousain.

Il se trouve à la transition entre le centre-ville et les faubourgs Est de Toulouse. Il bénéficie non seulement d'un cadre de vie agréable avec notamment la présence importante de la nature au sein des fonciers privés et des parcs, mais aussi de la proximité de centralités de quartiers mêlant commerces et équipements du quotidien (écoles, bibliothèque …). En outre, il est situé à proximité immédiate du Linéo 8 et sera desservi à terme par la 3ème ligne de métro.



- **Exposé des motifs de changement**

Aujourd'hui, le parc de logements situé sur ce foncier est relativement vieillissant. Aussi, il est souhaité améliorer la qualité d'usage de ces logements, leur niveau de confort et notamment leur performance énergétique. Ce projet a pour ambition de répondre ainsi aux enjeux climatiques et de développement durable. De plus, ce site bénéficie d'un environnement végétal qualitatif qui contribue également à lutter contre les îlots de chaleur urbain.

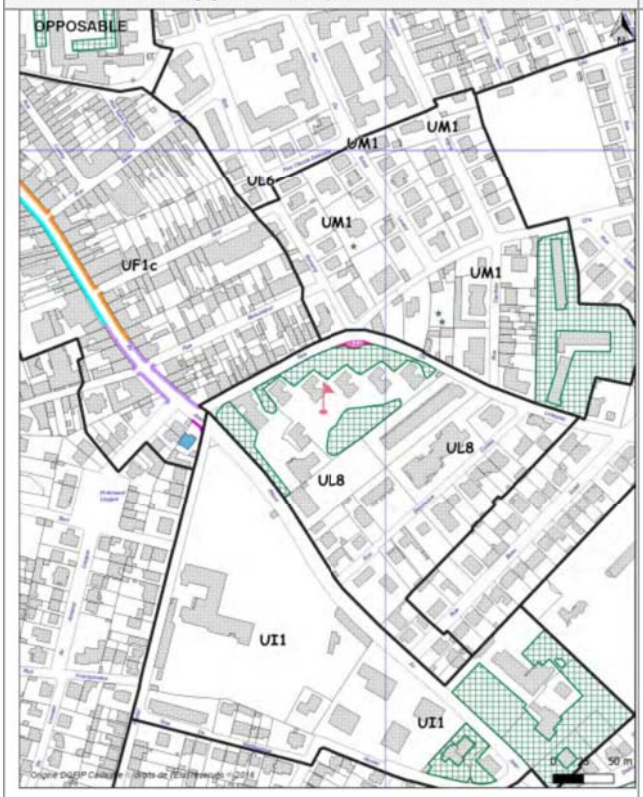
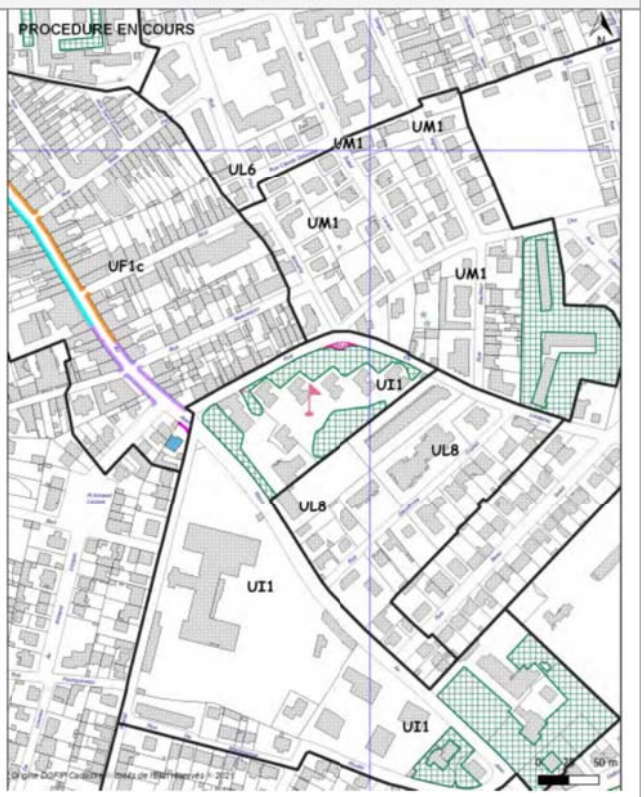
Ce projet de renouvellement du site permettra d'intensifier la ville prioritairement à proximité de l'offre de transports collectifs, et ce de manière qualitative et en harmonie avec les caractéristiques du tissu urbain. Cette densification s'inscrit également en lien avec l'arrivée du métro à proximité immédiate du site de projet.

Sa situation idéale au regard des transports en commun présents et à venir, ainsi que sa centralité au regard des commerces et des équipements publics environnants en font un lieu idéal d'accueil de nouveaux habitants.

Aussi, dans le but de garantir l'évolution de ce site dans des conditions permettant d'aboutir à un projet urbain de qualité et cohérent avec le tissu environnant, **il est donc proposé d'augmenter la constructibilité de ce foncier en l'intégrant dans le zonage UI1 existant au sud de l'avenue Jean Rieux.**

Ainsi, le zonage actuel UL8 dans lequel se situe le projet serait remplacé par un zonage UI1 qui permet des hauteurs plus importantes jusqu'à 14,50 mètres, au lieu de 8,50 mètres (UL8).

- **Modification du document proposée :**

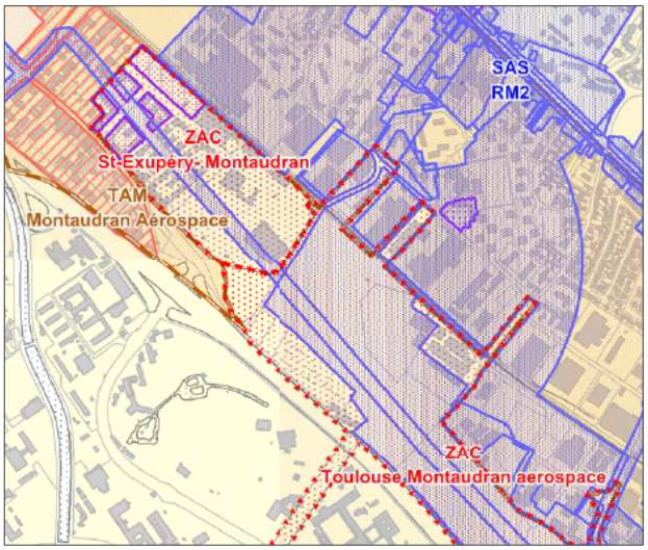
<table>
<tr><th colspan="2">4B - Règlement graphique</th></tr>
<tr><th>Avant</th><th>Après</th></tr>
<tr><th>PLU opposable (MEC du 22/06/2023)</th><th>PLU – Modification n°2</th></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
</table>

IV. Secteur 5

2.2.15 Point d'objet N°15 : ZAC Saint-Exupéry-Montaudran à Toulouse

- **Localisation**

Limitrophe à la ZAC Toulouse Aérospace, la ZAC Saint-Exupéry Montaudran, située au sud-est de Toulouse a été créée par délibération du Conseil Municipal en date du 24 juin 2005.



- **Exposé des motifs de changement**

Sans remettre en cause les principes directeurs qui ont guidé l'élaboration du dossier approuvé de la ZAC, il est apparu nécessaire de procéder à une mise à jour des documents le composant afin de prendre en compte l'adaptation du programme de constructions et d'équipements publics destinés à répondre aux besoins de la population sur ce secteur en constante augmentation.
En effet, courant 2019, un permis d'aménager Chemin de la Butte ainsi que trois permis de construire ont été déposés afin de mettre en œuvre la construction de 400 logements. La ZAC Toulouse Aerospace immédiatement voisine compte maintenant environ 1 200 nouveaux habitants, 1 500 étudiants et 1 200 salariés. Son développement se poursuit rapidement. Elle accueillera à terme pus de 10 000 actifs.

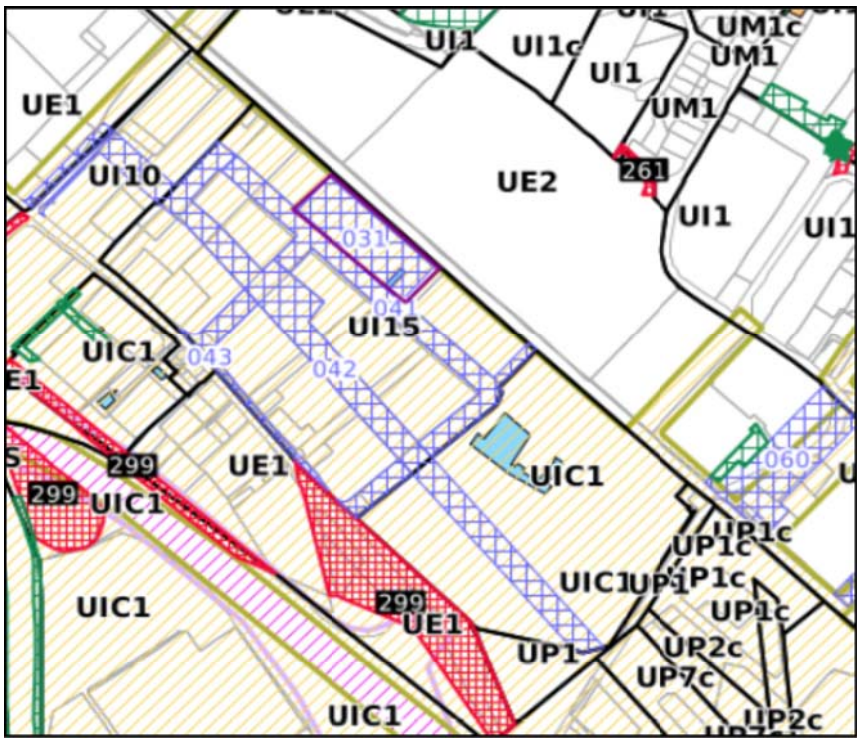


En matière d'offre commerciale et de service, un équilibre et une complémentarité entre la ZAC Saint Exupéry et la ZAC Toulouse Aerospace sont recherchés. L'offre commerciale sur le cœur de quartier Montaudran ne prévoit pas volontairement l'installation de professions médicales pour favoriser leur implantation sur la ZAC Saint Exupéry, à proximité immédiate de la pharmacie, du laboratoire d'analyse médicale et de l'EHPAD public. Il est à noter que la clinique Saint Jean Languedoc, pole médical du sud-est toulousain s'est délocalisée à Quint-Fonsegrives en 2019, entraînant une baisse de l'offre de proximité.

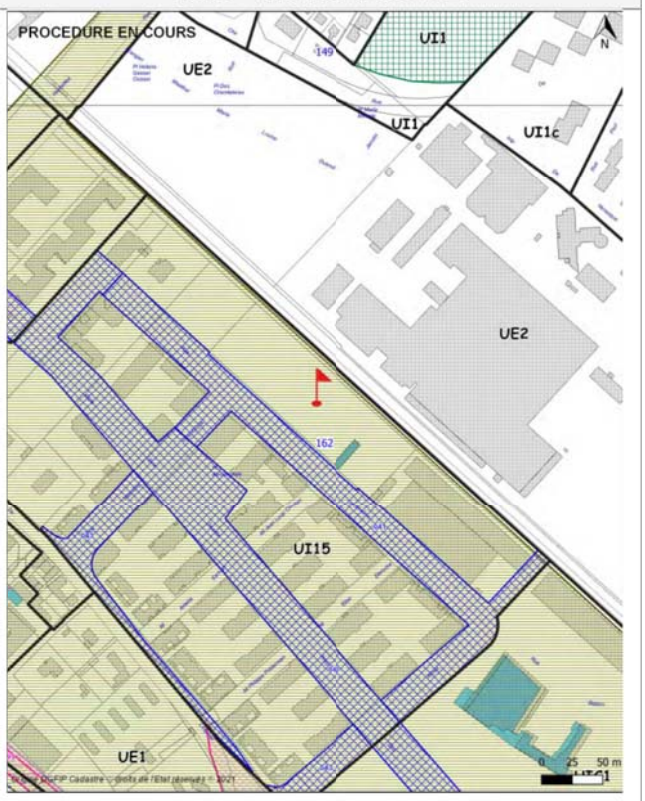
Dans ce contexte, il apparaît donc urgent de pouvoir permettre la consolidation sur ce secteur de l'offre de services, notamment médicaux en facilitant leur implantation. Dès lors, il s'avère pertinent de permettre la réalisation d'un centre de services à la population telle qu'une maison de santé, de détente et de loisirs dans le périmètre de la ZAC Saint Exupéry.

Ainsi, par délibération du conseil Municipal de Toulouse en date du 10 décembre 2019 le dossier de réalisation de la ZAC Saint Exupéry fut modifié pour permettre le développement de cette offre de service. Un foncier public de plus d'un hectare a été retenu pour répondre à cet enjeu. Ce foncier était initialement prévu pour la réalisation de voies et d'ouvrages publics, ainsi qu'un espace vert. Ainsi une Servitude pour Équipement Public au bénéfice de Toulouse Métropole avait été positionnée sur ce foncier (SEP N°31). Ces aménagements seront réalisés en lien avec le projet de Maison de Santé.

Pour permettre la réalisation du projet de maison de santé, la présente procédure propose de supprimer la SEP n°31.



- **Modifications des documents proposées :**

4B - Règlement graphique	
Avant	**Après**
PLU opposable (MEC du 22/06/2023)	**PLU – Modification n°2**
	

4C – Liste des Emplacements réservés et servitudes pour équipements publics

Avant

PLU opposable - MEC du 22/06/2023

LISTE PAR CATEGORIES DES SERVITUDES POUR EQUIPEMENTS PUBLICS (S.E.P.)

Num	Destination	Bénéficiaire	Surface (env)	Planche RG
1/ - VOIES ET OUVRAGES PUBLICS				
30	Voies et ouvrages publics - ZAC de Gabardie	TOULOUSE METROPOLE	16030	36
31	Voies et ouvrages publics + Espaces vertsVoies - ZAC Saint-Exupéry Montaudran	TOULOUSE METROPOLE	9370	162
34	Voies et ouvrages publicsl - ZAC des Ponts-Jumeaux	TOULOUSE METROPOLE	41300	75

Après

PLU – Modification n°2

LISTE PAR CATEGORIES DES SERVITUDES POUR EQUIPEMENTS PUBLICS (S.E.P.)

Num	Destination	Bénéficiaire	Surface (env)	Planche RG
1/ - VOIES ET OUVRAGES PUBLICS				
30	Voies et ouvrages publics - ZAC de Gabardie	TOULOUSE METROPOLE	16030	36
~~31~~	~~Voies et ouvrages publics + Espaces vertsVoies - ZAC Saint-Exupéry Montaudran~~	~~TOULOUSE METROPOLE~~	~~9370~~	~~162~~
34	Voies et ouvrages publicsl - ZAC des Ponts-Jumeaux	TOULOUSE METROPOLE	41300	75

2.2.16 Point d'objet N°16 : ZAC Toulouse Aérospace (lot 7E)

- **Localisation**

Située sur la commune de Toulouse, sur le site historique de Montaudran où décollèrent les pionniers de l'aviation civile, la ZAC Toulouse Aérospace porte la création d'un nouvel écoquartier de 56 hectares directement connecté au centre de Toulouse et idéalement desservi.

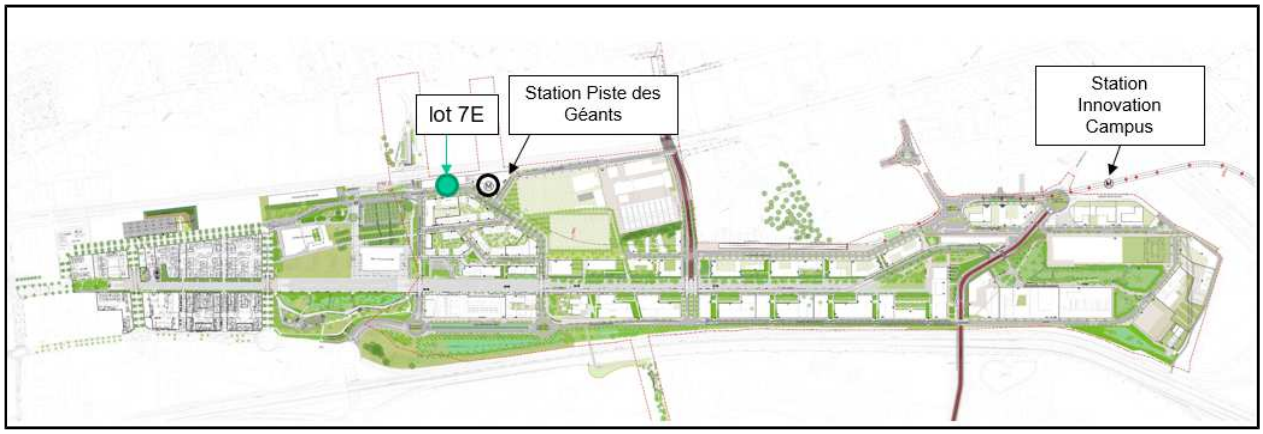
Ce futur quartier, projet majeur sur la métropole toulousaine, ambitionne d'être à la fois un lieu de vie, de travail, de culture et de loisirs, mais aussi, avec Innovation Campus, un pôle d'activités et de recherche à la pointe de l'innovation, dédié aux filières Aéronautique, Espace et Systèmes embarqués.

Toulouse Aérospace prend place dans un environnement à l'architecture ambitieuse et résolument tournée vers l'ancienne piste d'aviation de Montaudran d'une longueur de 1,8 k, conservée, et véritable colonne vertébrale du projet.



- **Exposé des motifs de changement**

Dans le cadre du projet de la 3e ligne de métro, deux stations de métro sont projetées sur l'emprise de l'opération Toulouse Aérospace : la station « Montaudran Innovation Campus – Airbus Defence & Space » et la station « Montaudran Piste des Géants ». Cette dernière est positionnée à la limite entre le secteur cœur de quartier de Montaudran et le secteur du Parc sportif sur le projet urbain de Toulouse Aérospace.



Plan guide de la ZAC Toulouse Aerospace (agence SEURA – 2021)



Zoom plan guide sur le secteur cœur de quartier de Montaudran – Parc sportif

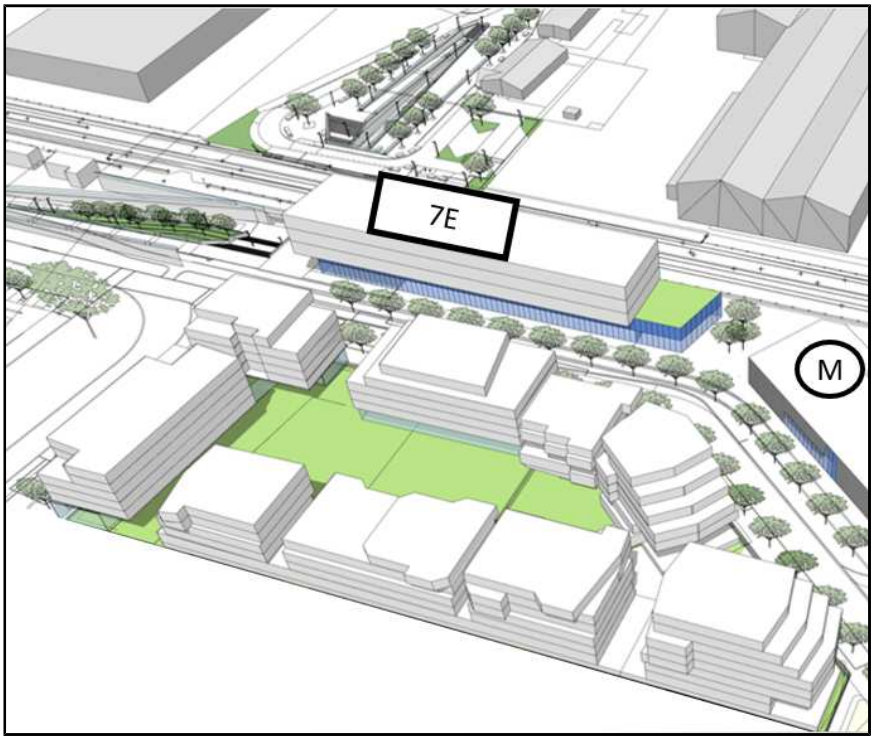


Programmation du cœur de quartier de Montaudran

L'emplacement du lot 7 E de la ZAC, actuellement classé au PLU de Toulouse en zone UP1c (hauteur absolue maximale autorisée de 20 m) a été privilégié pour qu'il profite aux futurs habitants et usagers du cœur de quartier de Montaudran et profite de sa proximité avec la future station de métro « Montaudran - Piste des Géants ». A terme, ce secteur accueillera 790 logements, 15 500m² de bureaux, un cinéma, un hôtel, une trentaine de commerces et le pôle culturel composé de la Halle de la Machine et l'Envol des Pionniers et est à proximité du futur Parc sportif composé notamment d'un gymnase et de terrains de sport.

Au regard de l'emplacement retenu pour la station « Montaudran Piste des Géants » (entre la voie SNCF et l'avenue de l'aérodrome de Montaudran), il est apparu pertinent de proposer à ses abords un bâtiment de bureaux qui profite de cette nouvelle offre en transport en commun performant et permettre ainsi de limiter l'usage de la voiture. Cet immeuble comprendra un socle actif composé d'activités et de commerces qui bénéficieront des flux engendrés par le métro.

La volumétrie et la programmation envisagées sont pensées pour venir accompagner les flux de la future station. Les services envisagés en rez-de-chaussée devront permettre de constituer un « parcours» reliant la future station à la place Bouilloux Lafont, centralité du secteur.



Emplacement et volumétrie du lot 7E (maquette SEURA – 2022)



Locaux en RdC permettant d''accompagner le prolongement de la centralité de la place Bouilloux Lafont jusqu'à la future station de métro

Plus spécifiquement, la programmation du bâtiment devra :

- proposer des activités complémentaires de celles implantées autour de la place Bouilloux Lafont et qui profitent de cet emplacement privilégié (proximité métro, TER, Parc sportif) pour une surface d'environ 1000 m²;

- proposer des bureaux pour une surface d'environ 5000 m².

Pour permettre la réalisation de ce bâtiment, la hauteur maximale de construction doit être augmentée à 25 mètres.

