

**Délibération n°DEL-25-0948**

## ZAC Paléficat - Rives de l'Hers (Toulouse et Launaguet) : approbation du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

L'an deux mille vingt-cinq le jeudi dix-huit décembre à neuf heures trente-cinq, sous la présidence de Jean-Luc MOUDENC, Président, le Conseil s'est réuni à Espaces Concorde - Centre de Congrès Pierre Baudis - Toulouse.

**Participants**

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Afférents au Conseil : | 133              |
| Présents :             | 103              |
| Procurations :         | 24               |
| Date de convocation :  | 12 décembre 2025 |

**Présents**

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aigrefeuille       | M. Christian ANDRE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Aussonne           | M. Michel BEUILLE, Mme Sylvie LLOUBERES                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Balma              | M. Frédéric LEMAGNER, M. Vincent TERRAIL-NOVES                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Beaupuy            | M. Marc FERNANDEZ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Blagnac            | M. Pascal BOUREAU, M. Joseph CARLES, Mme Bernadette GUERY, M. Jean-Michel MAZARDO, Mme Danielle PEREZ                                                                                                                                                                                                                                        |
| Brax               | M. Thierry ZANATTA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Castelginest       | M. Grégoire CARNEIRO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Colomiers          | Mme Sophie BOUBIDI, M. Patrick JIMENA, Mme Josiane MOURGUE, M. Franck RIBEYRON, Mme Karine TRAVAIL-MICHELET, M. Pierre VERNIOL                                                                                                                                                                                                               |
| Cugnaux            | M. Thomas KARMANN, Mme Marie-Hélène ROURE, M. Albert SANCHEZ                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Drémil-Lafage      | Mme Ida RUSSO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Fenouillet         | M. Thierry DUHAMEL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Flourens           | Mme Marion RIVOIRE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Gagnac-sur-Garonne | M. Patrick BERGOUIGNOUX                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Launaguet          | Mme Patricia PARADIS, M. Michel ROUGE                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| L'Union            | M. Marc PERE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Mondonville        | Mme Véronique BARRAQUE ONNO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Mondouzil          | M. Robert MEDINA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Mons               | Mme Véronique DOITTAU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Pibrac             | Mme Brigitte HILLAT, M. Honoré NOUVEL                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Pin-Balma          | M. Gil BEZERRA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Quint-Fonsegrives  | M. Jean-Pierre GASC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Saint-Alban        | M. Alain SUSIGAN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Saint-Jean         | M. Bruno ESPIC, Mme Céline MORETTO                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Saint-Jory         | M. Victor DENOUVION                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Saint-Orens        | M. Serge JOP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Seilh              | M. Didier CASTERA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Toulouse           | Mme Fella ALLAL, M. Christophe ALVES, Mme Françoise AMPOULANGE, Mme Michèle BLEUSE, M. Jean-Jacques BOLZAN, M. Jean-Paul BOUCHE, Mme Maroua BOUZAIDA, M. Maxime BOYER, M. François BRIANÇON, M. Sacha BRIAND, Mme Hélène CABANES, M. François CHOLLET, M. Gaëtan COGNARD, M. Romain CUJIVES, M. Jean-Claude DARDELET, M. Henri DE LAGOUTINE, |