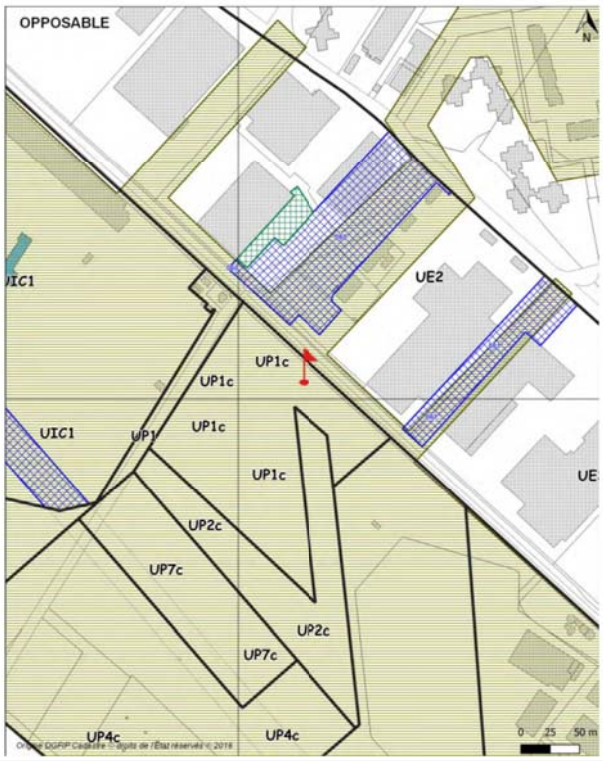
Le dépôt du permis de construire (PC) de la future station de métro est programmé par Tisséo Ingénierie pour une mise en service en 2028. L'emprise du lot 7E est en dehors des emprises du chantier du métro afin de permettre sa réalisation de manière concomitante avec la réalisation du métro et permettre ainsi sa livraison en cohérence avec l'ouverture de cette nouvelle offre de transport en commun. Pour ce faire, le permis de construire du lot 7E est envisagé en 2023/ 2024 pour une livraison en 2027.

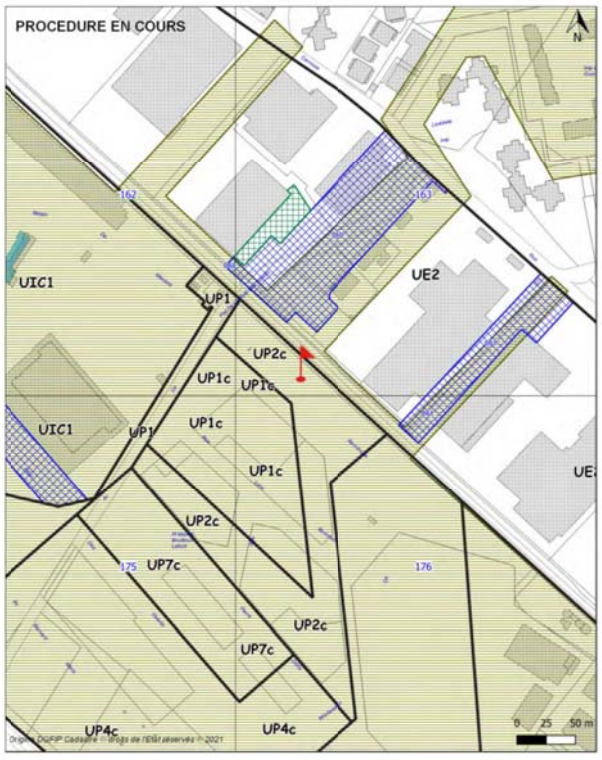
Pour permettre la réalisation de ce bâtiment avec la volumétrie projetée et respecter le calendrier proposé, la présente procédure propose de rattacher l'emprise du lot 7E à la zone UP2c limitrophe, afin d'autoriser la réalisation de ce bâtiment mixte d'une hauteur absolue maximum de 25 mètres.

- **Modification du document proposée :**

4B - Règlement graphique

Avant	Après
PLU opposable (MEC du 22/06/2023)	PLU – Modification n°2





2.2.17 Point d'objet N°17 : PAC Rangueil

- **Localisation**

Situé sur le flanc Est des coteaux de Pech David, l'hôpital Rangueil s'est construit au début des années 1970, à proximité du campus de la faculté des sciences, lui-même construit dans la plaine au cours des années 1960.

Jusqu'à aujourd'hui, malgré l'immense atout d'un environnement arboré et des vues lointaines sur le grand paysage, le site de Rangueil est resté isolé, loin des grands axes de transports et peu desservi par les transports en commun. Néanmoins, début 2022 a été mis en service le Téléo (téléphérique reliant l'Oncopole, le CHU de Toulouse site de Rangueil et la Faculté Paul Sabatier), permettant alors de rendre l'hôpital plus accessible aux Toulousains.

- **Exposé des motifs de changement**

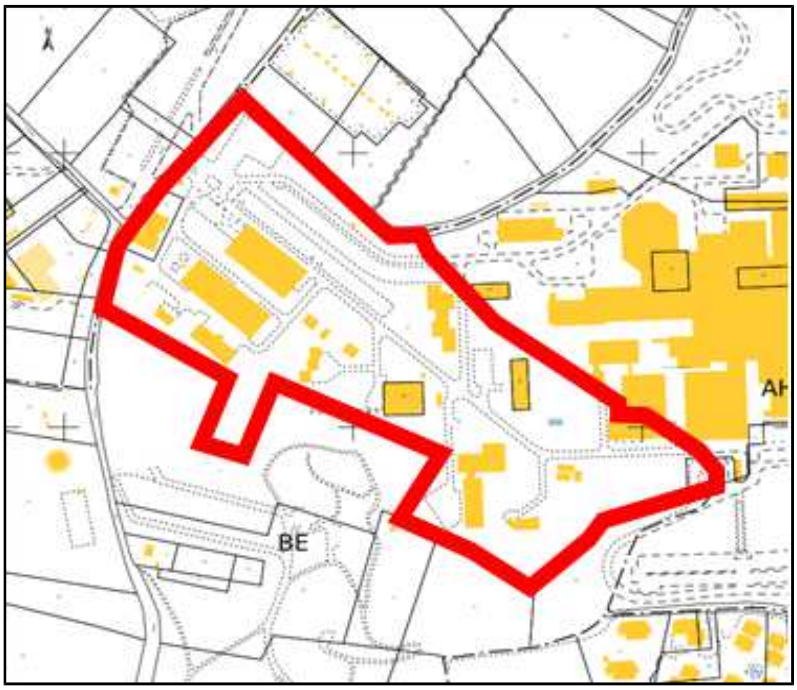
La mutation du site de l'hôpital de Rangueil est aujourd'hui rendue nécessaire car le CHU de Toulouse se retrouve confronter non seulement à une perte d'attractivité pour son personnel et ses usagers, mais aussi à la vétusté de certaines des infrastructures destinées au personnel.



Dans le cadre de son projet d'établissement signé en 2019 (projet qui définit les grandes orientations du CHU de Toulouse pour les 5 à 10 ans à venir), le CHU s'est ainsi engagé à poursuivre la modernisation de son parc immobilier, à améliorer les conditions d'accueil des usagers de l'hôpital (patients, accompagnants, et personnel soignant) tout en favorisant les conditions de travail des professionnels de santé, afin de renforcer l'attractivité du CHU de Toulouse. De plus, l'épidémie de Covid 19 a mis en lumière certaines tensions du système hospitalier et confirme là l'urgence pour le CHU de mener des actions concrètes permettant de faire aboutir, dans un temps court, les engagements exposés dans le projet d'établissement.

Ainsi, le CHU de Toulouse a lancé un projet, nommé « PAC Rangueil », dont l'objet est de mettre en place des prestations d'accueil et de confort pour les usagers et personnels de l'hôpital Rangueil, dans le cadre d'une concession de services sur 50 ans. L'objectif est de proposer sur ce site des activités compatibles avec le CHU de Toulouse, ouvertes aux usagers du CHU et aux personnes extérieures afin d'améliorer la qualité de vie au travail du personnel hospitalier, de renforcer l'attractivité de l'hôpital comme employeur, de valoriser le temps d'attente des usagers de l'hôpital, de renforcer l'attractivité de l'hôpital pour ses usagers.

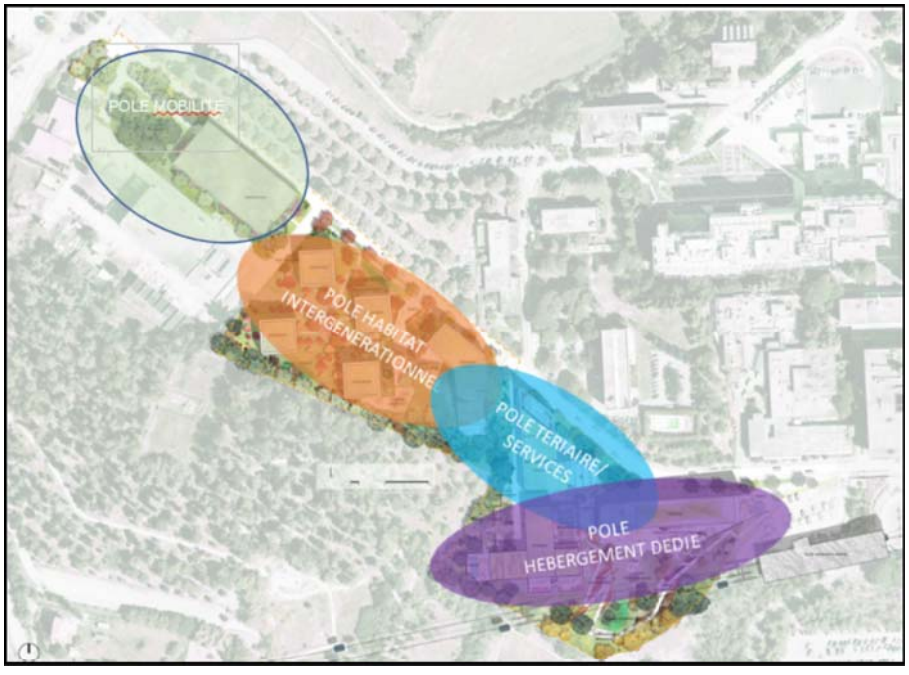
Le projet est situé sur la partie sud du site de Rangueil. Sur cette emprise se trouve actuellement du bâti vacant et notamment, des logements de fonction délabrés, l'ancien institut de formation en soins infirmiers (IFSI) actuellement désaffecté, ainsi que le self du CHU, l'internat et la crèche qui ne répondent plus aux normes et besoins et devant faire l'objet de démolitions pour reconstructions dans le futur projet.



Le site est fortement marqué par la topographie. De nombreux talus, totalement artificiels, font varier les niveaux en formant une succession de terrasses. Ce profil reprend à l'échelle du site le macro-profil de la vallée de la Garonne.

Le projet futur s'appropriera ce relief. Les différents jeux de niveaux devront donner l'opportunité de mettre en place talus et terrasses… Le projet répondra à l'impératif d'une intégration douce dans le grand paysage : discret, aimable, et par ses volumes, les rythmes et les matériaux, s'inscrira dans le paysage architectural et naturel de Rangueil.

Ce projet, dédié à la santé de demain offrira des services diversifiés et se déploiera sur une programmation d'environ 25 000 m² structurée autour de quatre pôles :



- un pôle d'hébergement dédié : proposant un hôtel hospitalier permettant de développer les solutions d'hébergements en ambulatoire, un internat dédié aux internes en pharmacie et médecine du CHU en remplacement des 2 internats vétustes existants sur le site.

- un pôle tertiaire et de services : proposant un ensemble de services de proximité, un restaurant, un espace sport-santé et bien-être, des espaces tertiaires dédiés au milieu médical, une halte répit visant à accueillir les aidants en charge de personnes dépendantes, ainsi qu'un self pour le personnel du CHU et une crèche dédiée aux enfants du personnel soignant en remplacement des bâtiments vétustes présents sur le site.

- un pôle d'habitat intergénérationnel : proposant de l'habitat social pour les travailleurs-clés du CHU, mais également pour les séniors et pour les étudiants du CHU.

- un pôle mobilité : proposant une offre de parking en entrée de site, valorisant de fait les modes de déplacement doux en cœur d'îlot. Une gestion optimale de ces parkings sera mise en place permettant de mixer les usages (habitation, actifs) en proposant une gestion sur plage horaire de ces places afin de s'adapter aux besoins.

Ainsi, le site de l'hôpital de Rangueil va au fur et à mesure transformer son statut centré uniquement autour de l'aspect médical pour renforcer son offre de service, relié au reste de la ville, notamment via le Téléo.

L'ensemble de ces services aux usagers sont prévus pour fin 2026-début 2027. La bonne tenue de ce calendrier étant essentielle pour permettre au CHU :

- D'anticiper le regroupement de l'établissement de Larrey avec celui de Rangueil, en permettant le déploiement d'autres projets de modernisation du site hospitalier tel qu'un nouveau parking silo pour répondre au besoin de stationnement à proximité immédiate de l'accueil, des projets de réhabilitation du bâtiment H1 et construction du bâtiment H4 afin de relocaliser certains services de Larrey et permettre la création notamment de nouveaux plateaux techniques.

- De tenir les engagements exposés dans le projet d'établissement en matière de services aux usagers et de qualité de vie au travail ; des besoins dont la crise sanitaire a révélé les profonds manquements et qui justifient aujourd'hui d'apporter des réponses rapides et concrètes pour les usagers du CHU.

A ce jour, le projet PAC Rangueil classé en zone UIC1 au PLU de Toulouse, ne peut se réaliser avec la programmation envisagée :

- tant au niveau du développement des activités commerciales et des services en l'absence d'indice « c » au plan de zonage (zones d'accueil des commerces supérieures à 500 m² de surface de plancher) ;

- qu'au regard des constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux et de commerces, qui bien que liées à la vocation de la zone, y sont interdites.

Afin de permettre la mise en œuvre opérationnelle de ce projet, la présente procédure propose de délimiter une nouvelle zone UIC7c, basée sur les dispositions de la zone UIC1:

- indicée « c » pour autoriser la réalisation des activités commerciales projetées (commerces et services de proximité, restaurant, espace sport-santé et bien-être, …)

- dans laquelle les constructions à usage « habitation », « hébergement hôtelier », « bureaux » et « commerces » sont autorisées à condition d'être liées à la vocation de la zone.

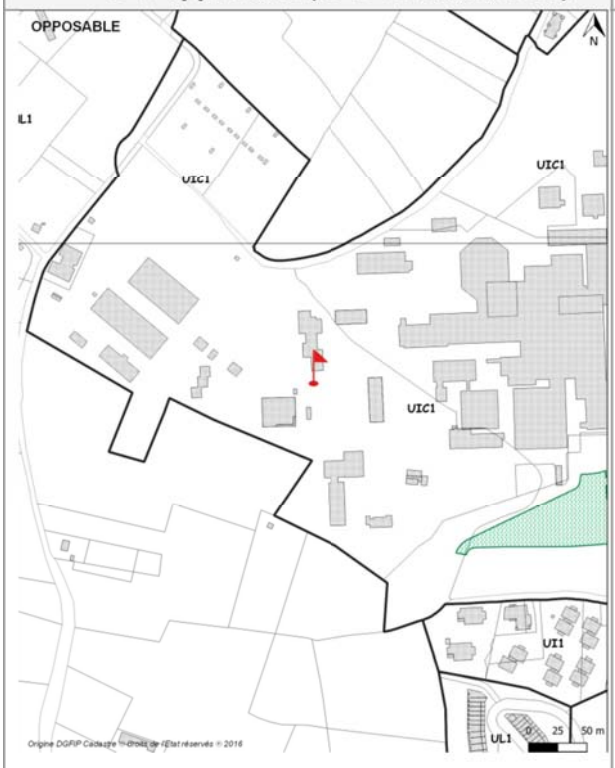
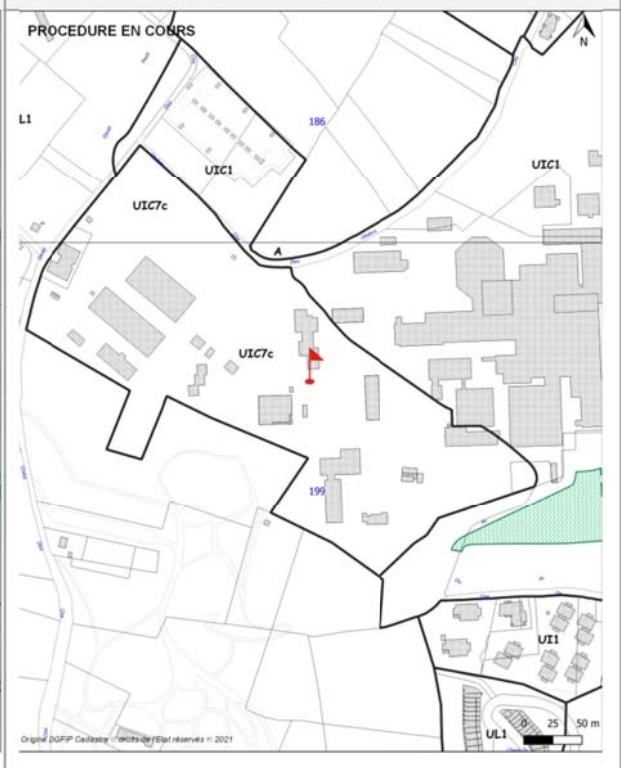
- **Modifications des documents proposées :**

4A - Règlement écrit	
Avant	**Après**
PLU opposable (MEC du 22/06/2023)	**PLU – Modification n°2**
ARTICLE 1 (UIC) - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent. **1.1. – Les nouvelles occupations et utilisations du sol à destination :** • d'habitat non mentionné à l'article 2, • d'hébergement hôtelier, • de bureau, • de commerce • d'artisanat, • d'industrie • d'exploitation agricole ou forestière • d'entrepôt,	**ARTICLE 1 (UIC) - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES** Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent. **1.1. – Les nouvelles occupations et utilisations du sol à destination :** • d'habitat non mentionné à l'article 2, • d'hébergement hôtelier non mentionné à l'article 2, • de bureau non mentionné à l'article 2, • de commerce non mentionné à l'article 2, • d'artisanat, • d'industrie, • d'exploitation agricole ou forestière, • d'entrepôt,
ARTICLE 2 (UIC) - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent. **2.1. -** Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées, à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou à celle des occupants des constructions autorisées. **2.2. -** Les nouvelles occupations et utilisations du sol à destination d'habitat à condition qu'il s'agisse de résidence pour étudiants telle que définie au titre des informations complémentaires dans les demandes d'autorisations d'urbanisme et liée aux services publics ou d'intérêt collectif (S.P.I.C) à usage d'enseignement et recherche. **2.3. - Dispositions en faveur de la diversité sociale :** Le pourcentage minimum de surface de plancher, affecté aux logements sociaux, éventuellement exigible, est défini en annexe du présent règlement	**ARTICLE 2 (UIC) - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES** Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent. **2.1. - Secteurs UIC1, UIC2, UIC3 et UIC4 :** Les nouvelles occupations et utilisations du sol à destination d'habitat à condition qu'il s'agisse de résidence pour étudiants telle que définie au titre des informations complémentaires dans les demandes d'autorisations d'urbanisme et liée aux services publics ou d'intérêt collectif (S.P.I.C) à usage d'enseignement et recherche. **2.2. - Secteur UIC7 :** Les constructions à usage de « commerce », « bureau », « hébergement hôtelier» et « habitat » ne sont autorisées que si elles sont liées à la vocation de la zone. Hors des secteurs portant l'indice ≪ c ≫, les nouvelles occupations et utilisations du sol des constructions à destination de commerce sont autorisées à condition que leurs surfaces de plancher soient inférieures à 500 m² et qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier.

2.4. - Les travaux d'extension des constructions existantes, à condition d'être limités à 10% de la surface de plancher existante, à la date d'approbation de la révision générale du présent PLU, pour les bâtiments à destination : • d'habitat, • d'hébergement hôtelier, • de bureau, • de commerce • d'artisanat, • d'industrie • d'exploitation agricole ou forestière • d'entrepôt,	Toutefois, si une construction à destination de commerce supérieure à 500 m² de surface de plancher (SP) est existante a la date d'approbation du PLU, une extension de 10% est autorisée, sous réserve qu'elle soit compatible avec la vie du quartier. **2.3. - Tous secteurs :** **2.3.1.** Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées, à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou à celle des occupants des constructions autorisées. **2.3.2. Dispositions en faveur de la diversité sociale :** Le pourcentage minimum de surface de plancher, affecté aux logements sociaux, éventuellement exigible, est défini en annexe du présent règlement **2.3.3.** Les travaux d'extension des constructions existantes non conformes aux articles 1 et 2 de la présente zone, à condition d'être limités à 10% de la surface de plancher existante, à la date d'approbation de la révision générale du présent PLU, ~~pour les bâtiments à destination :~~ ~~• d'habitat,~~ ~~• d'hébergement hôtelier,~~ ~~• de bureau,~~ ~~• de commerce~~ ~~• d'artisanat,~~ ~~• d'industrie~~ ~~• d'exploitation agricole ou forestière~~ ~~• d'entrepôt,~~
ARTICLE 10 (UIC) - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent. **10.1. – Hauteur absolue :** **10.1.1. - Secteur UIC1 :** La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : **24 m**. **10.1.2. - Secteur UIC2 :** La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : **60 m.** **10.1.3. - Secteur UIC3 :** La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : **40 m.**	**ARTICLE 10 (UIC) - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS** Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent. **10.1. – Hauteur absolue :** **10.1.1. - Secteur UIC1, UIC7 :** La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : **24 m**. **10.1.2. - Secteur UIC2 :** La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : **60 m.** **10.1.3. - Secteur UIC3 :** La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : **40 m.**

10.1.4. - Secteur UIC4 : La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : **18 m.**	**10.1.4. - Secteur UIC4 :** La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : **18 m.**
ARTICLE 13 (UIC) - OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS	**ARTICLE 13 (UIC) - OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**
Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent. **13.1. Secteurs UIC1, UIC2, UIC3 :** Excepté pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif, une superficie en pleine terre d'au moins 10 % de la surface de l'unité foncière, doit être aménagée en espace paysager avec de la terre meuble et comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 75 m² de surface exigée en pleine terre.	Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent. **13.1. Secteurs UIC1, UIC2, UIC3 et UIC7 :** Excepté pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif, une superficie en pleine terre d'au moins 10 % de la surface de l'unité foncière, doit être aménagée en espace paysager avec de la terre meuble et comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 75 m² de surface exigée en pleine terre.

4B - Règlement graphique

Avant	Après
PLU opposable (MEC du 22/06/2023)	**PLU – Modification n°2**
	

2.2.18 Point d'objet N°18 : ZAC Empalot_lot TR9

- **Localisation**

Situé proche du centre-ville et longeant la Garonne, le quartier d'Empalot bénéficie d'une situation géographique d'exception. Sa structure urbaine, d'habitat social, se démarque des faubourgs qui l'entourent. Les plus anciens logements datent de 1920 (Cité du Calvaire). Les cités de Daste et de Poudrerie sont quant à elles édifiées dans les années 1950.

Après différentes interventions urbaines engagées à partir de 2002, c'est en 2010, dans le cadre du premier programme national de rénovation urbaine (PNRU), que l'équipe conduite par les architectes Germe et Jam remporte le concours et conçoit avec les habitants le projet de renouvellement urbain.

Ce dernier poursuit les objectifs suivants :

- Créer un nouveau cœur de quartier ;
- Mieux relier Empalot aux quartiers environnants ;
- Constituer une offre de logements variés et attractifs ;
- Rénover les équipements publics ;
- Réhabiliter les logements existants.

En 2012, une partie du quartier est organisée sous forme de « Zone d'Aménagement Concerté » (ZAC) et concédée à la société Oppidea, qui devient aménageur de cette ZAC.

Le PNRU a permis de conduire les premières opérations de renouvellement de l'habitat, d'entamer la requalification des espaces publics de la centralité de quartier et d'enrichir l'offre d'équipements publics.

En 2019, la convention relative au Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (N-PNRU) a été signée par Toulouse Métropole, Oppidea et leurs partenaires avec l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU). Elle acte la poursuite du projet pour les années à venir.



- **Exposé des motifs de changement**

La parcelle du lot TR9 est actuellement occupée par un parking public partiellement fermé (emprise chantier du lot TR8) et par un ancien laboratoire d'analyses médicales ayant vocation à être démoli (cessible au titre de la déclaration d'utilité publique dont bénéficie Oppidea aménageur de la ZAC). Les commerces situés au nord-est de la parcelle sont démolis.

Le lot TR9 étant constitué de deux bâtiments distincts, l'aménagement d'un espace public est projeté, dans la continuité de la place Aline Viadieu récemment aménagée dans le cadre de la ZAC.

La propriété foncière est répartie entre Oppidea, la Ville de Toulouse (domaine public) et un propriétaire privé dont la procédure d'expropriation est en cours.



Emprise approximative du lot TR9 sur photo aérienne.

Les lots TR9 et TR10 de la ZAC Empalot-Garonne sont mentionnés dès le premier schéma directeur du projet de renouvellement urbain établi et concerté à partir de 2013 (cf.fig 1)

Cependant le secteur concerné par l'emprise de TR8-TR9-TR10 a fait l'objet d'un nouveau découpage foncier (cf.fig 2) sans modification majeure de la disposition des bâtiments ainsi que de leur emprise.

Les évolutions de ces lots n'ont pas nécessité de réinterroger le cadre réglementaire en vigueur.



Extrait des études du plan directeur de 2011



Fig 1. Découpage du schéma directeur 2013



Fig 2. Découpage actuel

Ainsi, la disposition principale du lot est maintenue :

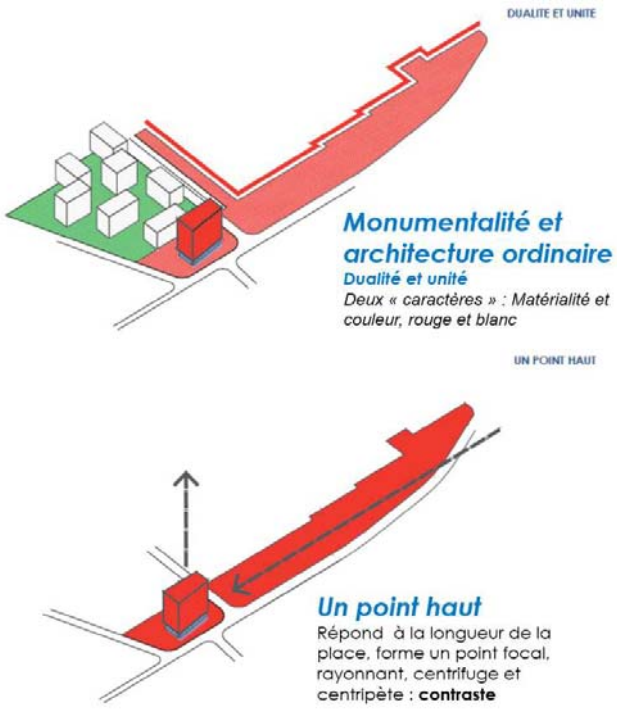
- A l'ouest, un lot mitoyen (Ancien TR9 désormais dénommé TR9A) au lot voisin (TR8) est intégré dans le système général du secteur triangle (plots en quinconce, de R+6 à R+9 maximum).

- A l'Est, un plot de hauteur supérieure (Ancien TR10 désormais dénommé TR9B) dans l'alignement de la nouvelle place Aline Viadieu, faisant office de signal venant conclure cet espace public majeur.

Ces deux bâtiments ont toujours vocation à accueillir du logement avec des rez-de-chaussée actifs.

La ZAC Empalot-Garonne constitue une zone d'accueil privilégiée de la population à l'échelle métropolitaine : déjà urbanisée, elle est parfaitement située et desservie. Le développement de ce secteur en « renouvellement urbain » s'inscrit pleinement dans les enjeux actuels du législateur en particulier ceux liés à la limitation de la consommation foncière en privilégiant la densification de zones déjà urbanisées plutôt que par extension urbaine.

De plus, ce lot est idéalement localisé au cœur du nouveau centre urbain d'Empalot (place, transports en commun structurants, commerces et équipements) ce qui justifie une constructibilité optimisée.

« 

Par ailleurs, situé à la croisée de la nouvelle Place et de la rue Mombiola (« liaison Garonne »), l'îlot TR9B joue un rôle éminent d'ordonnancement de l'espace public et de pivot entre les secteurs Poudrerie, Niel et Triangle.

Ce rôle monumental justifie un bâtiment signal » qui contraste avec le bâti ordinaire d'Empalot (velum R+6/R+9). Un parti pris de verticalité vise à constituer un point haut qui répond à la longueur de la place en en marquant le fond.

Cette monumentalité, prévue dès le lancement du projet de renouvellement urbain et traduite dans les visuels de communication depuis plusieurs années, n'a toutefois pas fait l'objet d'une traduction réglementaire.

Aujourd'hui, l'avancement du projet de renouvellement urbain confirme la pertinence de cette proposition urbaine, architecturale et programmatique : ces dispositions étant incompatibles avec le PLU actuel, il est donc proposé d'augmenter la hauteur constructible de l'îlot TR9, de R+8 à R+14.

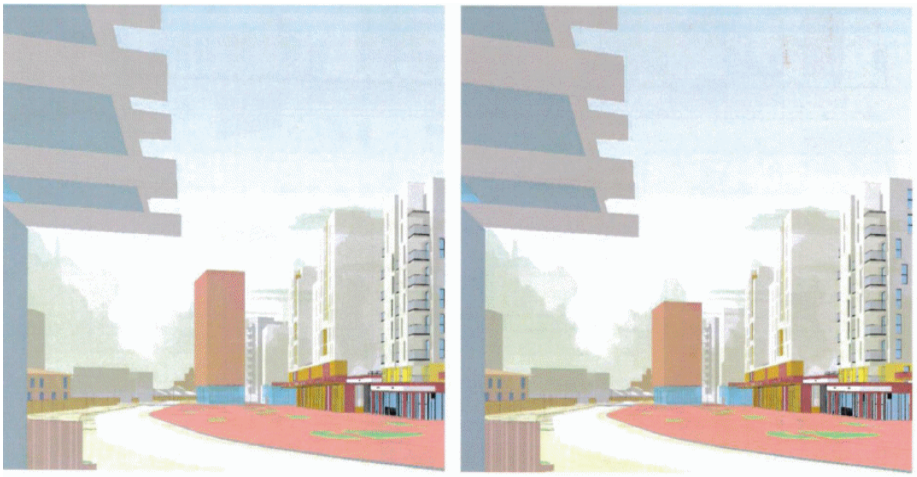
Cela correspond à une augmentation de la surface de plancher (SP) logement d'environ 2 130 m² (de 5 184 m² SP en R+8 à 7 314 m² en R+14), soit l'équivalent de 33 logements environ.

A ce titre, il est proposé de porter une modification caractérisée par :

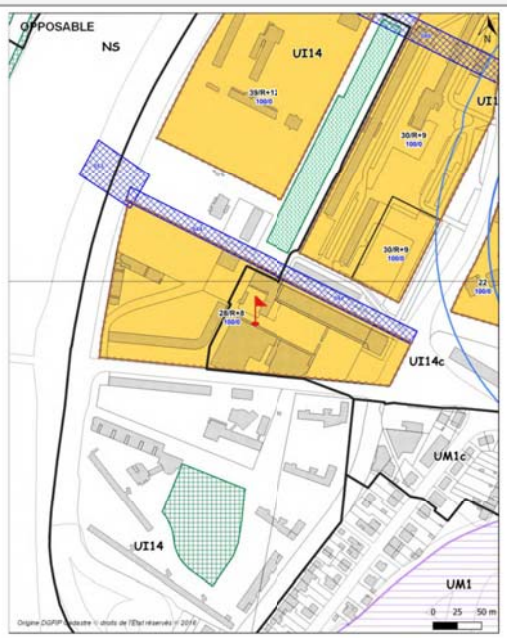
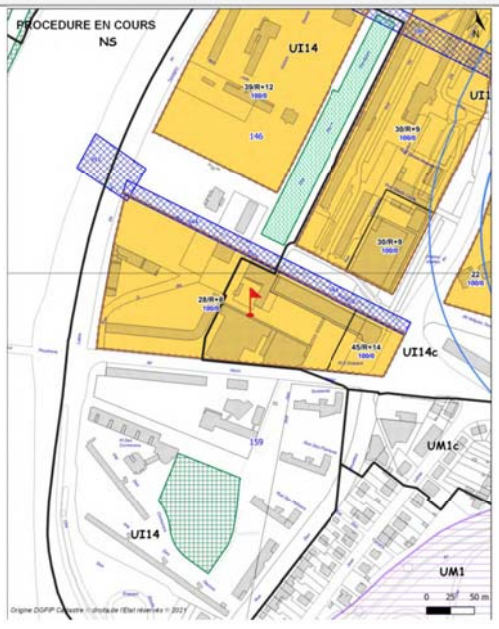
- La réduction de l'espace constructible A du secteur triangle jusqu'au lot TR8 à l'est et la création d'un espace constructible mitoyen correspondant au lot TR9.

- L'autorisation d'une hauteur maximale de façade de 45 m pour ce nouvel espace constructible A permettant la constitution d'un bâtiment à R+9 (TR9A) et d'un bâtiment à R+14 (TR9B).

R+14 R+8



- **Modification du document proposée :**

4B - Règlement graphique	
Avant	**Après**
PLU opposable (MEC du 22/06/2023)	**PLU – Modification n°2**
	

2.2.19 Point d'objet N°19 : Alalouf

- **Localisation**

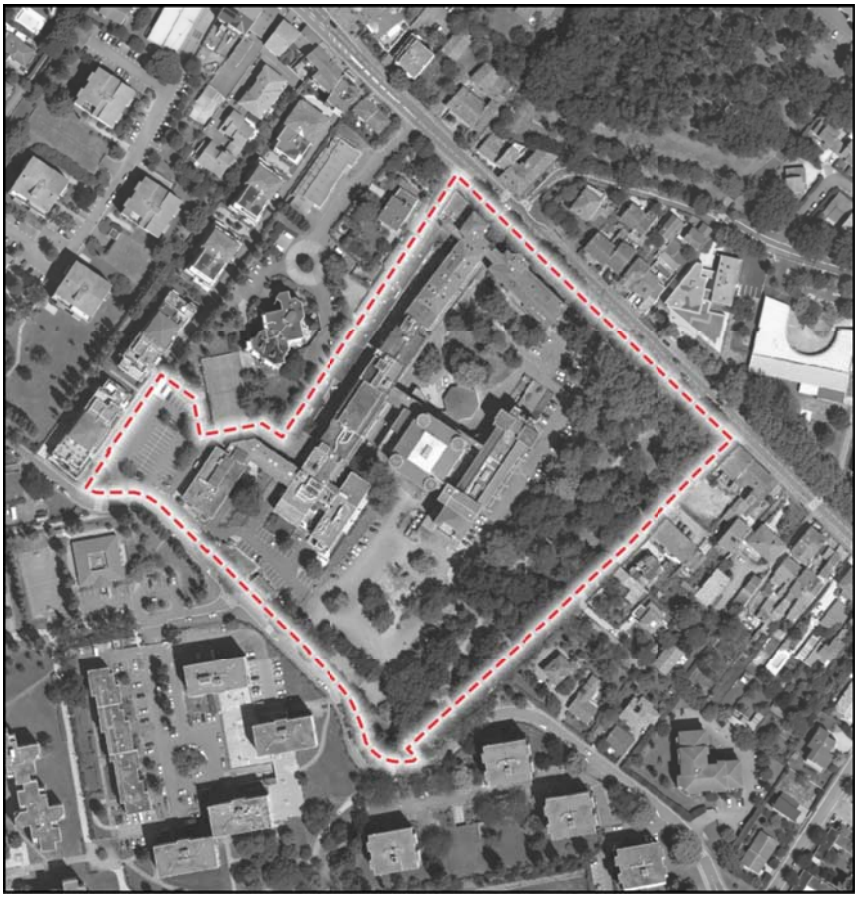
Le projet d'OAP Alalouf se situe entre les quartiers Gonin et Ormeau, et les routes de Revel et Emile Lécrivain, au sein du quartier 5.1. Le périmètre de l'OAP s'organise sur le site de la clinique Saint-Jean Languedoc dont la délocalisation à Quint-Fonsegrives s'est effectuée en 2019. Ce foncier s'inscrit de la clinique Saint-Exupéry au nord-ouest, vouée à se restructurer et à maintenir une offre de santé spécialisée de proximité, au parc public Alalouf ouvert sur le quartier. Le site offre donc aujourd'hui des potentialités de renouvellement qu'il est important de maîtriser et d'encadrer.

- **Exposé des motifs de changement**

Dans le but de garantir l'évolution du site de l'ancienne clinique Saint-Jean Languedoc dans des conditions permettant d'aboutir à un projet urbain de qualité et cohérent avec le tissu environnant, la mise en œuvre d'une OAP est justifiée. D'autant que ce site est actuellement fermé, depuis le déménagement de la clinique Saint-Jean Languedoc en 2019, générant des risques d'occupation illicite et de dégradations. L'intensification urbaine de ce site est rendu prioritaire dans le contexte législatif actuel, renforçant les incitations au recyclage des friches urbaines, dont ce site fait partie.

Les grandes orientations de l'OAP sont :

- mettre en valeur l'environnement,
- mettre en valeur les paysages,
- permettre le renouvellement urbain,
- assurer le développement de la commune.



Aussi, elle permettra d'intensifier la ville prioritairement à proximité de l'offre de transports collectifs existante et projetée, et ce de manière qualitative, partagée avec les habitants, et en harmonie avec les caractéristiques du tissu urbain.

En effet, le projet d'OAP, a fait l'objet d'une concertation avec les habitants du secteur, et retraduit les enjeux partagés lors de ces échanges.

Un des enjeux exprimé et retraduit dans ce document concerne le renforcement du maillage du secteur, dont la circulation est parfois sous tension. La création de la voie interne au site a pour objectif de participer à l'apaisement des autres voies du quartier.

Par ailleurs, ce projet d'OAP permettra une intensification urbaine en accompagnement de la démarche cœur de quartier de l'Ormeau, initiée à proximité immédiate du site de projet. Cette densification s'inscrit également en lien avec l'arrivée future du métro à proximité. Le pacte urbain de la troisième ligne de métro identifie ce site comme « à restructurer » et comme ayant vocation à accueillir des équipements. Le projet d'OAP permet donc de retraduire cette ambition.

Dans le même sens, ce projet vise à permettre de renforcer l'offre de santé disponible sur le quartier et à Toulouse, en rendant opérationnellement possible l'extension de la clinique voisine.

Il pourrait ainsi permettre de répondre aux objectifs locaux de production de logements, de renforcement de l'offre de santé, et de maillage du territoire, sans consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.

Afin d'encadrer le renouvellement urbain de ce site, la présente procédure propose :

- **d'intégrer l'OAP Alalouf .**

- **de maintenir le zonage UIC1 pour permettre la restructuration / extension de la Clinique Saint-Exupéry et ainsi maintenir une offre de santé en centre urbain.**

- **de classer en zone UP1 l'emprise de la clinique Saint-Jean et du parc Alalouf afin de faire dialoguer ces deux entités et développer un projet urbain de « bois habité » (affirmation d'un principe de perméabilité).**

- **de modifier le graphique de détail en faisant évoluer l'« espace vert » situé le long de la route de Revel, en « espace aménagé » afin de permettre de conserver un recul paysager libre de toute construction tout en permettant un accès. Cette évolution garantit le principe d'affirmation d'une large façade végétale le long de cet axe important « d'entrée de ville ».**

Les zonages choisis autorisent des formes urbaines cohérentes avec le tissu urbain voisin, permettant ainsi un développement maîtrisé et garant de la qualité du cadre de vie.

- **Modifications des documents proposées :**

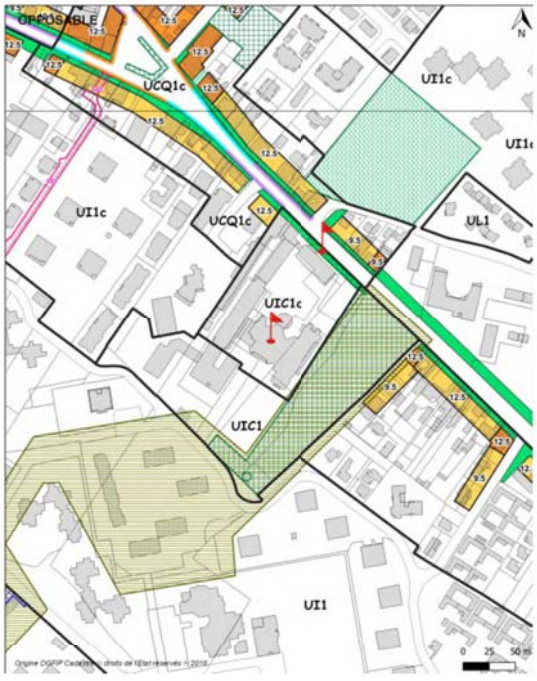
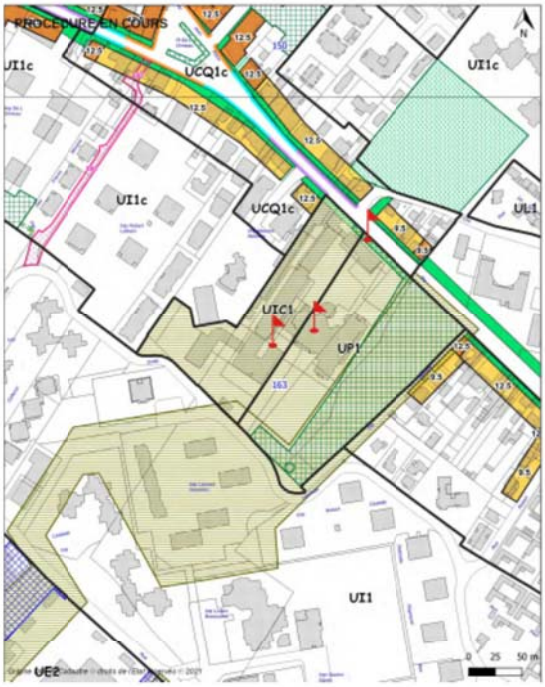
3B – Orientation d'Aménagement et de Programmation

Nouvelle OAP Alalouf - PLU – Modification n°2





4B - Règlement graphique

Avant	Après
PLU opposable (MEC du 22/06/2023)	PLU – Modification n°2
	

2.2.20 Point d'objet N°20 : Projet « Tersud »

- **Localisation**

Situé dans le secteur sud-est de Toulouse, le projet « TERSUD » a pour objet la restructuration d'un immeuble de bureau situé au n°5 de l'Avenue Marcel Dassault en s'appuyant sur le réemploi, l'optimisation et la végétalisation de l'existant.

Site emblématique du secteur, ce dernier bénéficie d'un positionnement idéal de par sa proximité à de nombreuses aménités urbaines :

- au secteur de la Plaine qui constituera à l'avenir l'un des espaces majeurs du projet du « Grand Parc de l'Hers » et au sein duquel la présence d'une piste cyclable sécurisée permet d'ores et déjà l'accès à une pratique sportive de proximité ;

- à des axes de déplacement majeurs que sont la Route de Revel, où circule la ligne du Linéo 7, et le périphérique toulousain ;

- à de nombreux services, commerces et points de restauration accessibles dans un rayon de 500m.

- **Exposé des motifs de changement**

Le bâtiment a été construit en 1989 sur une parcelle bordant l'avenue Marcel Dassault sur son flanc ouest. Pendant plus de 20 ans, cet immeuble a accueilli de multiples locataires (banque EDEL, La Palette Rouge, MESOLIA, …) grâce à sa localisation privilégiée et son exceptionnelle visibilité. Suite à un défaut de trésorerie de la copropriété, les conditions d'occupation se sont dégradées jusqu'à entraîner le départ au fur et à mesure de ses occupants, puis le pillage des lieux suite au départ du dernier locataire en 2019.

Racheté cette même année, le site a immédiatement été nettoyé et les études nécessaires à sa restructuration ont été lancées pour aboutir au projet dénommé «TERSUD».