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|               | M. Jean-Baptiste DE SCORRAILLE, M. Aymeric DEHEURLES, Mme Ghislaine DELMOND, Mme Cécile DUFRAISSE, M. Jonhny DUNAL, M. Jamal EL ARCH, Mme Julie ESCUDIER, M. Emilion ESNAULT, M. Pierre ESPLUGAS-LABATUT, Mme Isabelle FERRER, M. Vincent GIBERT, M. Francis GRASS, Mme Isabelle HARDY, Mme Caroline HONVAULT, Mme Valérie JACQUET VIOLLEAU, Mme Laurence KATZENMAYER, M. Pierre LACAZE, Mme Annette LAIGNEAU, Mme Marion LALANE- DE LAUBADERE, M. Jean-Michel LATTES, M. Maxime LE TEXIER, Mme Marine LEFEVRE, Mme Hélène MAGDO, Mme Souhayla MARTY, M. Antoine MAURICE, Mme Nicole MIQUEL-BELAUD, M. Nicolas MISIAK, M. Jean-Luc MOUDENC, Mme Julienne MUKABUCYANA, Mme Claire NISON, Mme Nina OCHOA, Mme Gnadang OUSMANE, Mme Julie PHARAMOND, Mme Agnès PLAGNEUX BERTRAND, M. Jean-François PORTARRIEU, M. Clément RIQUET, Mme Agathe ROBY, M. Daniel ROUGE, M. Thierry SENTOUS, M. Bertrand SERP, Mme Nadia SOUSSI, Mme Nicole YARDENI |
| Tournefeuille | Mme Corinne CURVALE, Mme Corinne GINER, M. Laurent SOULIE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

**Conseillers ayant donné pouvoir**

|                           | Pouvoir à                   |
|---------------------------|-----------------------------|
| M. Gérard ANDRE           | Karine TRAVAIL-MICHELET     |
| Mme Roseline ARMENGAUD    | Robert MEDINA               |
| Mme Sophie LAMANT         | Gil BEZERRA                 |
| M. Patrice RODRIGUES      | Michel ROUGE                |
| M. Philippe PLANTADE      | Clément RIQUET              |
| Mme Béatrice URSULE       | Grégoire CARNEIRO           |
| M. Thomas LAMY            | Marie-Hélène ROURE          |
| M. Arnaud SIMION          | Danielle PEREZ              |
| Mme Dalila COUSIN         | Alain SUSIGAN               |
| M. Alain TOPPAN           | Didier CASTERA              |
| Mme Ana FAURE             | Marine LEFEVRE              |
| M. Alain ALENCON          | Victor DENOUVION            |
| Mme Brigitte BEC          | Marc PERE                   |
| Mme Dominique FAURE       | François CHOLLET            |
| Mme Caroline ADOUE-BIELSA | Jonhny DUNAL                |
| M. Olivier ARSAC          | Pierre ESPLUGAS-LABATUT     |
| Mme Patricia BEZ          | Valérie JACQUET VIOLLEAU    |
| Mme Christine ESCOULAN    | Cécile DUFRAISSE            |
| M. Djillali LAHIANI       | Jean-Baptiste DE SCORRAILLE |
| Mme Brigitte MICOULEAU    | Christophe ALVES            |
| M. Philippe PERRIN        | Hélène CABANES              |
| M. Pierre TRAUTMANN       | Sacha BRIAND                |
| M. Patrick CHARTIER       | Thomas KARMANN              |
| M. Dominique FOUCHIER     | Corinne CURVALE             |

**Conseillers excusés**

|                     |                                                |
|---------------------|------------------------------------------------|
| Fonbeauzard         | M. Robert GRIMAUD                              |
| Gratentour          | M. Patrick DELPECH                             |
| Montrabé            | M. Jacques SEBI                                |
| Toulouse            | Mme Odile MAURIN                               |
| Villeneuve-Tolosane | Mme Agnès BENOIT-LUTMAN,<br>M. Romain VAILLANT |

## Délibération n° DEL-25-0948

### **ZAC Paléficat - Rives de l'Hers (Toulouse et Launaguet) : approbation du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)**

#### **Exposé**

Situé au nord de Toulouse, le site de Paléficat est aujourd'hui faiblement urbanisé, principalement composé d'un habitat pavillonnaire diffus et de quelques activités. Le quartier bénéficie d'une connexion à la rocade (A62) et de la mise en service, depuis 2016, d'un axe de transport structurant, le boulevard Florence Arthaud. En septembre 2024, il a accueilli le collège de Paléficat.

Le projet Paléficat vise à accueillir environ 9 000 habitants avec des enjeux de changement des pratiques en ce qui concerne la manière de fabriquer et habiter la ville. Ce projet vise à développer un nouveau morceau de ville, un quartier accueillant qui bénéficiera, en lien avec le futur Grand Parc de l'Hers, de nombreux espaces de nature.