Basé sur une importante réhabilitation du bâti en conservant l'ensemble de la structure existante, ce projet vise de redonner à ce bâtiment son rang emblématique et à permettre à ce site de redevenir un lieu de vie qualitatif. Penser pour devenir une référence en matière de réhabilitation vertueuse dans une démarche d'économie circulaire, le projet «TERSUD» offre l'opportunité :

- d'améliorer l'environnement et l'agrément visuel que l'état de dépouillement et de dégradation du bâtiment existant procure actuellement directement aux riverains mais aussi bien au-delà, du fait de sa situation en surélévation très visible depuis le périphérique toulousain ;

- de résorber les problématiques de sécurité généré par la vacance de ce foncier et l'occupation illicite dont il fait l'objet ;

- d'autoriser une programmation mixte imaginée comme le trait d'union, une transition douce, entre les logements collectifs limitrophes situés en entrée de ville sur la route de Revel, et les activités hôtelières et tertiaires de la Zone de la Plaine existantes en aval de l'avenue Marcel Dassault ;

- de procéder à des aménagements paysagers du site afin d'améliorer sa perméabilité globale et la qualité du cadre de vie dans lequel il s'inscrit.

Pour permettre la réalisation de ce projet emblématique sur le secteur Est toulousain, la présente procédure de modification du PLU de Toulouse propose de créer un secteur UE14 :

- dédié à la réalisation d'un projet mixte et délimité strictement au droit de son terrain d'assiette,

- dans lequel l'opportunité d'autoriser du logement serait offerte à la condition de réhabiliter le bâtiment existant, en s'inscrivant dans la limite du gabarit de la construction tout en permettant une extension maximum de 15 % de la surface de plancher existante, afin de permettre la mise en sécurité des personnes, d'améliorer l'isolation et la performance énergétique,

- d'imposer la réalisation d'une part d'espace de pleine terre d'au moins 30 % ainsi que l'aménagement d'un espace libre commun d'un seul tenant organisé de manière paysagère.

- **Modifications des documents proposées :**

4A - Règlement écrit
Avant / Après
PLU opposable - MEC du 22/06/2023 / PLU – Modification n°2
ARTICLE 2 (UE) - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES **Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.** **2.1 -** Les constructions à destination d'habitation strictement affectée au logement des personnes dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées. **2.2. -** Les extensions des constructions existantes à destination d'habitation, à condition: **2.2.1. -** soit que la surface de plancher projetée ne dépasse pas 20 m² **2.2.2. -** soit que la surface de plancher totale sur l'unité foncière ne dépasse pas 170 m² et sous réserve que cette augmentation ne représente pas plus de 50% de la surface de plancher nette déjà existante à la date d'approbation de la révision générale du présent PLU. **2.3. -** Les travaux d'extension, à condition d'être limités à 10% de la surface de plancher existante, à la date d'approbation de la révision générale du présent PLU, pour les bâtiments à destination : d'exploitation agricole ou forestière. **2.4. - Secteurs UE1, UE14 :** Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées, à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou à celle des occupants des constructions autorisées. **2.5. - Secteurs UE1, UE2, UE3, UE4, UE5, UE6, UE7, UE8, UE9, UE10, UE12, UE13, UE14 :** Hors des secteurs portant l'indice « c », les nouvelles occupations et utilisations du sol des constructions à destination de commerce sont autorisées à condition que leurs surfaces de plancher soient inférieures à 500 m² et qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier. Toutefois, si une construction à destination de commerce supérieure à 500 m² de surface de plancher (SP) est existante à la date d'approbation du PLU, une extension de 10% est autorisée, sous réserve qu'elle soit compatible avec la vie du quartier. **2.6. - Secteur UE11** Les travaux d'extension, à condition d'être limités à 10% de la surface de plancher existante, à la date d'approbation de la révision générale du présent PLU, pour les bâtiments à destination : • de commerce. • d'artisanat, **2.7. - Secteur UE14** Les changements de destination des constructions existantes à la date d'approbation de la modification du PLU en habitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant, avec la possibilité de réaliser une extension dans la limite de 15 % de la surface de plancher existante, balcons non compris.
ARTICLE 6 (UE) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES **Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.**

6.1. - Secteurs UE1, UE2, UE3, UE4, UE5, UE6, UE7, UE8, UE9, UE10, UE13, UE14 :

Toute construction doit être implantée à une distance de 4 m minimale par rapport à la limite:

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- de l'emplacement réservé destiné aux voies et ouvrages publics.

6.2. - Secteurs UE11, UE12:

Toute construction doit être implantée :

- soit à la limite :
  - des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
  - de l'emplacement réservé aux voies et ouvrages publics
- soit à une distance de 4 m minimale par rapport à la limite :
  - des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
  - de l'emplacement réservé aux voies et ouvrages publics.

ARTICLE 7 (UE) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

7.1. - Secteurs UE1, UE2, UE14 :

7.1.1. Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée conformément aux définitions situées dans l'annexe « Lexique – Définitions » du présent règlement avec un minimum de 4 m ($D \geq H/2$, min. 4 m), toutefois, une construction peut être implantée sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition :

- soit que la partie de la construction ainsi édifiée s'inscrive dans la surface verticale définie sur cette limite séparative par la construction voisine déjà existante.
- soit que ces limites ne constituent pas également une limite d'une zone UE avec une autre zone.

ARTICLE 10 (UE) - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

10.1 - Hauteur sur voie (Hv) :

10.1.1. - Secteurs UE1, UE2, UE3, UE4, UE5, UE6, UE7, UE8, UE9, UE10, UE13, UE14 :

Hv = L

10.2. - Hauteur absolue :

10.2.1 - Secteurs UE1, UE4, UE5, UE14 :

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 16 m.

ARTICLE 13 (UE) - OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

13.1. - Secteurs UE1, UE2, UE3, UE4, UE6, UE7, UE8, UE9, UE10 :

Excepté pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif, une superficie en pleine terre d'au moins 20 % de la surface de l'unité foncière, doit être aménagée en espace paysager avec de la terre meuble et comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 75 m² de surface exigée en pleine terre.

13.2. - Secteur UE5 :

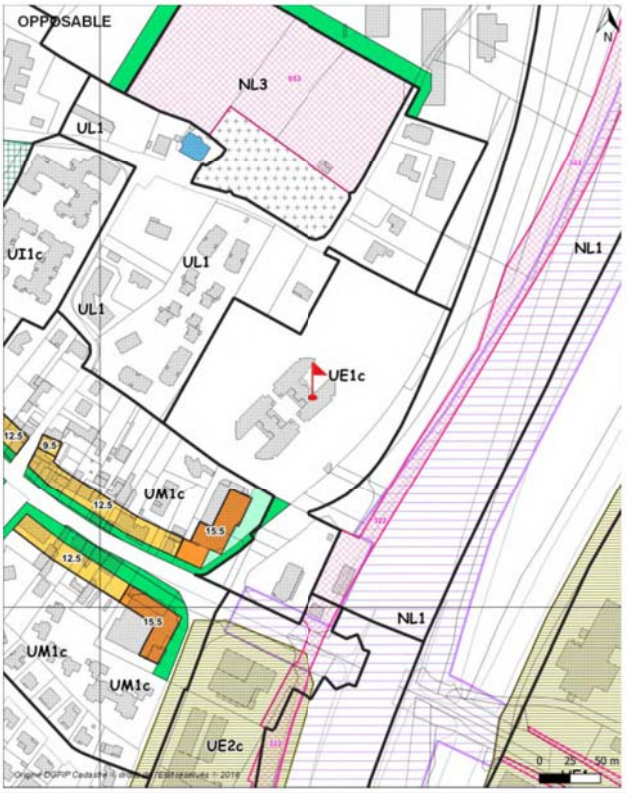
Excepté pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif, une superficie en pleine terre d'au moins 30 % de la surface de l'unité foncière, doit être aménagée en espace paysager avec de la terre meuble et comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 75 m² de surface exigée en pleine terre.

13.3. - Secteur UE14 :

Excepté pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif, une superficie en pleine terre d'au moins 30 % de la surface de l'unité foncière, doit être aménagée en espace paysager avec de la terre meuble et comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 75 m² de surface exigée en pleine terre.

De plus, pour les constructions supérieures à 300 m² de surface de plancher, 10 % d'espaces libres (voir la définition dans le lexique annexé au présent règlement) doivent être organisés de manière paysagère d'un seul tenant conformément aux dispositions communes de l'article 11 alinéa 11.10.

4B - Règlement graphique

Avant	Après
PLU opposable (MEC du 22/06/2023)	PLU – Modification n°2
	

V. Secteur 6

2.2.21 Point d'objet N°21 : ZAC Saint-Martin du Touch

Contexte du Hameau de Fleurance

- **Une nécessité de démolir le Hameau de Fleurance**

Le « Hameau de Fleurance » est un lotissement locatif social constitué de 19 maisons individuelles, construit en 2002 par la SA des Chalets pour reloger des familles issues de la Communauté des Gens du Voyage. Il se trouve sur un terrain appartenant à la Ville de Toulouse, qui fait partie du périmètre de la ZAC Saint-Martin du Touch.

Avec l'évolution du contexte urbain et social, de nombreux dysfonctionnements ont été mis en lumière amenant en 2017 Toulouse Métropole, le bailleur social et Oppidea à porter conjointement le projet de relogement des habitants et la démolition du hameau.



Plan de localisation du Hameau de Fleurance actuel/périmètre ZAC

Une consultation publique a été lancée par OPPIDEA pour la réalisation d'un diagnostic social très approfondi et la définition de propositions de relogements. C'est l'Union Cépière Robert Monnier (UCRM) qui a été retenue pour réaliser le diagnostic.

En 2021, Toulouse Métropole et la SA des Chalets ont déposé conjointement un Dossier d'Intention de Démolir pour le Hameau de Fleurance situé impasse Jeanne Benozzi dans le secteur opérationnel de la ZAC Saint-Martin du Touch. Ce dossier, pour la démolition du Hameau de Fleurance et le relogement de ces habitants, a été validé par les services de l'État.

- **Une nécessaire recherche de plusieurs sites appropriés aux besoins de sédentarisation des gens du voyage**

En cohérence avec le Schéma Départemental pour l'Accueil des Gens du Voyage, l'objectif est de poursuivre la sédentarisation des habitants, en les orientant vers du logement social adapté.

L'objectif par l'engagement du processus de démolition et de relogement est de garantir une décohabitation et un relogement au cas par cas, pour les accompagner dans un objectif d'inclusion. La Direction des Solidarités et de la Cohésion Sociale a participé activement à l'élaboration du plan de relogement des habitants du Hameau de Fleurance, notamment lors du travail de prospective foncière.

Face aux souhaits particuliers des habitants, la localisation des terrains a été étudiée sur plusieurs sites dont un se situe sur l'îlot 6.2a de la ZAC Saint Martin du Touch, ci-dessous développé :

ZAC Saint-Martin du Touch, îlot 6.2a

- **Localisation**

Le terrain proposé se situe impasse Léontine de Castelbajac à Toulouse, dans l'îlot 6.2a de la ZAC Saint Martin du Touch, sur les parcelles cadastrées 845 AW n°85 et 80.

Ce terrain est actuellement classé en zone UE2 au PLU de Toulouse.

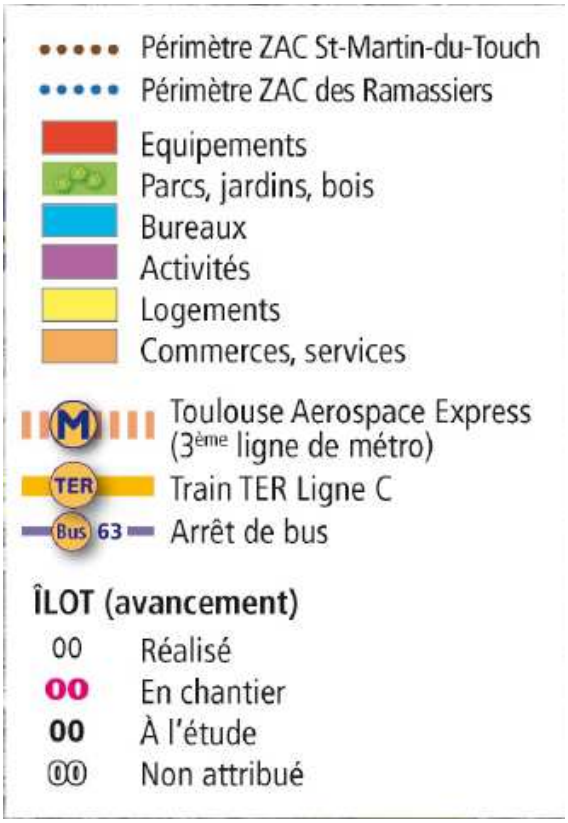
- **Exposé des motifs de changement**

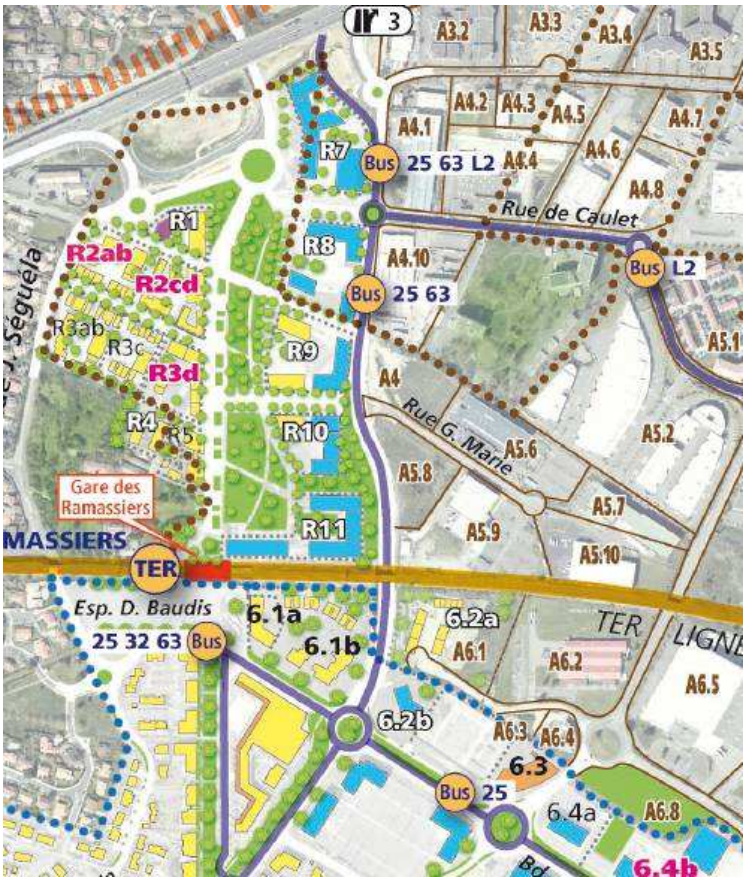
En lieu et place de l'actuel Hameau de Fleurance, le plan d'aménagement de la ZAC Saint Martin du Touch – secteur Halte des Ramassiers prévoit un programme mixte (bureaux et logements) ainsi qu'un parc qui sera le poumon vert du nouveau quartier.

Le programme de construction s'inscrit dans les orientations de la ZAC et de Toulouse Métropole, avec le développement d'une surface de plancher en cohérence avec la bonne desserte du secteur par les transports en commun (la Halte TER et à terme la ligne de métro TAE un peu plus au Nord). A proximité de l'aire d'influence des transports en commun, le projet prévoit une densité modérée avec de l'habitat intermédiaire et collectif. La typologie des logements à venir n'est donc pas compatible avec le mode d'habiter des résidents du Hameau de Fleurance actuel.

Le projet aujourd'hui prévoit également la création de bureaux, principalement au contact des axes structurants que sont la ligne TER et la voie de liaison des Ramassiers. Cette programmation vient faire la couture avec les terrains d'activité plus à l'est.

La majeure partie de l'emprise du Hameau de Fleurance actuel est destinée à devenir un parc. Celui-ci constituera l'épine dorsale du projet, venant bénéficier à l'ensemble des nouveaux habitants et usagers de la ZAC Saint-Martin du Touch. Ce parc sera largement planté mais accueillera également une aire de jeux pour enfants. Il permettra de faire une liaison Nord Sud, reliant la halte TER à la future station de métro.





L'îlot 6.2a de la ZAC a été proposé comme pouvant accueillir une programmation de relogement du Hameau de Fleurance car sa localisation lui confère les avantages suivants :

- Bonne desserte véhicules mais maintien d'une proximité aux transports en commun (halte TER, bus)
- Position proche de la localisation actuelle du Hameau de Fleurance
- Position excentrée par rapport aux habitations existantes et futures de le ZAC, tout en restant cohérente puisqu'à proximité de l'îlot de logements collectifs 6.1 en cours de construction.

La programmation proposée sur cet îlot comprendra une soixantaine de logements au total dont 6 pavillons destinés au relogement du Hameau de Fleurance.

La fiche de lot, ainsi que le cahier des prescriptions architecturales, paysagères, urbanistiques et environnementales qui s'appliqueront sur cet îlot permettront l'intégration de cette programmation au regard de l'environnement de la parcelle avec :

- De larges bandes plantées à l'ouest et au nord de l'îlot au contact des voies principales que sont la voie de liaison des Ramassiers et la voie ferrée (voies de catégorie 4). Ces plantations permettront à la fois la mise à distance des nuisances (notamment le bruit), la gestion des vis-à-vis et la qualité des vues.

- Une vaste zone végétalisée à l'est, hors îlot, sera conservée au droit de la ligne électrique et du poste source. Sa destination précise est en cours d'étude (renaturation, jardin partagé…). C'est donc la végétation qui assure la mise à distance garantissant la qualité du cadre de vie.

- Un travail de requalification de l'environnement du ruisseau de l'Armurier au sud avec l'intégration de cheminements doux permettant notamment aux habitants de rejoindre facilement la centralité commerciale présente sur la ZAC des Ramassiers à Colomiers qui est située à quelques dizaines de mètres.

Dans ce processus, le bailleur social s'engage à travailler avec la collectivité sur la faisabilité ainsi que sur le futur permis de construire, pour garantir le bon fonctionnement des logements.

Le bailleur établira des baux avec les personnes relogées dans le cadre de la démolition du Hameau de Fleurance. Ces nouveaux logements seront des logements sociaux conventionnés.

Le bailleur social sera en charge de la gestion de ces logements.

Les personnes relogées sont favorables à la cohabitation, et le relogement est travaillé 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.

A ce jour l'îlot 6.2a de la ZAC Saint-Martin du Touch est classé en zone économique UE2 du PLU de Toulouse. Or, cet îlot est compris dans la dernière phase de la ZAC Saint-Martin du Touch qui englobe les derniers espaces en mutation, classés en UI1 et UE2. C'est pourquoi au regard du projet de développement de nouvelles constructions d'habitation dans cette partie de la ZAC et notamment sur cet îlot 6.2a, un zonage adapté à la réalisation de logement est rendu nécessaire, ainsi qu'un cadrage plus précis par l'OAP des Ramassiers qu'il convient d'étendre pour correspondre à cette dernière phase du projet.

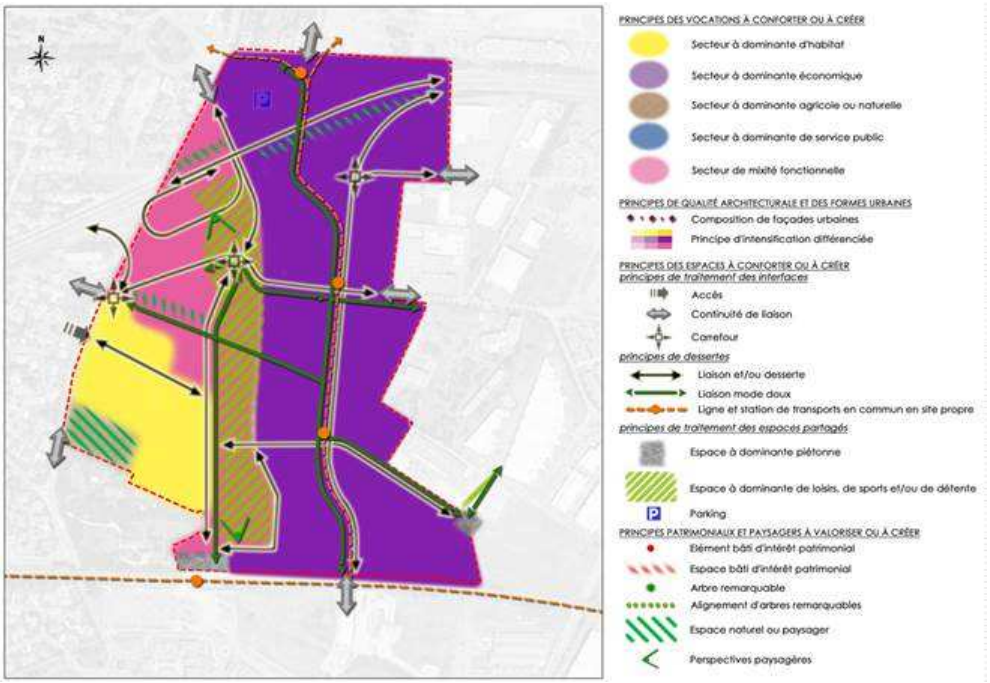
Aussi, pour permettre à la fois ce projet de relogement des habitants du Hameau de Fleurance au droit de l'îlot 6.2a de la ZAC Saint-Martin du Touch et l'évolution de la programmation de la ZAC, il est proposé :

- d'étendre la zone UP3 en lieu et place de l'actuel zonage UE2 et UI1, comme suit au plan de zonage ci dessous

- de modifier et d'étendre l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Ramassiers vers le sud pour poser les principes d'aménagement de cette partie de la ZAC.

- **Modifications des documents proposées :**

3B - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Avant
PLU opposable - MEC du 22/06/2023

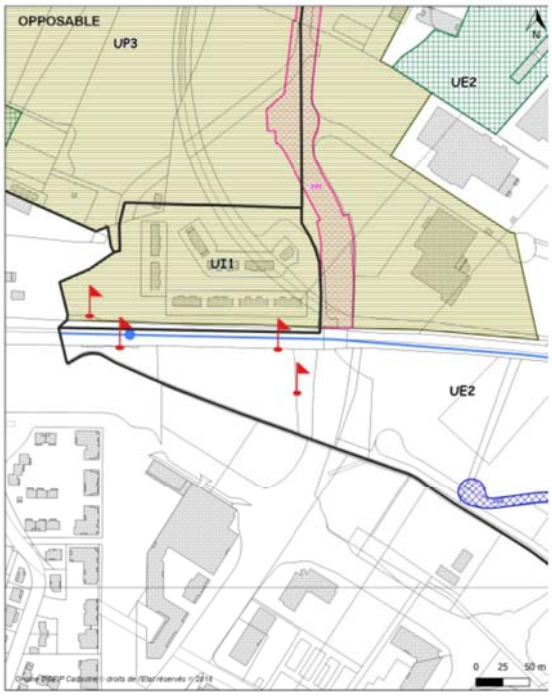


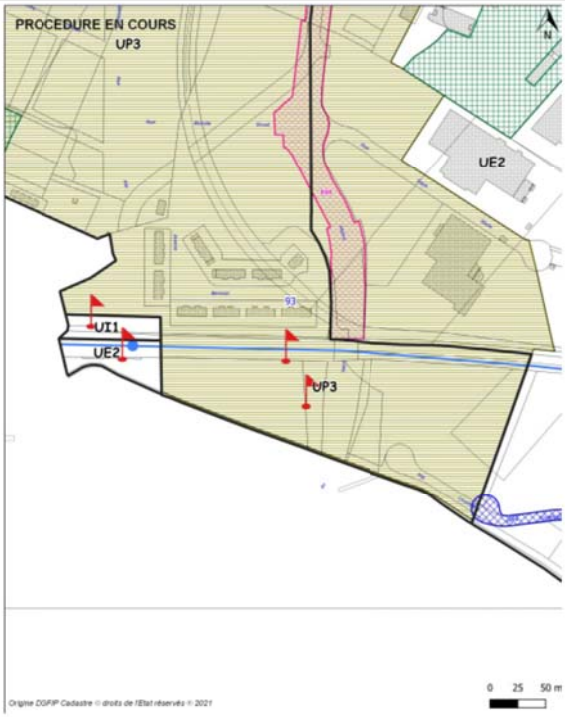
Après
PLU – Modification n°2



4B- Règlement graphique

Avant	Après
PLU opposable (MEC du 22/06/2023)	PLU – Modification n°2





2.2.22 Point d'objet N°22 : Basso-Combo _ place Bouillière

- **Localisation**

Le secteur de la place Bouillière, autour de la station de métro « Basso-Cambo » de la ligne A du métro, est localisé dans le sud-ouest de la ville de Toulouse dans le quartier 6.3. Il est situé entre le parc d'activité de Basso-Cambo/Eisenhower et le parc du lac de la Reynerie.



- **Exposé des motifs de changement**

Ce secteur est caractérisé aujourd'hui par un manque de lisibilité des fonctions urbaines, lié notamment à une forte occupation de l'espace par le stationnement, à une faible place pour les mobilités piétonnes, et à une piètre qualité de l'espace public. En outre, le tissu commercial vieillissant et issu de modèles anciens, manque cruellement d'attractivité. Cet espace, initialement dénommé « Centre Régional » avait en effet été pensé, dans les années 1970, comme le secteur de commerces et de services associé au développement des quartiers d'habitation du Grand Mirail, et il a accueilli l'un des premiers centres commerciaux de la région toulousaine. Relativement isolé de la zone d'activité de Basso-Cambo par les coupures urbaines constituées par les voiries primaires du Mirail, et peu irrigué par les quartiers d'habitation alentour, ce tissu commercial s'est progressivement refermé sur lui-même, et ne constitue plus vraiment aujourd'hui un lieu de destination.

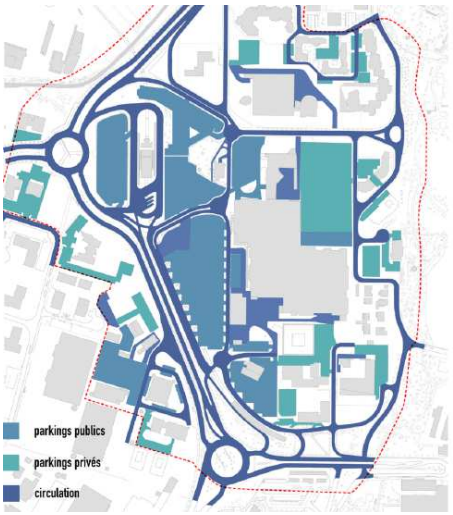
Ce secteur ne manque pourtant pas d'atouts : bien desservi par les transports en commun au travers du pôle d'échange, il se situe à l'interface entre le parc d'activités de Basso-Cambo/Eisenhower, important gisement d'emplois de la métropole toulousaine, et le parc du lac de la Reynerie, élément paysager majeur de la margelle de Garonne.

Cette excellente desserte par tous les modes de transports, et la présence de services publics à rayonnement important pour les quartiers et communes alentour (Carsat, centre des impôts, mutualité française…), lui donnent un potentiel de centralité secondaire d'agglomération que le Projet Urbain Toulousain a mis en évidence, et il est aujourd'hui proposé de donner un premier signal de cette reconquête d'attractivité.

Pour ce faire, il importe que la destination des sols rende possible l'animation urbaine tout au long de la journée, ce que la vocation stricte « économie et commerce » de l'actuel zonage UE2c au PLU de Toulouse ne facilite pas. En effet, en dehors des horaires d'ouverture du centre commercial et des services publics, et des périodes d'affluence du parking relai, la place Bouillière est délaissée par les usagers, et cet espace idéalement desservi ne rempli pas les fonctions urbaines que sa situation pourrait laisser espérer. Bien évidemment, à moyen terme, la réalisation d'espaces publics qualitatifs et fédérateurs sera nécessaire pour rendre à ce secteur l'attractivité qu'il n'a plus actuellement.

Il s'agit aujourd'hui, sans préjuger à ce stade d'un développement futur, de rendre possible une plus grande mixité fonctionnelle, en permettant l'implantation de logements, d'activités économiques, culturelles et de loisirs, tout en maintenant la fonction de commerce et de services.

Le site est aujourd'hui très fortement imperméabilisé (parkings, voirie, implantations commerciales très étendues). La construction d'îlots mixtes, l'espace entre ces îlots structurant, un espace public qui devra nécessairement comporter des espaces verts et plantations nouvelles contribueront à réduire l'imperméabilisation actuelle. Des toitures végétalisées sont également envisageables, notamment sur les constructions de surfaces importantes, telles que le centre commercial, qui en sont dépourvues aujourd'hui.





Le secteur de la place Bouillière est aujourd'hui très fortement imperméabilisé

De plus, l'implantation de fonctions nouvelles, et en particulier d'habitat, dans un secteur déjà urbanisé et parfaitement desservi par les transports en commun (pôle multimodal autour de la station de métro) contribue indirectement à réduire la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur la métropole toulousaine, en privilégiant une logique de renouvellement urbain.

La modification demandée consiste seulement à changer la vocation de la zone (d'une stricte vocation économique à une vocation mixte permettant l'implantation de logements). Les droits à construire ne sont pas substantiellement augmentés, et la mixité des fonctions recherchée ne se traduira pas par une fréquentation accrue de site par les véhicules. Elle sera au contraire le moyen pour la puissance publique, en particulier sur les espaces dont elle maîtrise le foncier, de faciliter l'implantation d'aménités, de reconstituer des continuités végétales aujourd'hui interrompues, et de rééquilibrer les espaces de circulation au profit des modes doux.

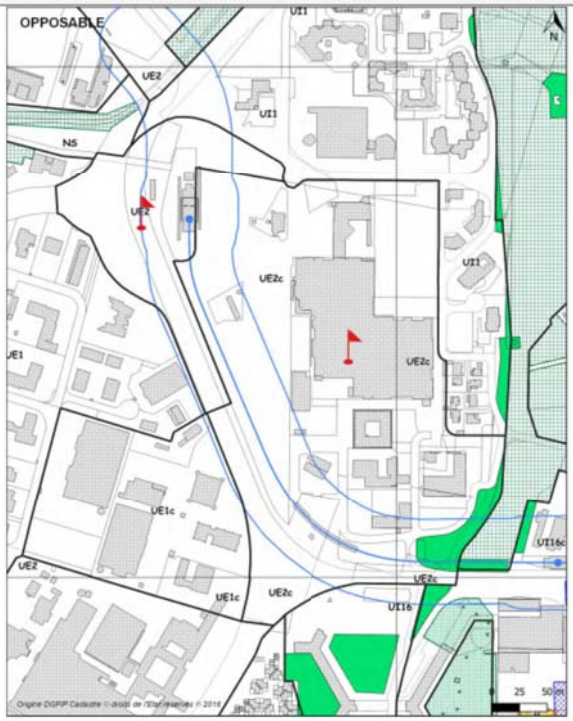
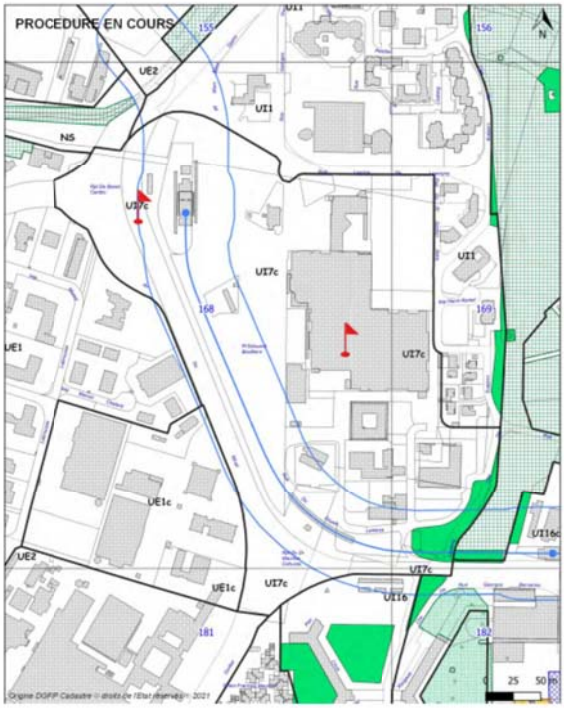
Ainsi, la mise en place, par le biais de la présente modification de PLU, d'un zonage mixte UI7c, permettra d'orienter ce site vers une plus grande mixité des fonctions urbaines, et de renouveler son attractivité.

La présente procédure propose donc de modifier le zonage UE2c qui couvre le secteur de la place Edouard Bouillière, pour le remplacer par une zone UI7c.

L'indice « c » existant est conservé, la vocation « commerce » étant partie prenante de la mixité recherchée. En effet, un outil de traduction de la politique menée en matière d'urbanisme commercial a été mis en place à travers l'instauration d'une disposition permettant pour les zones portant l'indice « c » d'accueillir des surfaces de plancher dédiées aux commerces de plus de 500 m² SP. Aussi, pour permettre une programmation d'activités de commerces d'une surface supérieure à 500 m² SP, l'indice « c » sera maintenu dans ce secteur de la place Edouard Bouillière.

Dans un souci de cohérence, la zone UE2, qui couvre le nouveau parking-relais en silo réalisé par Tisséo et le rond point de Basso-Cambo, est également remplacée par une zone UI7c.

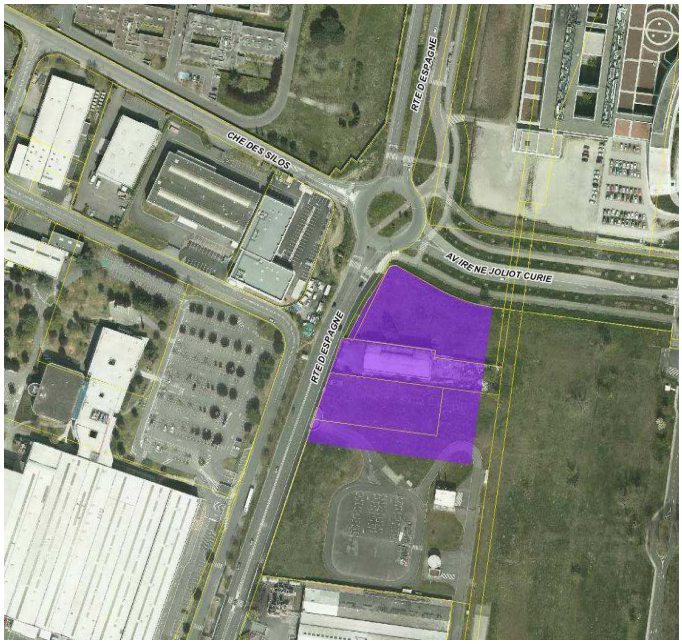
- **Modification du document proposée :**

4B - Règlement graphique	
Avant	**Après**
PLU opposable (MEC du 22/06/2023)	**PLU – Modification n°2**
	

2.2.23 Point d'objet N°23 : Projet de « Tiers-Lieu », site de l'ancien bâtiment de l'OMS – Oncopole (Dessine-moi Toulouse)

- **Localisation**

Situé au sud de Toulouse, le projet de « Tiers-Lieu » se trouve au sein de la ZAC de l'Oncopole, sur le site de l'ancien bâtiment de l'OMS, en bord de la route d'Espagne.



- **Exposé des motifs de changement**

Le Campus Santé du Futur - Oncopole est un pôle d'attractivité à portée économique très forte. Son aménagement constitue un enjeu territorial majeur, afin de lancer le renouveau urbain de la Porte Sud de la ville. Aussi, c'est dans ce cadre que le projet de reconversion de l'ancien site de l'OMS se développe. Sa position en forte visibilité sur l'axe de la route d'Espagne, sa proximité avec l'entreprise Evotec, le Centre de Recherches en Cancérologie de Toulouse (CRCT), le centre de recherche Pierre Fabre et l'Institut Universitaire du Cancer de Toulouse-Oncopole (IUCT-O), ainsi que sa bonne desserte par les transports en commun (dont le Linéo 5 et le Téléo), font de l'ancien bâtiment de l'OMS un point de convergence des acteurs du Campus.

L'ambition du projet sur ce site vise à réaliser une entrée qualitative du Campus, et d'y développer un programme de tiers-lieu ouvert sur la ville, dont l'objectif est de créer du lien mais également d'impulser une dynamique de vie, dans un secteur urbain qui à ce jour regroupe essentiellement des activités dédiées à la santé. Ainsi, la reconversion de l'ancien bâtiment de l'OMS sera le moyen de créer un nouveau lieu de vie attractif ouvert à tous, permettant aux salariés de la zone, aux patients, aux visiteurs de l'Oncopole, et aux riverains des quartiers alentours, de profiter d'un espace fédérateur.

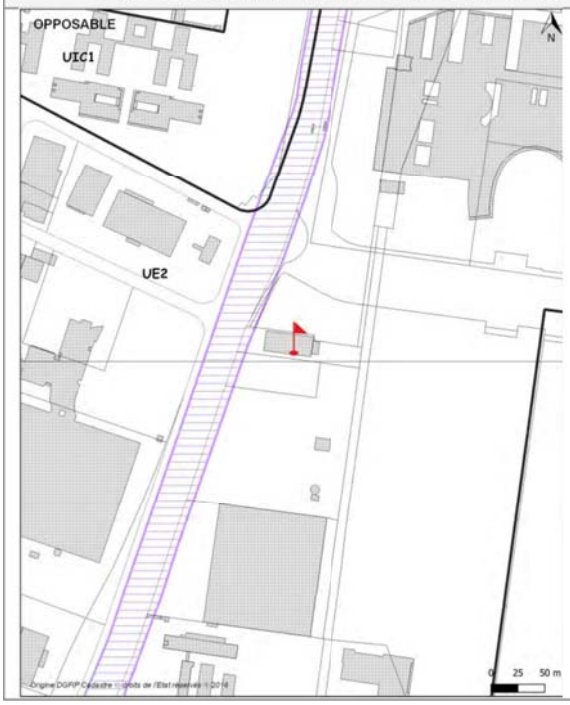
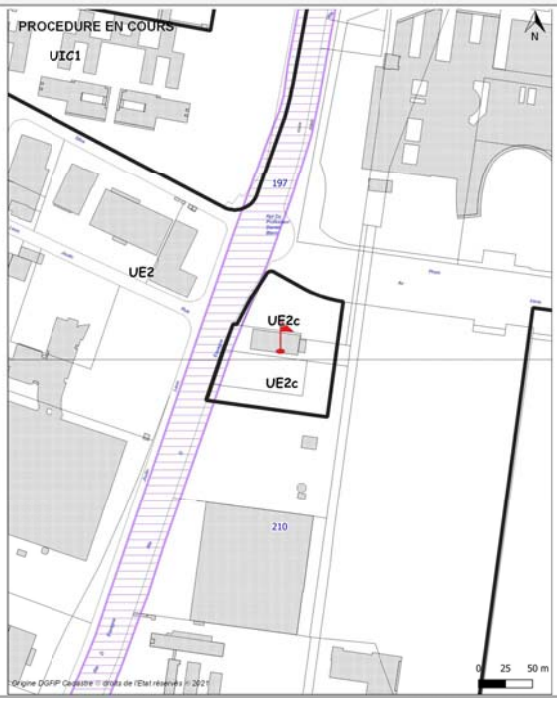
Le projet s'inscrit dans un périmètre d'environ 11 500 m² et prévoit de développer plus de 2 000 m² de surface de plancher à vocation de commerces, avec notamment une halle gourmande, des offres de services, des petites cellules commerciales, un espace de coworking, des espaces dédiés à de l'activité sportive et une offre tertiaire.

A Toulouse, un outil de traduction de la politique menée en matière d'urbanisme commercial a été mis en place à travers l'instauration d'une disposition permettant pour les zones portant l'indice « c » d'accueillir des surfaces de plancher dédiées aux commerces de plus de 500 m² SP. Pour rappel les activités de services sont comprises dans la destination commerce du PLU en vigueur.

Or, à ce jour, l'ensemble de la zone est classé en zone UE2 du PLU de Toulouse, limitant les surfaces commerciales à 500 m² de SP.

Pour permettre une programmation d'activités de commerces d'une surface supérieure à 500 m² SP, **il est proposé de délimiter une zone UE2 indicée « c » sur ce périmètre pour autoriser la réalisation des activités commerciales projetées (commerces de proximité et services…).**

- **Modification du document proposée :**

<table>
<tr><th colspan="2">4B - Règlement graphique</th></tr>
<tr><th>Avant</th><th>Après</th></tr>
<tr><th>PLU opposable (MEC du 22/06/2023)</th><th>PLU – Modification n°2</th></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
</table>

2.2.24 Point d'objet N°24 : Projet Campus Santé du Futur Oncopole – secteur Nord

- **Localisation**

Situé au 143 route d'Espagne à Toulouse, au droit de l'ancien site de l'usine AZF, ce secteur à projet marque le trait d'union entre le Campus Santé du Futur, le Grand Parc Garonne et le centre ville. Ce secteur localisé au sein de la ZAC Oncopole doit contribuer à l'écosystème du Campus Santé du Futur et du Grand Parc Garonne. Il s'agit donc d'y accueillir un projet tertiaire, en cohérence avec la vocation du Campus Santé du Futur – Oncopole, pour en faire un site Vert, Sport, Santé et Bien-être. L'emprise de ce secteur s'étend sur 7 ha et est connecté au centre de Toulouse par une desserte en transports en commun développée (Linéo 5, Lignes de bus 11, 13 et 52, téléphérique urbain Téléo, Ligne TER Toulouse-Colomiers-Auch).



- **Exposé des motifs de changement**

La ZAC de l'Oncopole constitue aujourd'hui le Campus Santé du Futur, dont la nouvelle impulsion qui a été initiée depuis fin 2018 vise à en faire un véritable Campus d'Innovation autour de la Médecine du futur (Préventive, Prédictive, Personnalisée, Participative).

Cette dynamique repose sur 3 axes : « Campus vert, sport et Santé », « Campus d'Innovation attractif et de rayonnement international », et « Campus d'excellence en matière de Recherche en Oncologie, santé et médecine du futur ».

En termes d'aménagement, l'action consiste à développer : une offre publique-privée concourant à enrichir l'offre de soins, des activités de sport, santé, bien-être au bénéfice des patients, et des activités de loisirs au bénéfice des salariés et du grand public, permettant de contribuer à la vie du Campus.

Le projet à venir sur le secteur Nord envisage une programmation mixte, avec notamment des activités de commerces et services, qui s'inscrit en cohérence avec la vocation du Campus.

Aujourd'hui le terrain, resté vierge depuis l'ancienne usine AZF, est situé en zone urbaine UE7. L'ensemble de la programmation du projet à venir sur le secteur Nord est conforme au PLU, à l'exception de la programmation commerce, mais qui reste très marginale par rapport à la constructibilité de ce lot (40 à 50 000 m² de SP). Pour rappel les activités de services sont comprises dans la destination commerce du PLU en vigueur mais la programmation mixte souhaitée dans ce secteur et comprenant une SP commerce supérieure à 500 m² n'est pas rendue possible dans la mesure où la zone UE7 n'est pas indicée « c » et ne peut donc accueillir des activités commerciales dépassant une surface de 500 m² SP.

Aussi, pour permettre une programmation commerce et service dans ce secteur dont la surface est supérieure à 500 m² SP, **il est proposé d'ajouter un indice "c" au zonage actuel UE7 pour y autoriser de plus grandes surfaces commerciales.**

Par ailleurs, le projet prévoit de créer un espace vert d'environ 2 ha, dont l'accès serait limité avec des cheminements restreints sur pilotis. Cet espace vert sera composé à la fois d'une forêt urbaine et d'une prairie en milieu ouvert (le long de la voie verte), pouvant accueillir quelques activités, comme un parcours santé. Le projet s'établit sur une actuelle friche végétale dont l'intérêt paysager est relativement faible (quelques boisements et arbustes).