Il est le fruit d'un choix d'urbanisation du territoire et d'une politique de réserve foncière conduite depuis 2005 par la collectivité, qui maîtrise désormais 80% du foncier non-bâti. Il se réalisera à la fois en extension urbaine et par le renouvellement de la ville sur elle-même.

En 2019, la concession de l'opération d'aménagement Paléficat - Rives de l'Hers a été attribuée à OPPIDEA sur environ 121 ha, principalement à Toulouse et en partie à Launaguet.

Pour rappel, les enjeux et objectifs poursuivis par le projet Paléficat – Rives de l'Hers, sont les suivants :

- instaurer une offre diversifiée et adaptée en matière de logements, de commerces, d'activités économiques et équipements publics, en cohérence avec le SCoT, et les autres grandes orientations portées par la collectivité ;
- permettre le développement d'une polarité commerciale et de services de proximité, en cohérence avec celles du Carré de la Maourine à Borderouge ainsi que de la commune de Launaguet, répondant aux besoins des habitants et aux enjeux d'évolution du commerce et des services de demain ;
- créer une nouvelle centralité d'équipements et services autour du Boulevard F. Arthaud, s'appuyant notamment sur la préservation du château de Paléficat (en cohérence avec les projets qui seront développés à proximité), et phasée en lien avec l'accueil de la population ;
- conforter un nouveau quartier économique sur le secteur, en bordure de rocade en accompagnant le développement des activités existantes.

Pour rappel, la concertation autour du projet de ZAC a été menée en 2018 avant l'attribution de la concession d'aménagement.

Sur la base des études, de la concertation réglementaire préalable à la création de la ZAC et de la mise à disposition du public d'un dossier comportant l'étude d'impact et les avis de l'autorité environnementale et des personnes publiques intéressées (PPI), il est proposé de créer la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Paléficat - Rives de l'Hers.

La création de la ZAC Paléficat - Rives de l'Hers est nécessaire pour :

- développer un nouveau quartier mixte à vocation principale d'habitat avec une offre de logements diversifiée et adaptée qui répond aux enjeux de mixité sociale et maîtrise la forte pression foncière ;
- valoriser et améliorer la trame viaire existante pour amener une offre de transports en commun performants (notamment sur le boulevard Florence Arthaud et le chemin de Virebent) et un maillage efficace pour le développement des modes actifs ;
- créer une nouvelle centralité d'équipements, de commerces et de services autour d'une programmation complète tout en préservant le patrimoine existant ;
- restructurer le quartier en offrant une trame d'espaces publics et d'espaces naturels structurante autour de la création d'un grand parc avec, en son cœur, le château de Paléficat, patrimoine conservé ;
- promouvoir un nouveau mode d'habiter dans un cadre de vie agréable et apaisé ;
- prendre en compte les enjeux environnementaux et éléments patrimoniaux (bâti et végétaux) du site pour les révéler et valoriser, conférant ainsi une identité propre au quartier ;
- mettre en œuvre un projet urbain ambitieux et bas carbone ;
- répondre aux objectifs de cohérence urbanisme - mobilités (profitant également de la connexion du Boulevard Florence Arthaud vers la station de métro Borderouge) ;
- maîtriser la mutation urbaine et encadrer les projets immobiliers qui se développeront sur la base de l'initiative privée dans le périmètre de la ZAC ;
- programmer et réaliser des équipements et espaces publics ;
- créer des espaces participant au bien-être des habitants et contribuant à la convivialité grâce aux espaces verts ou lieux dédiés à l'agriculture urbaine et ceux notamment en lien avec le Grand Parc de l'Hers.

Le périmètre de la ZAC porte sur une surface d'environ 121 hectares, dont une part importante d'espaces agricoles qui sont préservés et font l'objet d'un classement en zone A au PLUi-H.

Le programme global prévisionnel des constructions s'établit aujourd'hui à un total de 333 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP), répartis comme suit :

- 260 000 m<sup>2</sup> de logements, soit environ 4 000 logements,
- 36 000 m<sup>2</sup> d'équipements publics,
- 37 000 m<sup>2</sup> d'activités, commerces et services.