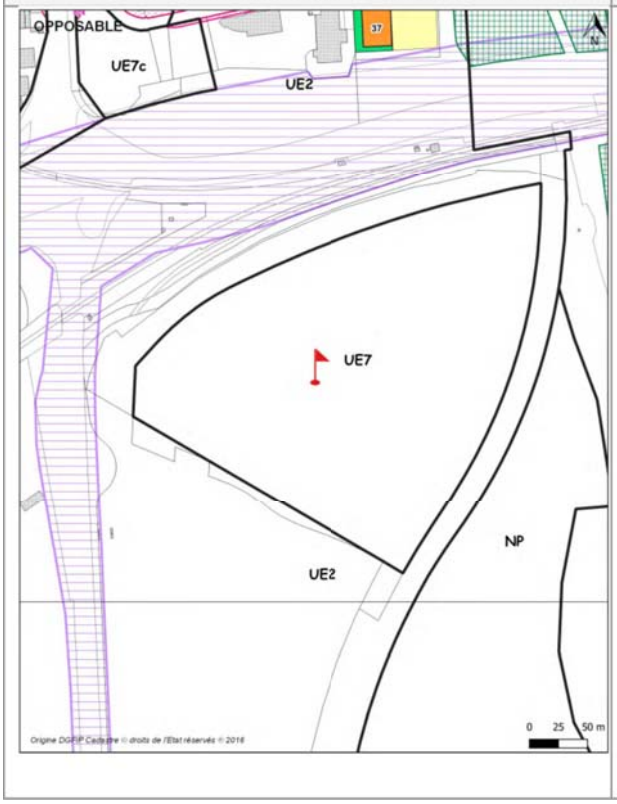
Pour autant, la création d'un espace vert de 2 ha et le renforcement des plantations sur cet espace va contribuer à la lutte contre l'imperméabilisation des sols et l'îlot de chaleur urbain.
Ce projet va participer à la pérennisation des espaces verts et à leur valorisation en révélant leur présence au sein du tissu urbain.

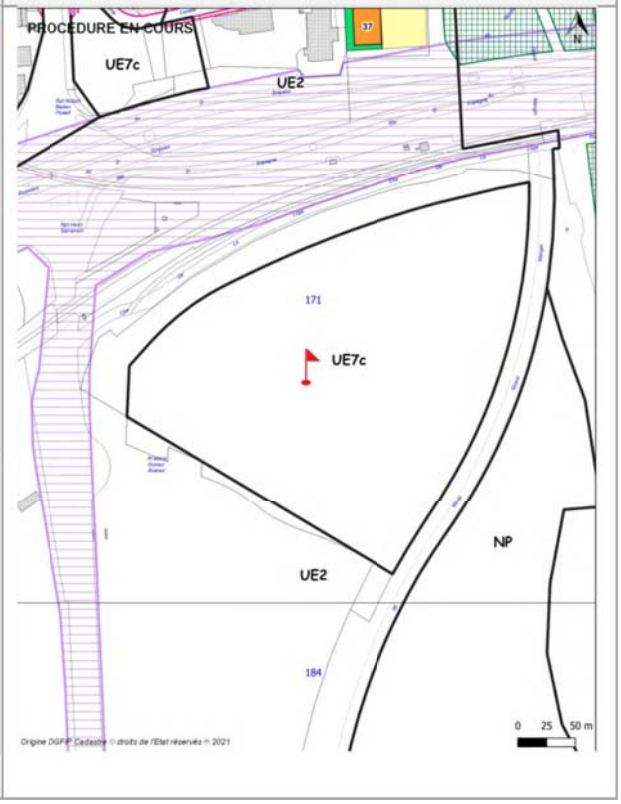
Afin de permettre la réalisation de ce projet, il est nécessaire de faire évoluer le PLU. La présente procédure propose donc de permettre aux activités commerciales dont la surface est supérieure à 500 m² de s'y déployer.

- **Modification du document proposée :**

4B - Règlement graphique

Avant	Après
PLU opposable (MEC du 22/06/2023)	**PLU – Modification n°2**

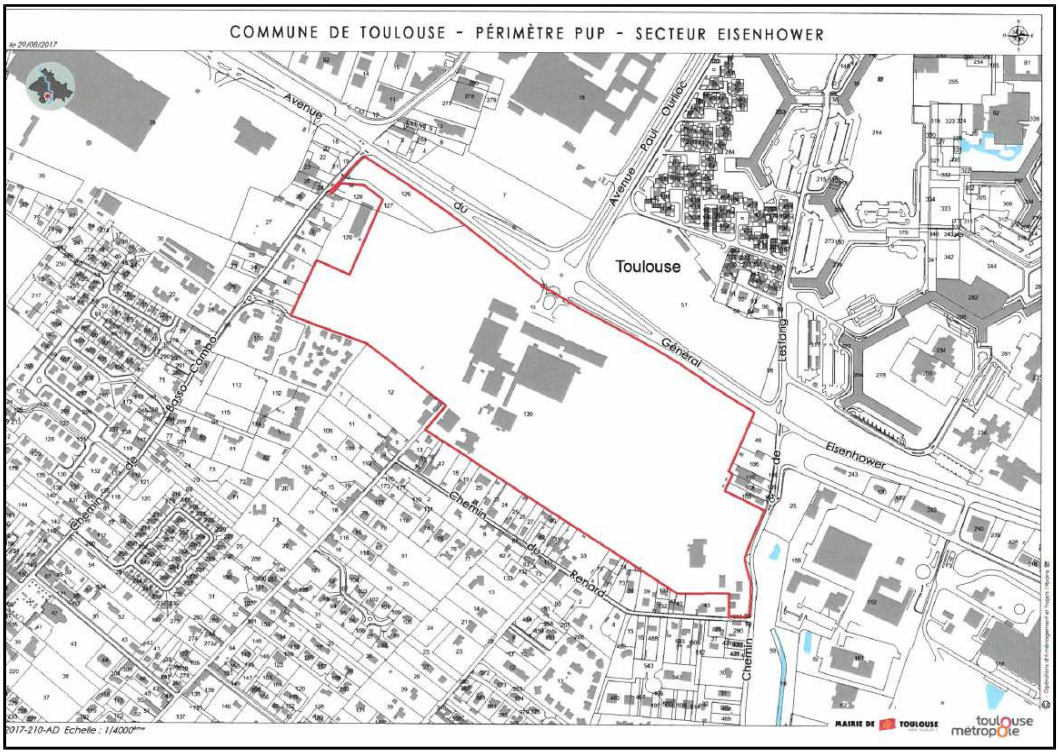




2.2.25 Point d'objet N°25 : Secteur Eisenhower Saint-Simon, reconversion du site Freescale

- **Localisation**

Le secteur Saint-Simon – Eisenhower se situe au sud-ouest de la ville de Toulouse, dans le quartier 6.4.





- **Exposé des motifs de changement**

Le secteur Saint Simon-Eisenhower représente une surface de 20 hectares environ, dont le foncier est maîtrisé par la société NXP (ex-Freescale). La société NXP a réorienté ses activités sur le site, d'une activité productive à une activité de Recherche & Développement qui occupe maintenant 5 hectares et qui lui a permis de céder le reste de son assiette foncière.

Les 15 hectares non-exploités ont été vendus à Vinci Immobilier, pour réaliser une programmation mixte de logements, bureaux, services et commerces.

Le programme global prévoit selon le Permis d'Aménager :

- Environ 550 logements,
- 12 000 m² de bureaux,
- Environ 3 500 m² de commerces et services,
- 7 000 m² pour un nouveau collège,

A cela, s'ajoute la création d'une aire de jeux et d'un jardin public.

Toulouse Métropole a mis en place un Projet Urbain Partenarial pour la création d'équipements publics rendus nécessaires par l'opération d'aménagement.

Plus précisément, sur le macro lot A, la programmation définie est la suivante:

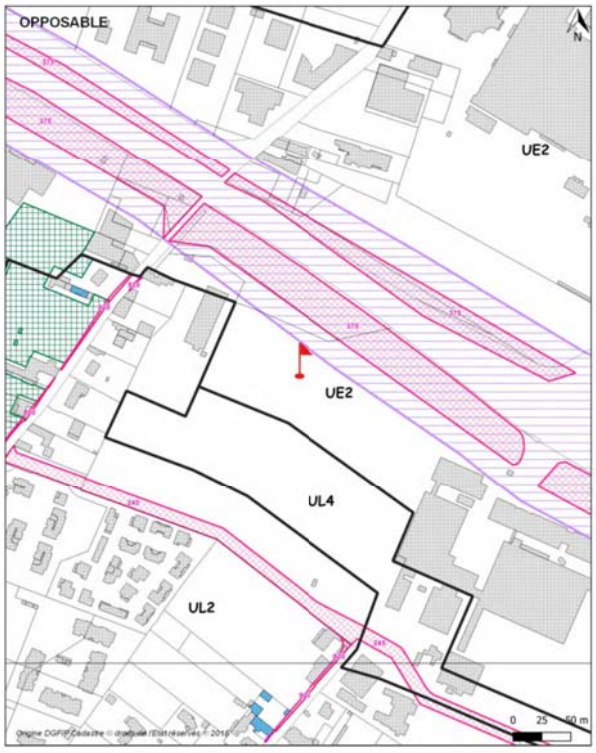
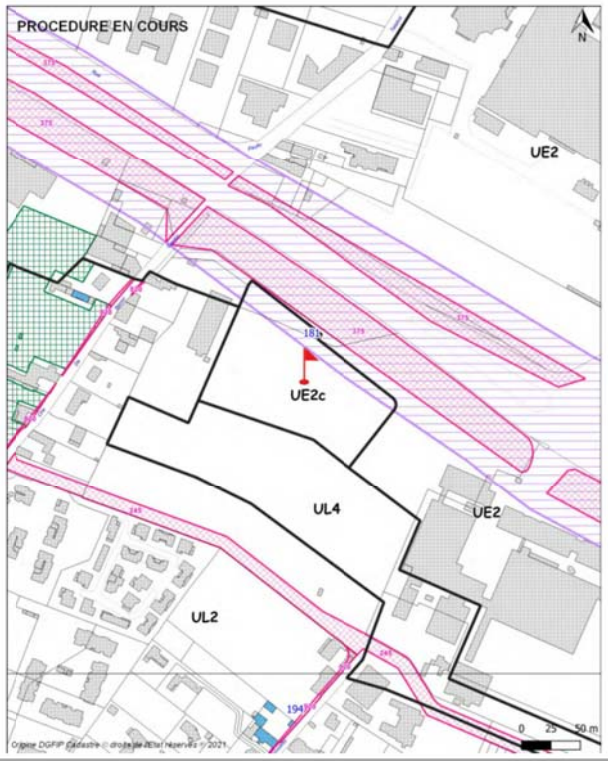
- 3000 à 3500 m2 SP d'activités de services,
- 8 000 à 8 500 m2 SP de bureaux.

Or, à Toulouse, un outil de traduction de la politique menée en matière d'urbanisme commercial a été mis en place à travers l'instauration d'une disposition permettant pour les zones portant l'indice « c » d'accueillir des surfaces de plancher dédiées aux commerces de plus de 500 m² SP. Pour rappel les activités de services sont comprises dans la destination commerce du PLU en vigueur.

Mais à ce jour, le projet sur ce macro lot, classé en UE2 au PLU de Toulouse, ne peut se réaliser avec la programmation envisagée ci dessus, au niveau du développement des activités commerciales et des services en l'absence d'indice "c" au plan de zonage (zones d'accueil des commerces supérieures à 500 m² de surface de plancher).

Aussi, pour permettre une programmation d'activités de services d'une surface supérieure à 500 m² SP, **il est proposé de délimiter une zone UE2 indicée « c » sur ce macro lot A du projet d'ensemble pour autoriser la réalisation des activités commerciales projetées (commerces de proximité et services…).**

- **Modifications des documents proposées :**

4B - Règlement graphique	
Avant	**Après**
PLU opposable (MEC du 22/06/2023)	**PLU – Modification n°2**
	

2.2.26 Point d'objet N°26 : Projet Hôpital Marchant

- **Localisation**

Le projet est situé sur le foncier de l'hôpital Marchant, dans le secteur 6, en bordure de l'autoroute A64 et de la rue de Gironis, sur une surface d'environ 7850 m².



- **Exposé des motifs de changement**

Dans le but de favoriser l'évolution du site, le Centre Hospitalier Gérard Marchant souhaite permettre une diversification à destination économique sur son périmètre, en lien avec la zone Gironis voisine.

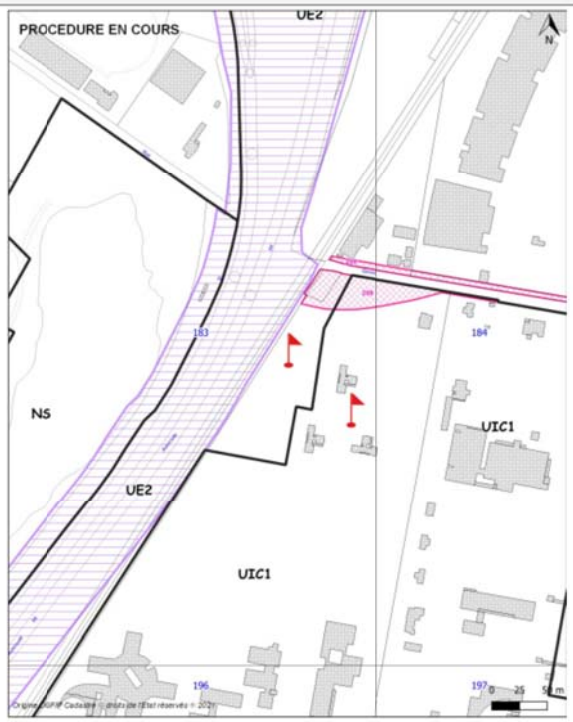
L'objectif est de proposer sur ce site l'implantation d'activités économiques et de services ouvertes au public et compatibles avec les activités du Centre Hospitalier.

Dans ce cadre, une emprise d'environ 7850 m² située à proximité de l'A64 a été identifiée pour concrétiser cette diversification d'activités, tout en ménageant une zone de transition entre les constructions de l'Hôpital et l'A64, permettant d'atténuer les nuisances sonores de l'A64.

Or, l'emprise envisagée pour ce projet est classé en zone UIC1 (zone urbaine d'intérêt collectif) au PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse et ne peut accueillir des activités économiques et de services.

La présente procédure vise à élargir à l'emprise de la zone UE2 voisine au site de l'Hôpital Marchant, la zone UE2 permettant l'accueil des activités de services.

- **Modification du document proposée :**

4B - Règlement graphique	
Avant	**Après**
PLU opposable (MEC du 22/06/2023)	**PLU – Modification n°2**
	

VI. Modifications sur l'ensemble du territoire communal

Exclusion de la présente modification des deux périmètres de DUP valant MEC en cours

Le PLU de Toulouse Métropole, Commune de Toulouse fait l'objet actuellement de plusieurs procédures d'évolution menées en parallèle. En effet, 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 ».

L'articulation de ces deux procédures DUP valant MEC et de la 2ème modification du PLU Toulouse Métropole, Commune de Toulouse nécessite une vigilance particulière en raison de l'article L.153-56 du Code de l'urbanisme qui stipule : « lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L.300-6-1 est engagée, **le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité.** »

Les deux projets de DUP valant MEC sont :
- PRU « Trois Cocus » : Ce projet de renouvellement urbain et de rénovation de cités d'habitat social dégradées, situé à proximité d'une zone agricole maraîchère dont le maintien a été garanti par le classement en zone agricole (A) doit permettre de donner un cadre de vie agréable aux habitants du quartier. Face à la pression foncière observée sur le secteur Nord toulousain, les politiques publiques de renouvellement urbain et de préservation du patrimoine bâti et naturel motivent un projet urbain global cohérent sur un territoire étendu, pour un développement durable de la métropole toulousaine.

Les enjeux de ce projet sont les suivants :

- Renouveler et réhabiliter les cités d'habitat social, pour les unir au sein d'un même quartier ;
- Maintenir et développer une activité agricole urbaine ;
- Relier le quartier avec les quartiers voisins de Borderouge et Lalande, ménager une transition construite en intégrant le tissu urbain existant ;
- Constituer des continuités entre les différentes parties du quartier, dans la forme urbaine, l'aménagement de l'espace public et le paysage ;
- Considérer l'ossature verte Nord-Sud comme une nouvelle « centralité de nature » du quartier structurant la (TVB) à l'échelle du territoire ;
- Fabriquer un réseau d'espaces publics passants et animés ;
- Réaménager et développer un « cœur de quartier » animé autour des places Micoulaud et des Trois Cocus ;
- Répartir les nouveaux logements de manière diversifiée et équilibrée, pour créer une nouvelle mixité sociale.

Afin de mettre en œuvre le projet de renouvellement urbain du quartier Trois Cocus, il est nécessaire de mener une procédure de DUP-MEC dans la mesure où l'opération nécessite des acquisitions foncières.
Le dossier, délibéré en Conseil de la Métropole du 23 juin 2022 devrait être soumis à enquête publique au printemps 2023 pour un arrêté préfectoral de DUP portant MEC du PLU attendu fin 2023.

- PRU « Reynerie » : Ce projet de renouvellement urbain, avec un périmètre d'intervention resserré sur la moitié Est du quartier Reynerie marquée par l'urbanisme originel du Mirail avec de grands immeubles en tripode et des dalles, doit permettre à terme de donner un cadre de vie plus agréable aux habitants du quartier. Intégré au périmètre du projet, le site du lac et du parc de la Reynerie sera valorisé pour attirer des habitants de l'ensemble de la métropole toulousaine via le développement de l'offre sportive et culturelle.

Les grands objectifs du projet sont les suivants :

- Recomposer le quartier en favorisant la mixité sociale et urbaine, en requalifiant les espaces publics, et en renforçant l'offre d'équipements publics et de commerces ;
- Renouveler le parc de logements avec un programme de démolition des résidences les plus dégradées, et de reconstruction de logements diversifiés dans leurs formes et leurs statuts d'occupation ;
- Accompagner ce renouvellement du parc de logements par une revalorisation des résidences conservées dans le périmètre de projet ;
- Améliorer la desserte du quartier en le connectant à son environnement, en apaisant le partage de la voirie et en sécurisant les conditions de circulation à proximité des écoles et des espaces de convivialité ;
- Affirmer une centralité de quartier ouverte sur le lac et le parc de la Reynerie et en assurer l'attractivité à l'échelle métropolitaine ;
- Intégrer les enjeux de durabilité par la valorisation du patrimoine naturel, culturel et paysager, la création de continuités écologiques et la promotion des modes de déplacements doux.

Sur le périmètre de projet, cinq bâtiments en copropriété souffrent de fortes dégradations, engendrant une perte d'attractivité notable de ces copropriétés. Le PRU Reynerie prévoit leur démolition et le renouvellement de l'offre résidentielle, sociale ou économique que ces copropriétés accueillent aujourd'hui.

Au regard de l'état de dégradation avancée de ces ensembles immobiliers engendrant des dysfonctionnements très importants à l'échelle du quartier (délaissement des locaux, occupations illégales, trafics de drogues et d'autres marchandises, etc.), une DUP valant MEC du PLU est nécessaire, afin de pouvoir procéder dans les meilleurs délais à la poursuite de ce projet d'intérêt général.
Le dossier, délibéré en Conseil de la Métropole du 20 octobre 2022 devrait être soumis à enquête publique au printemps 2023 pour un arrêté préfectoral de DUP portant MEC du PLU attendu fin 2023.

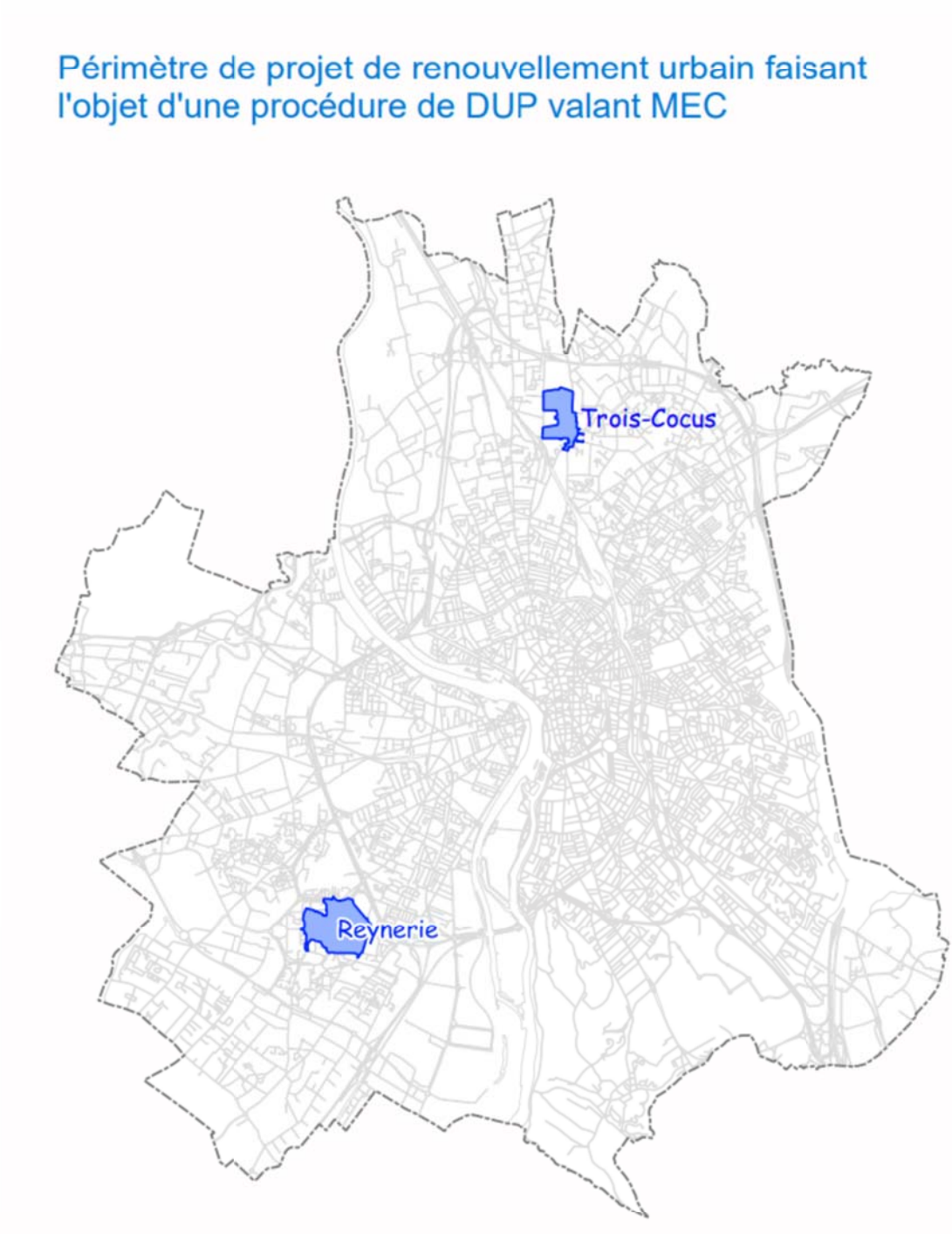
Aussi, au regard du Code de l'urbanisme, de l'intérêt général et du caractère d'urgence des deux Projets de Renouvellement Urbain, ainsi que de la Modification du PLU en cours, il est proposé, pour éviter tout décalage ou retard de calendrier, de décorréler les procédures et **ainsi, d'exclure des évolutions de la modification du PLU de Toulouse Métropole, Commune de Toulouse les périmètres de Projets de Renouvellement Urbain « Trois Cocus » et « Reynerie » faisant l'objet de procédures de DUP valant MEC. Ces deux projets disposent de leur propre évolution du document d'urbanisme, à travers les mises en compatibilité prévues. Pour ce faire, il est proposé :**

- d'inscrire ces deux périmètres sur le plan 5C – Graphiques d'information,

- de préciser pour les règles amenées à évoluer sur tout le territoire communal dans le cadre de cette modification du PLU que ces deux périmètres en sont exclus.