Cette ZAC est en compatibilité avec les orientations du SCoT de la grande agglomération toulousaine qui identifie le secteur comme un site d'extension et d'intensification urbaine de cœur d'agglomération.

Le terme du développement de ce projet est envisagé à 2045, avec un phasage opérationnel sectoriel et progressif, qui permettra des ajustements du projet au fur et à mesure de son avancement.

Au sein de ce périmètre, le régime de la taxe d'aménagement majorée ne s'appliquera pas.

---

## Décision

Le Conseil de la Métropole,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Code de l'Environnement,

Vu le Code Général des Impôts, notamment son article 1635 quater D,

Vu la délibération 2011-235 du Conseil de la Communauté du Grand Toulouse du 23 juin 2011, approuvant la reconnaissance de l'intérêt communautaire du projet,

Vu la délibération du Conseil de la Métropole du 17 décembre 2015, approuvant l'instauration d'un périmètre d'étude L. 111-10,

Vu la délibération du Conseil de la Métropole du 27 juin 2019, approuvant la désignation de l'aménageur, Oppidea, et l'approbation du traité de concession,

Vu la délibération du Conseil de la Métropole du 08 juin 2023, approuvant l'ouverture et fixation des modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC,

Vu la délibération du Conseil de la Métropole du 17 octobre 2024, approuvant l'instauration d'un périmètre de prise en considération permettant de surseoir à statuer au titre de l'article L424-1 3° du Code de l'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil de la Métropole du 10 avril 2025, approuvant l'étude de cohérence urbanisme / mobilités sur le secteur de Paléficat entre les communes de Toulouse, Launaguet, Toulouse Métropole et Tisséo, Collectivités,

Vu la délibération du Conseil de la Métropole du 10 avril 2025, approuvant le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC,

Vu la délibération du Conseil de la Métropole du 19 juin 2025, approuvant les modalités d'organisation d'une procédure de participation du public par voie électronique (PPVE) dans le cadre du projet de création de la ZAC Paléficat - Rives de l'Hers,

Vu la délibération du Conseil Municipal de L'Union du 24 septembre 2025, rendant un avis sur le dossier de création de ZAC du projet Paléficat - Rives de l'Hers,

Vu la délibération du Conseil Municipal de Launaguet du 24 septembre 2025, rendant un avis sur le dossier de création de la ZAC de Paléficat - Rives de l'Hers, incluant l'étude d'impact,

Vu la délibération du syndicat mixte des transports en commun de l'agglomération toulousaine du 08 octobre 2025, rendant un avis sur le projet de création la ZAC Paléficat - Rives de l'Hers,

Vu l'étude d'impact,

Vu le dossier de création de la ZAC,

Vu le périmètre de la ZAC Paléficat - Rives de l'Hers,

Vu le programme global prévisionnel des constructions tel que présenté dans le rapport de présentation du dossier de création de la ZAC Paléficat - Rives de l'Hers,

Considérant l'intérêt à développer un quartier qui s'inscrit pleinement dans les objectifs d'accueil de population et d'attractivité que s'est fixé Toulouse Métropole,

Considérant l'intérêt métropolitain de la zone,

Vu l'avis favorable de la Commission Aménagement et Politique foncière du jeudi 27 novembre 2025,

Entendu l'exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré,

Décide :

#### **Article 1**

D'approuver le dossier de création de la ZAC Paléficat - Rives de l'Hers situé sur le territoire des communes de Toulouse et de Launaguet, tel qu'annexé à la présente délibération.

**Article 2**

De fixer le périmètre de la ZAC Paléficat - Rives de l'Hers, conformément au plan figurant dans le dossier de création, annexé à la présente délibération.

**Article 3**

D'approuver le programme global prévisionnel des constructions, établi sur une surface de plancher de l'ordre de 333 000 m<sup>2</sup>, tel que détaillé ci-avant et dans le rapport de présentation du dossier de création annexé à la présente délibération.

**Article 4**

D'exonérer les constructions édifiées à l'intérieur du périmètre de la ZAC Paléficat - Rives de l'Hers de la part intercommunale de la Taxe d'Aménagement conformément à l'article 1635 quater D du Code Général des Impôts.

**Article 5**

De procéder à toutes les mesures d'affichage et de publicité réglementaires et de mettre à disposition du public le dossier de création de ZAC Paléficat - Rives de l'Hers, au siège de Toulouse Métropole pendant les jours et horaires d'ouverture habituels.

La présente délibération sera affichée pendant deux mois au siège de Toulouse Métropole, en Mairie de Toulouse et à l'Hôtel de Ville de Launaguet. Elle fera également l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

**Article 6**

D'autoriser Monsieur le Président à signer tous les actes et documents aux effets ci-dessus.

**Résultat du vote :**

|                           |                                                                                                                                                                      |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pour                      | 109                                                                                                                                                                  |
| Contre                    | 0                                                                                                                                                                    |
| Abstentions               | 18 (Mmes HONVAULT, MAGDO, HARDY, ROBY, CABANES, BLEUSE, BOUBIDI, BEC, MM. PERRIN, MAURICE, LE TEXIER, CUJIVES, DEHEURLES, EL ARCH, CHARTIER, KARMANN, PERE, JIMENA.) |
| Non participation au vote | 0                                                                                                                                                                    |

Publié le : 23/12/2025

Reçu à la Préfecture le 23/12/2025

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,  
Au registre sont les signatures,  
Pour extrait conforme,  
Le Président,

Jean-Luc MOUDENC



# **DOSSIER DE CREATION**

## **ZAC de Paléficat – Rives de l'Hers**



**JUIN 2025**

### **1 Rapport de présentation**

- 2 Plan de situation
- 3 Plan de délimitation du périmètre de la ZAC
- 4 Étude d'impact (résumé non technique, étude d'impact, rapports en annexe)
- 5 Régime de la zone au regard de la Taxe d'Aménagement
- 6 Délibérations

## PREAMBULE

La Zone d'Aménagement Concerté est une procédure d'urbanisme opérationnel dont les modalités de création puis de réalisation sont édictées par les articles L.311-1 à L.311-8 et R.311-1 à R.311-11-2 du Code de l'Urbanisme. Elle implique l'élaboration d'un **dossier de création** qui comprend :

- Ce présent *rapport de présentation* qui indique l'objet et la justification de l'opération, comporte également une description synthétique de l'état initial du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone et énonce les raisons pour lesquelles le projet faisant l'objet de dossier de création a été retenu, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain ;
- Un plan de situation ;
- Un plan de délimitation du périmètre de la ZAC ;
- Une étude d'impact comme définie à l'article R.122-5 du Code de l'Environnement ;
- Le régime de la zone au regard de la Taxe d'Aménagement.

Par ailleurs, la procédure de ZAC comportera ensuite un **dossier de réalisation** qui reprendra les éléments du dossier de création et précisera, les projets détaillés du programme global des constructions et du programme des équipements publics à réaliser dans la zone, ainsi que les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement. En outre, ce dossier complètera autant que besoin le contenu de l'étude d'impact, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création ou qui auraient évolués.