- **Modification du document proposée :**

5C – Graphiques d'information
Après
PLU – Modification n°2
Périmètre de projet de renouvellement urbain faisant l'objet d'une procédure de DUP valant MEC



2.2.27 Point d'objet N°27 : Services Publics et d'Intérêt Collectif

Règles de stationnement (article 12)

- **Exposé des motifs de changement**

Le PLU en vigueur impose une règle du stationnement pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif (SPIC) assez contraignante. En effet, elle impose sur tout le territoire communal, hormis en zone UC (zone urbaine centre) et en secteurs UP6 et NP, un minimum d'1 place/179 m² de surface de plancher en zone d'influence des stations de Transports en Commun en Site Propre (TCSP) et un minimum d'1 place/143 m² de surface de plancher hors zone d'influence des stations de TCSP.

Cette norme chiffrée n'est pas toujours adaptée aux besoins du fonctionnement de l'équipement et peut même parfois compromettre sa réalisation. En effet, le terme d'équipement public peut revêtir des réalités très différentes tant par sa fonction (type d'équipement) que par son rayonnement (de proximité, communal voire intercommunal). De plus, les différents contextes urbains et la desserte en transports en commun ne justifient pas une telle règle normée. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions dans des conditions normales d'utilisation et être adapté en fonction de la consistance précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve. Cela nécessite donc une prise en compte au cas par cas des besoins en stationnement afin de pouvoir répondre au mieux aux enjeux de mobilité.

Une règle appréciative et non chiffrée est donc plus adéquate. Les normes de stationnement pour les constructions à destination de service public seront adaptées en fonction de la situation du projet et de ses besoins. Il revient donc au pétitionnaire d'expliquer, par tout élément et mode de preuve, le fonctionnement de l'établissement et de justifier au regard du contexte (transport en commun, offre de places publics disponibles …) le nombre nécessaire de places de stationnement. Il est permis de penser que ce nombre puisse être nul si les conditions le permettent.

Aussi, il est proposé de modifier l'article 12 des zones UF, UCQ, UI, UM, UL, UP, UE, UIC, 1AU, AU0, A et N relatif aux obligations des constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif (à l'exception du secteur NP et des deux périmètres de projet de renouvellement urbain faisant l'objet d'une procédure de DUP valant MEC, inscrits au plan 5C-Graphiques d'information).

- **Modification du document proposée :**

4B - Règlement écrit
Avant / Après
PLU opposable - MEC du 22/06/2023 / PLU – Modification n°2
UF, UCQ, UI, UM, UL, UP, UE, UE, UIC, 1AU, AU0, A et N (à l'exception du secteur NP et des deux périmètres de projet de renouvellement urbain faisant l'objet d'une procédure de DUP valant MEC, inscrits au plan 5C-Graphiques d'information)
ARTICLE 12 – OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT **12.1 – En zone d'influence des stations de TCSP (cf. plan 4B3) :** **12.1.9 - Pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif :** **12.1.9.1. - Au sein des deux périmètres de projet de renouvellement urbain de « Trois Cocus » et « Reynerie » faisant l'objet d'une procédure de DUP valant MEC, inscrits au plan 5C-Graphiques d'information :** au minimum 1 place pour 179 m² de surface de plancher étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.1.9.2. - Hors des deux périmètres de projet de renouvellement urbain de « Trois Cocus » et « Reynerie » faisant l'objet d'une procédure de DUP valant MEC, inscrits au plan 5C-Graphiques d'information :

à déterminer en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation dans un périmètre de zone d'influence des transports en commun défini au plan 4.B.3. du PLU.

Le nombre de places est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique.

12.2 - Hors zone d'influence des stations de TCSP (cf. plan 4B3) :

12.2.9 - Pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif :

12.2.9.1. - Au sein des deux périmètres de projet de renouvellement urbain de « Trois Cocus » et « Reynerie » faisant l'objet d'une procédure de DUP valant MEC, inscrits au plan 5C-Graphiques d'information : au minimum 1 place pour 143 m² de surface de plancher étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.2.9.2. - Hors des deux périmètres de projet de renouvellement urbain de « Trois Cocus » et « Reynerie » faisant l'objet d'une procédure de DUP valant MEC, inscrits au plan 5C-Graphiques d'information :

à déterminer en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation dans un périmètre hors zone d'influence des transports en commun défini au plan 4.B.3. du PLU.

Le nombre de places est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique.

Règles des implantations des constructions par rapport aux limites de terrain (articles 6 et 7)

- **Exposé des motifs de changement**

Le PLU en vigueur impose des règles d'implantation pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif (SPIC) assez impactantes pour les projets. En effet, elle impose sur tout le territoire communal, un minimum de 2 mètres de retrait par rapport aux limites. Cette norme chiffrée n'est pas toujours adaptée aux différents contextes urbains dans lesquels doivent s'implanter de tels équipements. Cela peut même parfois compromettre leur réalisation dans des tissus urbains plus resserrés avec des unités foncières de faible dimension. De plus, les besoins du fonctionnement de certains équipements publics nécessitent une implantation à l'alignement. La règle d'implantation des constructions à destination de SPIC doit correspondre aux besoins des constructions dans des conditions normales d'utilisation et être adaptée à la consistance précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve.

Une règle non chiffrée est donc plus adéquate, afin que l'implantation des constructions à destination des SPIC soit adaptée à la situation du projet et à ses besoins. De plus, ce principe de liberté d'implantation sans fixer de distance minimum est plus favorable à la densification des tissus urbains constitués et à la logique d'optimisation du foncier.

Aussi, il est proposé de modifier les articles 6 et 7 des dispositions communes relatifs aux implantations des constructions pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif et de supprimer le retrait minimum de 2 mètres (à l'exception des deux périmètres de projet de renouvellement urbain faisant l'objet d'une procédure de DUP valant MEC, inscrits au plan 5C-Graphiques d'information).

- **Modification du document proposée :**

4B - Règlement écrit
Avant / Après
PLU opposable - MEC du 22/06/2023 / PLU – Modification n°2
ARTICLE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et voies privées 6.1. - Les «dispositions communes» et les «dispositions spécifiques» à chaque zone sont applicables, en ce qu'elles n'ont rien de différent par rapport aux dispositions indiquées sur les documents graphiques du règlement. **6.2. - Des implantations différentes de celles définies dans les dispositions spécifiques à chaque zone :** **6.2.7 - Pour les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif :** **6.2.7.1** - lorsque dans les dispositions spécifiques ou dans le document graphique du règlement, les projets sont concernés par une règle d'implantation à l'alignement ou avec un recul minimal, des implantations différentes sont admises ~~pour les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif dans la limite d'un retrait de 2 m minimum.~~ **6.2.7.2** – dans les deux périmètres de projet de renouvellement urbain « Trois Cocus » et « Reynerie » faisant l'objet d'une procédure de Déclarations d'Utilité Publique valant Mise en Compatibilité (cf.périmètres en pièce 5C - Graphiques d'information), lorsque dans les dispositions spécifiques ou dans le document graphique du règlement, les projets sont concernés par une règle d'implantation à l'alignement ou avec un recul minimal, des implantations différentes sont admises ~~pour les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif~~ dans la limite d'un retrait de 2 m minimum.
ARTICLE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives **7.1.** - Les « dispositions communes » et les « dispositions spécifiques » à chaque zone sont applicables, en ce qu'elles n'ont rien de différent par rapport aux dispositions indiquées sur les documents graphiques du règlement. **7.2. - Des implantations différentes de celles définies dans les dispositions spécifiques à chaque zone :** **7.2.5 - Pour les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif :** **7.2.5.1 -** lorsque dans les dispositions spécifiques ou dans le document graphique du règlement, les projets sont concernés par une règle d'implantation par rapport aux limites séparatives, des implantations différentes sont admises ~~pour les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif dans la limite d'une distance de 2 m minimum.~~ **7.2.5.2** – dans les deux périmètres de projet de renouvellement urbain « Trois Cocus » et « Reynerie » faisant l'objet d'une procédure de Déclarations d'Utilité Publique valant Mise en Compatibilité (cf.périmètres en pièce 5C - Graphiques d'information), lorsque dans les dispositions spécifiques ou dans le document graphique du règlement, les projets sont concernés par une règle d'implantation par rapport aux limites séparatives, des implantations différentes sont admises ~~pour les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif~~ dans la limite d'une distance de 2 m minimum.

2.2.28 Point d'objet N°28 : Outils en faveur de la diversité sociale

Règle de stationnement pour les résidences dédiées aux personnes en difficulté spécifique d'accès au logement

- **Exposé des motifs de changement**

Le développement de l'offre de logements à destination des publics les plus fragiles constitue une priorité de la politique métropolitaine de l'habitat, et particulièrement sur la commune de Toulouse, dans un contexte de forte tension sur le marché du logement et de crise sanitaire.

Ainsi, Toulouse et Toulouse Métropole se sont engagées à accompagner l'offre à destination des plus démunis, à travers la mise en œuvre accélérée du plan Logement (signé en 2018) qui prévoit notamment la réalisation de 2 pensions de famille par an.

La réponse aux plus démunis passe également par le développement d'une offre variée en réponse aux différents publics et à leurs situations, parmi lesquelles les résidences sociales (qui ont vocation à permettre une transition vers le logement social autonome à des personnes nécessitant un accompagnement), les centres d'hébergement et de réinsertion sociale, mais également l'offre à destination des jeunes en parcours d'insertion (dont Foyers Jeunes Travailleurs et résidences Habitat Jeunes).

Le public logé dans ces différentes résidences disposant de peu de ressources, il est généralement très peu motorisé.

L'Union Sociale pour l'Habitat (USH) a effectué en 2018 une enquête réalisée auprès des gestionnaires de résidences sociales, de maisons relais, de pensions de familles, de résidences accueil et de résidences à destination des jeunes en insertion.

Sur l'ensemble des 24 résidences enquêtées (en majorité sur la commune de Toulouse), il a été identifié un besoin en stationnement représentant 7 % des logements de la résidence (soit un besoin en stationnement estimé à 115 places pour un total de 1687 logements). Ceci s'explique par le fait que ces résidences se destinent à des personnes dont le niveau de ressources est bien inférieur au niveau de ressource des personnes locataires de logements familiaux au sein du parc social conventionné.

En l'état actuel de la réglementation, ces résidences doivent appliquer la règle du PLU relative au stationnement des constructions à destination d'habitation – habitat locatif aidé par l'État, soit pour les zones du PLU dans lesquelles l'habitat est autorisé 0,5 à 1 place par logement selon le zonage PLU et la localisation par rapport aux transports en commun (hors zone UC desservie par les transports en commun, pour laquelle il n'y a pas d'obligation de réalisation d'aire de stationnement).

La règle actuelle du PLU contraint fortement la réalisation de ces résidences dédiées aux plus fragiles, et pose à terme des difficultés de gestion d'aires de stationnement surdimensionnées.

La présente procédure propose donc de modifier les obligations des constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement qui sont précisées dans le règlement du PLU de Toulouse à l'article suivant :

- Article 12 des dispositions communes, il est proposé l'ajout d'un article 12.3.3 (exemption de cette disposition pour les deux périmètres de projet de renouvellement urbain faisant l'objet d'une procédure de DUP valant MEC, inscrits au plan 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.

- **Modification du document proposée :**

4A - Règlement écrit
Avant / Après
PLU opposable - MEC du 22/06/2023 / PLU – Modification n°2
ARTICLE 12 – OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES **12.3 -** Le nombre d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés exigé : **12.3.1 -** Lorsque les dispositions spécifiques imposent un nombre minimum de place de stationnement, ce nombre est celui nécessaire à la destination de la construction au regard des besoins particuliers et justifiés et des conditions normales d'utilisation. **12.3.2. -** Les nouvelles constructions à usage d'artisanat et d'entrepôt devront disposer d'un espace logistique adapté à leur activité en domaine privé. **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.

Modification des secteurs à pourcentage de logements sociaux (SPL)

- **Exposé des motifs de changement**

Un contexte national et local qui fragilise la production de logements neufs, dont les logements sociaux fortement dépendants de la dynamique du marché immobilier (55 % des logements sociaux sont produits en VEFA) :

La politique métropolitaine de l'habitat vise à offrir de bonnes conditions d'habitat à toutes les catégories de ménages actuels ou futurs, avec une attention particulière portée à l'accueil des familles.

Ainsi, et en l'attente du futur PLUiH, Toulouse Métropole a approuvé fin 2021 un pacte métropolitain pour l'habitat, confirmant son engagement et celui de l'ensemble des communes en faveur d'un niveau de production ambitieux (7000 logements par an) et un soutien renforcé au développement de logements à destination des ménages les plus modestes (35 % de logements locatifs sociaux).

Cette part de logements sociaux permettra de contribuer fortement à la diversité de la production de logements, avec une part à renforcer de logements dits « très sociaux », dont les loyers correspondent aux ressources des demandeurs, et une part limitée de logements sociaux à loyer plus élevé (PLS), qui restera priorisée sur certains secteurs, selon les critères définis dans l'ancien Programme d'Orientation et d'Actions (POA).

Pour autant, malgré cette ambition réaffirmée de soutien à la production de logements, le maintien de la dynamique de production de logements et l'atteinte des objectifs SRU (25%) restent aujourd'hui fragile, et ce en raison de plusieurs éléments de contexte :

- la crise économique et sanitaire qui touche l'ensemble du territoire national et au-delà (pandémie Covid 19 et ses périodes successives de confinement, impact direct de la guerre en Ukraine sur les coûts des matières premières et donc de construction)
- la raréfaction des fonciers (achèvement progressif des ZAC), et la perspective de la mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) qui vient bouleverser la façon d'appréhender le développement urbain pour les prochaines années
- la nécessité de renforcer la production de logements sociaux familiaux, pour compenser les démolitions programmées ces prochaines années au titre du NPNRU et les mises en ventes de logements sociaux.

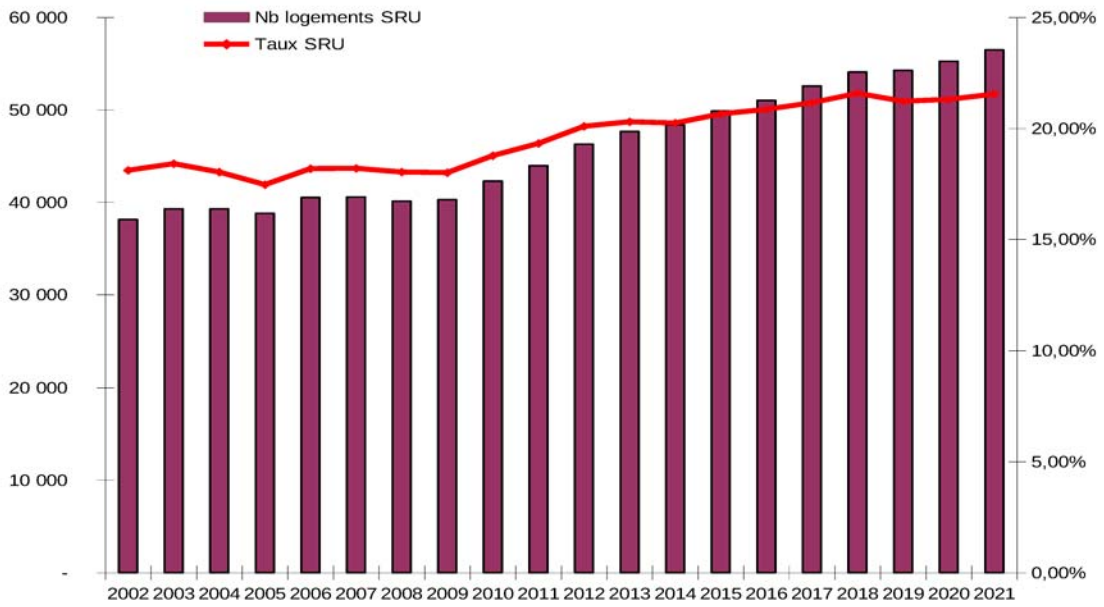
Une tension sur la demande locative sociale de plus en plus forte :

L'attractivité économique du territoire métropolitain et son dynamisme démographique sans cesse renouvelés nécessitent de maintenir à un niveau élevé le développement d'une offre de logements diversifiée.

La Conférence Intercommunale du Logement a relevé une très forte hausse de la pression sur la demande de logements sociaux : en 2019 il y a eu 4,8 demandes pour 1 attribution, en 2020 il y a eu 6,4 demandes pour 1 attribution.

Une telle hausse de la pression sur la demande locative sociale laisse présager qu'en 2023, Toulouse Métropole perdra la dérogation d'objectif triennal de logements sociaux à 20 %, pour revenir à un objectif triennal à 25 %.

Or, si Toulouse a dépassé le seuil des 20 % qui a été atteint en 2012, le taux SRU de la ville de Toulouse n'augmente plus depuis 2018 et reste autour de 21,5 %.



Source : Taux SRU-Ministère du logement

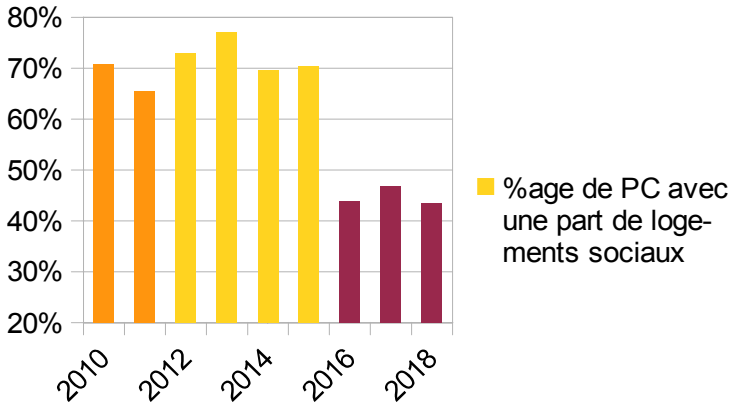
Alors que le stock de logements sociaux a continué de progresser entre 2018 et 2021, le taux SRU a lui stagné autour de 21,5 %. Ce qui signifie que la dynamique de production de logements libres dépasse celle du logement social qui est notamment impactée par la hausse des ventes HLM et la mise en œuvre des démolitions contractualisées dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain.

Une production de logements sociaux fortement corrélée aux obligations inscrites dans le document d'urbanisme

Avec environ 25 % de la production de logements sociaux réalisés sur des fonciers maîtrisés par la collectivité (ZAC notamment), la production de logements sociaux reste très dépendante des règles de diversité inscrites dans le document d'urbanisme.

Afin de simplifier la gestion locative des résidences mixtes, la modification du PLU de 2016 a introduit une modification du seuil de déclenchement à 2 000 m², excluant une partie de la production de logements de l'obligation de réaliser du logement social.

Or, on constate (cf le graphique ci-dessous) qu'entre 2010 et 2015, près de 70 % des opérations ont intégré du logement locatif social, alors que cette proportion est ramenée à moins de 45 % à partir de 2016 :



Source : TM - base PC

Une production actuelle marquée par la production de résidences à loyers libres (notamment étudiants / jeunes travailleurs / seniors) :

Par ailleurs, entre juin 2019 et mars 2021 sur les communes dont les demandes d'autorisations d'occupation du sol sont instruites par Toulouse Métropole, les logements en résidences dédiées ont représenté 25 % des logements étudiés, et parmi eux les logements jeunes représentaient 66 % des logements (alors que sur la période du Programme Local de l'Habitat 2014-2019, les logements dédiés livrés représentaient 11 % des logements commencés).

Cette dynamique des résidences dédiées impacte plus fortement la commune de Toulouse, sur laquelle porte l'essentiel des projets de résidences jeunes (95 % des logements en résidences dédiées autorisés entre juin 2019 et mars 2021 l'ont été sur la commune de Toulouse).

Ces résidences se caractérisent par ailleurs par une part importante de petits logements (de l'ordre de 83 % de T1 sur les logements en résidences dédiées jeunes et seniors autorisés entre juin 2019 et mars 2021).

On relève également une part non négligeable de résidences privées (qui représentent 43% des logements en résidences dédiées autorisés entre juin 2019 et mars 2021). *(Source : TM - base PC)*

La population visée (jeunes de moins de 30 ans et seniors) n'échappe pas aux difficultés rencontrées par l'ensemble des ménages suite à la crise sanitaire.

Les résidences privées sont à l'heure actuelle exclusivement réalisées avec du logement libre. Elles ne s'adressent donc pas, du fait de leur tarification, aux personnes à plus faibles revenus (loyers mensuels moyens observés sur les résidences services étudiantes de 500 €, pouvant aller jusqu'à 800 € soit un reste à charge estimé à 310-350 € contre 180 € à 220 € pour les résidences gérées par les bailleurs sociaux, et 130 € à 200 € pour les résidences CROUS).