## SOMMAIRE

|                                                                                                                                                                                                       |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION.....</b>                                                                                                                                                  | <b>4</b>  |
| 1.1. OBJET DE L'OPERATION.....                                                                                                                                                                        | 4         |
| 1.2. LE CHOIX D'UNE PROCEDURE DE ZAC.....                                                                                                                                                             | 4         |
| 1.3. LOCALISATION ET PERIMETRE D'OPERATION .....                                                                                                                                                      | 5         |
| 1.4. JUSTIFICATIONS DE L'OPERATION .....                                                                                                                                                              | 7         |
| 1.4.1. <i>Equilibrer le territoire et limiter l'étalement urbain</i> .....                                                                                                                            | 7         |
| 1.4.2. <i>Répondre au besoin des populations et adapter l'offre immobilière</i> .....                                                                                                                 | 8         |
| 1.4.3. <i>Rapprocher l'habitat des activités pour limiter les déplacements</i> .....                                                                                                                  | 9         |
| 1.4.4. <i>Valoriser le réseau actuel et déployer le réseau de demain pour le futur quartier et ses connexions</i> .....                                                                               | 10        |
| 1.4.5. <i>Valoriser les espaces identitaires pour créer un cadre de vie de qualité</i> .....                                                                                                          | 10        |
| 1.5. EVOLUTION DU PROJET .....                                                                                                                                                                        | 11        |
| <b>2. ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT.....</b>                                                                                                                                           | <b>12</b> |
| 2.1. DIAGNOSTIC URBAIN : UNE INTERFACE URBAINE STRATEGIQUE EN TRANSITION .....                                                                                                                        | 12        |
| 2.2. CONTEXTE URBAIN ET PATRIMONIAL.....                                                                                                                                                              | 13        |
| 2.3. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE .....                                                                                                                                                                  | 14        |
| 2.4. ENVIRONNEMENT PHYSIQUE.....                                                                                                                                                                      | 15        |
| 2.5. DEPLACEMENTS ET CIRCULATION .....                                                                                                                                                                | 17        |
| 2.6. RISQUES ET NUISANCES .....                                                                                                                                                                       | 18        |
| 2.7. RESEAUX ET GESTION DES DECHETS .....                                                                                                                                                             | 18        |
| <b>3. PROGRAMME GLOBAL DE CONSTRUCTION.....</b>                                                                                                                                                       | <b>19</b> |
| 3.1. PROGRAMME PREVISIONNEL .....                                                                                                                                                                     | 19        |
| 3.2. PRINCIPE DE REPARTITION DU PROGRAMME .....                                                                                                                                                       | 21        |
| <b>4. LE PROJET URBAIN A L'ORIGINE DE LA CREATION DE ZAC .....</b>                                                                                                                                    | <b>22</b> |
| 4.1. LE PROJET AU REGARD DES DOCUMENTS D'URBANISME .....                                                                                                                                              | 22        |
| 4.1.1. <i>Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)</i> .....                                                                                                                                        | 22        |
| 4.1.2. <i>Le Plan de Déplacements Urbain (PDU)</i> .....                                                                                                                                              | 23        |
| 4.1.3. <i>Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal et de l'Habitat (PLUi-H)</i> .....                                                                                                                  | 26        |
| 4.1.4. <i>Le Schéma Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour Garonne et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin versant de l'Hers - Mort-Girou</i> ..... | 28        |
| 4.1.5. <i>Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)</i> .....                                                                                                                             | 29        |
| 4.2. LE PROJET AU REGARD DE SON INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN.                                                                                                                     | 30        |
| 4.2.1. <i>Morphologie urbaine : principe d'aménagement et espaces publics</i> .....                                                                                                                   | 30        |
| 4.2.2. <i>Une armature verte et bleue structurante : des espaces verts pour les habitants</i> .....                                                                                                   | 37        |
| 4.2.3. <i>La mobilité : une stratégie en plusieurs leviers</i> .....                                                                                                                                  | 44        |
| 4.2.4. <i>Stratégie bas-carbone : un projet vertueux</i> .....                                                                                                                                        | 48        |
| <b>5. LA CONCERTATION SUR LE PROJET .....</b>                                                                                                                                                         | <b>49</b> |
| 5.1. LA CONCERTATION DANS LA PROCEDURE DE ZAC .....                                                                                                                                                   | 49        |
| 5.2. LE BILAN DE LA CONCERTATION .....                                                                                                                                                                | 50        |
| 5.3. LA POURSUITE DE LA CONCERTATION AVEC LES HABITANTS .....                                                                                                                                         | 50        |
| <b>Glossaire .....</b>                                                                                                                                                                                | <b>51</b> |