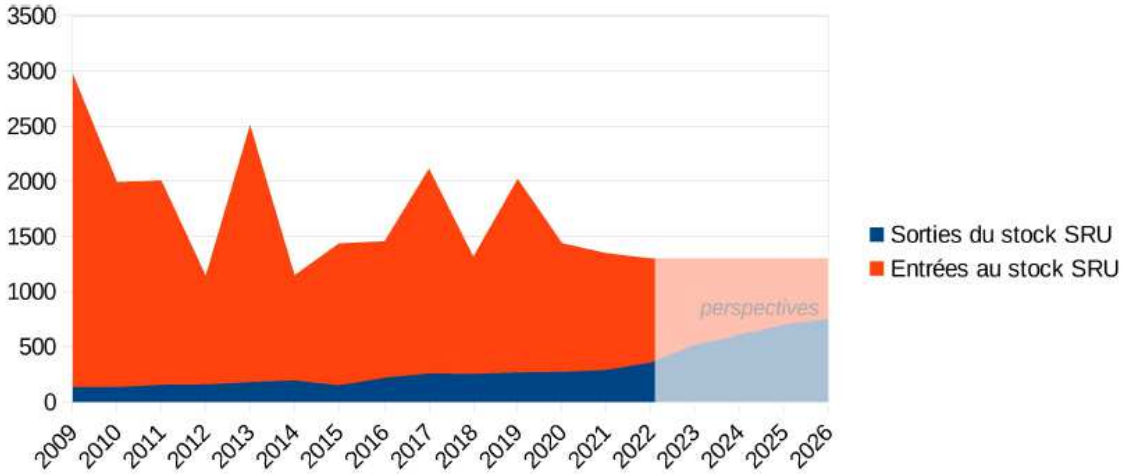
Une constitution du stock de logements SRU impactée par la hausse des déconventionnements

Faisant suite aux orientations nationales d'accélération de la mise en vente de logements sociaux (Loi Elan), les Conventions d'Utilité Sociale signées entre le Préfet et les organismes HLM (TM co-signataire) laissent présager une forte dynamique d'accession par la vente de logements sociaux dans l'ancien, soit une estimation de 350 ventes de logements HLM en moyenne par an à Toulouse (270 ventes en 2021, contre seulement 81 ventes en 2015). *(Sources : TM, enquête annuelle vente HLM)*

Dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (convention NPNRU signée en 2019), 290 logements doivent être démolis en moyenne par an d'ici à 2031.

Au total, ajoutés aux déconventionnements SRU des logements PLS et ANAH, c'est près de 650 logements en moyenne qui sortiraient chaque année du stock de logements SRU sur Toulouse à partir de 2023.

Au final, les perspectives d'évolution du stock de logements SRU témoignent de la nécessité de renforcer la production de logements sociaux :



Enfin, il convient de préciser que, selon l'Observatoire des prix du foncier de Toulouse Métropole, les prix d'acquisition du foncier des opérations sans obligation de diversité de l'habitat (<1 000 m² de surface de plancher (SDP)) est 20 % supérieur au prix du foncier des opérations avec une obligation de produire une partie de logements locatifs sociaux (>2 000 m² SDP). Le constat est partagé par les Professionnels de l'immobilier qui notent une baisse de 20 % du prix de vente moyen entre les opérations avec et sans Secteurs à Pourcentage de Logements (opérations > ou < 2 000 m² SDP).

Ainsi, il apparaît que la mise en œuvre de SPL au profit d'une diversité de l'habitat dans chaque opération, corrélée aux économies d'échelle du coût de construction liées à la taille de l'opération, permet de limiter l'inflation des prix du foncier sur Toulouse Métropole. Une vigilance sera toutefois portée sur le segment 1 000 m²- 2 000m² où l'ajout d'une nouvelle orientation en locatif social pourrait impacter fortement le modèle économique de la production de logements. Afin d'éviter un ralentissement de la production il pourra être proposé de substituer les orientations en faveur de l'accession à la propriété par une production de logements locatifs sociaux.

Concernant l'Accession à prix maîtrisé, il convient de noter que le prix plafond de vente de 3 000€ /m² n'a pas évolué depuis 2016 car il n'était pas indexés sur des critères objectifs préalablement définis (or depuis 2016, l'indice BT01 a augmenté de 22%). Il convient de réajuster ce prix et de lui donner une capacité d'évolution afin de rester en cohérence avec l'évolution des prix, notamment ceux de l'accession sociale qui font référence en la matière.

La présente procédure propose donc de modifier les éléments ci dessous exposés au sein de l'annexe du règlement écrit :

Proposition de modifications	Justification des évolutions envisagées
Introduire un seuil de déclenchement de la production de logements sociaux dès 1 000 m²	Travail conduit avec l'USH qui a confirmé l'opportunité de produire des résidences mixtes dès le seuil de 1 000 m² à Toulouse.
Modification des orientations de diversité dans les tableaux de pourcentage et de seuil : suppression de la dénomination « logement social »	La dénomination logement social est remplacée par « logement locatif social » et par « logement en accession sociale » afin de préciser clairement les objectifs de production attendue pour chacune de ces 2 catégories.
Modification de la cartographie des territoires de diversité : les territoires « de diversité dans la ville en mutation » et « de diversité dans les QPV » sont remplacés par un nouveau territoire « en accompagnement ».	Les périmètres d'application sont revus suite à la suppression de la dénomination « logement social », afin d'affiner les orientations en faveur du logement locatif social. En ce sens, le périmètre de l'ancien « Territoire de diversité, dans la ville en mutation » est réduit au profit notamment d'un élargissement du « Territoire de diversité dans la ville ».
Pour les Territoires T1 et T5 : Passage de 30 % à 35 % de logements locatifs sociaux, à partir de 2 000 m² Suppression du seuil de 4 500 m²	L'accompagnement du taux à 25 % nécessite de produire au moins 35 % de logements sociaux dans chaque opération. Le rattrapage de 21,5 % à 25 % nécessite d'avoir une production au-delà des 25 %, soit 35 % conformément aux orientations prises dans le Pacte métropolitain pour l'habitat. (délibération TM du 14 octobre 2021)
Pour les Territoires T1 et T3 : Augmentation du pourcentage de l'accession sociale au-delà de 2000 m² SP	Favoriser le parcours résidentiel des ménages les plus modestes, en proposant des logements accessibles (plafonds de ressources, prix d'acquisition), et présentant de garanties pour les locataires en cas de survenue de difficulté en cours d'acquisition (garanties de rachat et de relogement dans le parc social). Soutenir le taux SRU des territoires concernés : - depuis la loi ELAN, les logements vendus en PSLA sont désormais décomptés 5 ans dans l'inventaire SRU à compter de la levée d'option du contrat de location-accession - les logements en BRS sont quant à eux décomptés de manière pérenne dans l'inventaire SRU. Par ailleurs, ils garantissent également la pérennité du caractère social de l'accession (du fait notamment du maintien du critère de ressource sous plafond PSLA à chaque revente)
Pour les Territoires T1, T3 et T5 : Suppression de l'accession (sociale ou à prix maîtrisé) entre 1 000 m² et 2 000 m²	Sur ce segment, l'obligation de faire du logement en accession à la propriété est remplacée par l'obligation de faire du locatif social, au regard des enjeux de rattrapage sur le nombre de logements locatifs sociaux.

Proposition de modifications	Justification des évolutions envisagées
Intégration des résidences dédiées à l'obligation de produire du locatif social. Maintien de l'exclusion pour le logement en accession sociale ou à prix maîtrisé	Imposer la même règle de production du locatif social pour l'ensemble de la destination Logement (logement « classique » et logements en résidence dédiée). Les résidences dédiées fonctionnent via un gestionnaire commercial dont l'activité repose sur un bail commercial sur des logements locatifs. Ce montage juridique ne permet pas d'y introduire de l'accession sociale ou à prix maîtrisé.
Modification du lexique	Les définitions de l'accession sociale et de l'accession à prix maîtrisé sont modifiées pour permettre d'y inclure la réalisation de logements en Bail Réel Solidaire. Et pour permettre de caler le prix de l'accession à prix maîtrisé sur le prix plafond du PSLA, actualisable chaque année.

- **Modification du document proposée :**

4A – Annexe du règlement écrit

Avant / Après

PLU opposable - MEC du 22/06/2023 / PLU – Modification n°2

T1 : Territoire de centralité

SP à usage d'habitation en m²	% minimum de SP affectée aux logements locatifs sociaux	% minimum de SP affectée aux logements en accession sociale ou à prix maîtrisé
< 1 000	0%	0%
1001 – 2 000	~~0%~~ 25%	~~20%~~ 0%
> 2 001 ~~– 4 500~~	~~30%~~ 35%	~~15%~~ 20%
~~> 4 501~~	~~35%~~	~~15%~~

T2 : Territoire de renouvellement urbain

Hors ZAC et hors lotissement, la surface de plancher (SP) minimale affectée aux logements locatifs sociaux et à l'accession sociale ou à prix maîtrisé est de min 0 %.

Dans les ZAC et dans les lotissements, le programme global des constructions à usage d'habitation doit être conforme aux orientations détaillées dans le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain. ~~comporter 20 % minimum de la surface de plancher (SP) minimale affectée au logement locatif social et 15 % minimum pour les logements en accession sociale ou à prix maîtrisé~~.

Les règles mentionnées ci-dessus, ne s'appliquent pas sur les deux périmètres de projet de renouvellement urbain de « Trois Cocus » et « Reynerie » faisant l'objet d'une procédure de DUP valant MEC, inscrits au plan 5C-Graphiques d'information. Au sein de ces deux périmètres de projet s'appliquent les règles suivantes :

Hors ZAC et hors lotissement, la surface de plancher (SP) minimale affectée aux logements locatifs sociaux et à l'accession sociale ou à prix maîtrisé est de 0%.

Dans les ZAC et dans les lotissements, le programme global des constructions à usage d'habitation doit comporter 20% minimum de la surface de plancher (SP) minimale affectée au logement locatif social et 15% minimum pour les logements en accession sociale ou à prix maîtrisé.

T3 : Territoire en accompagnement

SP à usage d'habitation en m²	% minimum de SP affectée aux logements **locatifs** sociaux	% minimum de SP affectée aux logements en accession sociale ~~ou à prix maîtrisé~~	**% minimum de SP affectée aux logements en accession à prix maîtrisé**
< 1 000	0%	0%	0%
1001 – 2 000	~~0%~~ 25%	~~20%~~ 0%	
> 2 001 ~~– 4 500~~	30%	~~0%~~ 10%	15%
~~> 4 501~~	~~35%~~	~~0%~~	

Les règles listées ci-dessus, ne s'appliquent pas sur les deux périmètres de projet de renouvellement urbain de « Trois Cocus » et « Reynerie » faisant l'objet d'une procédure de DUP valant MEC, inscrits au plan 5C-Graphiques d'information. Au sein de ces deux périmètres de projet s'appliquent les règles suivantes :

SP à usage d'habitation en m²	% minimum de SP affectée aux logements sociaux	% minimum de SP affectée aux logements en accession sociale ou à prix maîtrisé
< 1 000	0%	0%
1001 – 2000	0%	20%
2001 – 4 500	30%	0%
> 4 501	35%	0%

T4 : Territoire à maîtrise d'aménagement

La surface de plancher (SP) minimale affectée aux logements locatifs sociaux et à l'accession sociale ou à prix maîtrisé est de min 0%, dans les territoires ayant fait l'objet d'une modalité de contractualisation de l'aménagement prévue par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur :

- dans le cas d'une zone d'aménagement concertée, entre l'aménageur et la collectivité compétente en la matière. Aux ZAC dont le dossier de réalisation a été approuvé, ou à défaut dont le contrat de concession a été signé, avant l'arrêt du présent document d'urbanisme.

- dans tous les autres cas, entre le ou les opérateur(s) (aménageur, pétitionnaire, …) et Toulouse Métropole, compétente en matière de plan local d'urbanisme.

Dans cette hypothèse, la diversité sociale de l'habitat est traitée à l'échelle globale de l'opération et doit respecter les objectifs de diversité sociale de min 35 % de logements sociaux.

Les règles de diversité du logement sont alors celles fixées par le dossier de réalisation de la ZAC ou le contrat de concession.

~~*Rappel :*~~

~~*Dans les ZAC, la proportion et la qualification des logements sociaux sont détaillées dans les cahiers des clauses techniques des ZAC selon la préconisation du PLH.*~~

~~*Dans les OAP, la proportion et la qualification des logements sociaux sont détaillées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation*~~

Les règles listées ci-dessus, ne s'appliquent pas sur les deux périmètres de projet de renouvellement urbain de « Trois Cocus » et « Reynerie » faisant l'objet d'une procédure de DUP valant MEC, inscrits au plan 5C-Graphiques d'information. Au sein de ces deux périmètres de projet s'appliquent les règles suivantes :

La surface de plancher (SP) minimale affectée aux logements locatifs sociaux et à l'accession sociale ou à prix maîtrisé est de 0%.

Rappel :

Dans les ZAC, la proportion et la qualification des logements sociaux sont détaillées dans les cahiers des clauses techniques des ZAC selon la préconisation du PLH.

Dans les OAP, la proportion et la qualification des logements sociaux sont détaillées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

T5 : Territoire de diversité, dans la ville

SP à usage d'habitation en m²	% minimum de SP affectée aux logements locatifs sociaux	% minimum de SP affectée aux logements en accession sociale ~~ou à prix maîtrisé~~	**% minimum de SP affectée aux logements en accession à prix maîtrisé**
< 1 000	0%	0%	0%
1001 – 2 000	~~0%~~ 25%	~~20%~~ 0%	
> 2 001 ~~– 4 500~~	~~30%~~ 35%	10%	10%
~~> 4 501~~	~~35%~~	~~10%~~	

Les règles listées ci-dessus, ne s'appliquent pas sur les deux périmètres de projet de renouvellement urbain de « Trois Cocus » et « Reynerie » faisant l'objet d'une procédure de DUP valant MEC, inscrits au plan 5C-Graphiques d'information. Au sein de ces deux périmètres de projet s'appliquent les règles suivantes :

SP à usage d'habitation en m²	% minimum de SP affectée aux logements locatifs sociaux	% minimum de SP affectée aux logements en accession sociale ou à prix maîtrisé
< 1000	0%	0%
1001 – 2 000	0%	20%
2001 – 4 500	30%	10%
> 4 501	35%	10%

~~***T6: Territoire de diversité, dans la ville***~~

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

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

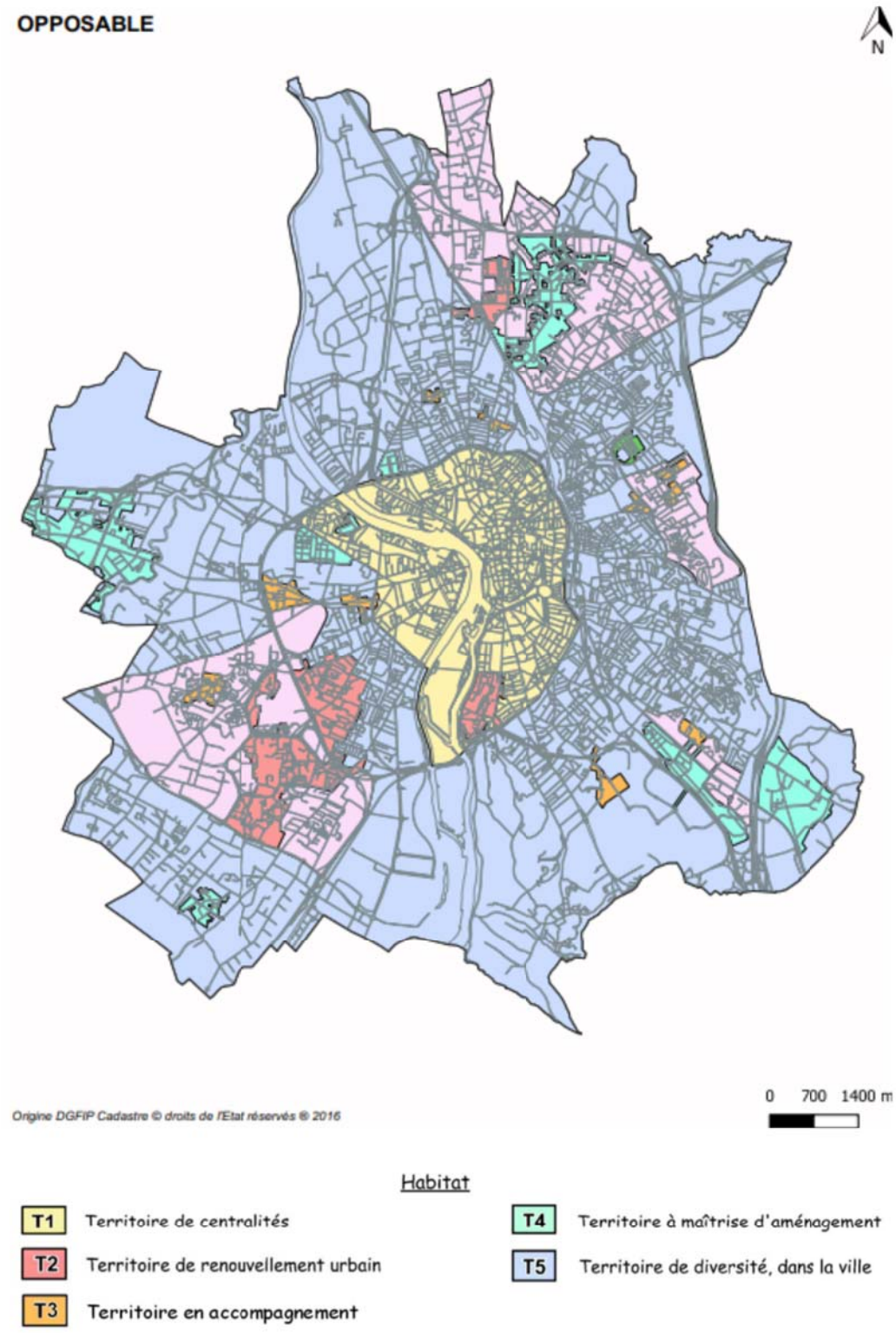
~~SP à usage d'habitation en m²~~	~~% minimum de SP affectée aux logements sociaux~~
~~< 2 000~~	~~0%~~
~~2 001 – 4 500~~	~~30%~~
~~> 4 501~~	~~35%~~

4A – Annexe du règlement écrit

4B 3 - Plan au 1/5000 ème Zones d'influence TCSP et des territoires de diversité sociale

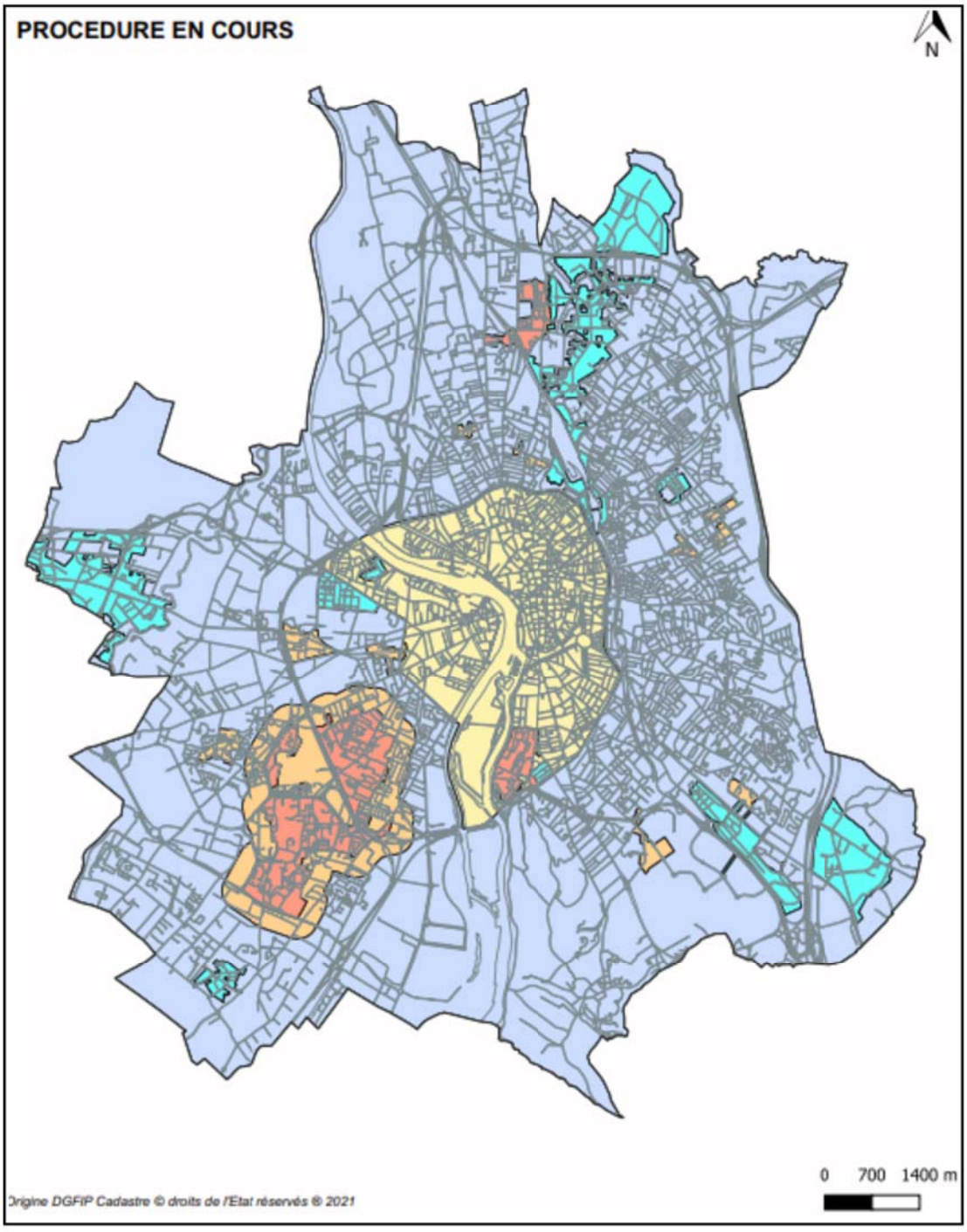
Avant

PLU opposable - MEC du 22/06/2023



Après

PLU – Modification n°2



Habitat

T1	Territoire de centralités	T4	Territoire à maîtrise d'aménagement
T2	Territoire de renouvellement urbain	T5	Territoire de diversité, dans la ville
T3	Territoire de diversité, dans la ville en mutation	T6	Territoire de diversité, dans les Quartiers Prioritaires de la Ville