## 1. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

### 1.1. OBJET DE L'OPERATION

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Paléficat - Rives de l'Hers » située principalement sur la commune de Toulouse apparaît comme une pièce nécessaire à **l'équilibre urbain du nord de la commune et de la métropole**. Sa situation d'intersection entre les quartiers lui confère un rôle d'articulation et de cohérence territoriale. **Dans un secteur où le potentiel de mutation est élevé, la ZAC a pour objectif premier une maîtrise de l'urbanisation**. Elle a pour objet de créer un écoquartier, structuré autour d'un grand parc et accessible par les modes actifs, dans une logique de sobriété foncière. En cohérence avec les enjeux climatiques et tout en respectant la trajectoire de zéro-artificialisation nette (ZAN), ces principes traduisent de manière concrète la loi SRU, qui incite à la maîtrise de l'étalement urbain et au renouvellement urbain de la ville sur elle-même.

La ZAC Paléficat - Rives de l'Hers, dans le respect des documents d'urbanisme de la métropole toulousaine, a plus précisément pour ambition de :

- Développer un **nouveau quartier mixte à vocation principale d'habitat avec une offre de logements diversifiée et adaptée** qui répond aux enjeux de mixité social et maîtrise la forte pression foncière,
- **Valoriser et améliorer la trame viaire existante pour amener une offre de transports en commun performants** (notamment sur le boulevard Florence Arthaud et le chemin de Virebent) et un maillage efficace pour le développement des modes actifs,
- **Créer une nouvelle centralité d'équipements, de commerces et de services** autour d'une programmation complète tout en préservant le patrimoine existant,
- Restructurer le quartier en offrant une trame **d'espaces publics et d'espaces naturels** structurante autour de la création d'un grand parc avec, en son cœur, le château de Paléficat, patrimoine conservé,
- Promouvoir un **nouveau mode d'habiter dans un cadre de vie agréable et apaisé**.

### 1.2. LE CHOIX D'UNE PROCEDURE DE ZAC

Comme l'indique l'article L311-1 du Code de l'Urbanisme, « *Les ZAC sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés* ».

Cette procédure permet à la collectivité de délimiter un périmètre d'intervention en vue de mettre en œuvre des projets urbains maîtrisés. Cette procédure permet notamment d'assurer la cohérence globale du projet en concertation avec des populations locales et conformément aux documents d'urbanisme, d'organiser le remembrement foncier, de réaliser des équipements publics et d'en assurer l'équilibre financier.

Suite à la délibération par Toulouse Métropole du 23 juin 2011, le quartier de Paléficat a été inscrit dans le périmètre d'intérêt communautaire dit de « Paléficat - Rives de l'Hers » dans la perspective de l'élaboration d'un projet d'ensemble autour du BUN (Boulevard Urbain Nord), correspondant, aujourd'hui, au boulevard Florence Arthaud et dans l'optique de désenclaver le secteur.

Le 17 décembre 2015, Toulouse Métropole a délibéré l'instauration d'un périmètre d'étude permettant de surseoir à statuer au titre de l'article L111-10 du code de l'urbanisme, au regard des premières études sur le secteur montrant une grande vulnérabilité face à une densification « non maîtrisée » et dans l'attente de la réalisation d'un projet d'ensemble. Une nouvelle délibération permettant de surseoir à statuer au titre de l'article L424-1 du code de l'urbanisme a été délibérée le 17 octobre 2024.

Par délibération en date du 15 février 2018, le Conseil de la Métropole a notamment engagé la procédure de concession d'aménagement, qui vise à confier la réalisation de cette opération à un aménageur.

Suite à la délibération du 27 juin 2019 par Toulouse Métropole, validant le traité de concession d'aménagement Paléficat - Rives de l'Hers et attribuant ce dernier à l'aménageur Oppidea (société d'économie mixte), les études nécessaires à la réalisation d'un projet d'ensemble ont été lancées.

Le projet de ZAC représente un enjeu important aux échelles communale et intercommunale pour le développement d'une offre nouvelle d'habitat diversifiée ainsi que pour la relocalisation et la construction d'équipements collectifs.

### 1.3. LOCALISATION ET PERIMETRE D'OPERATION

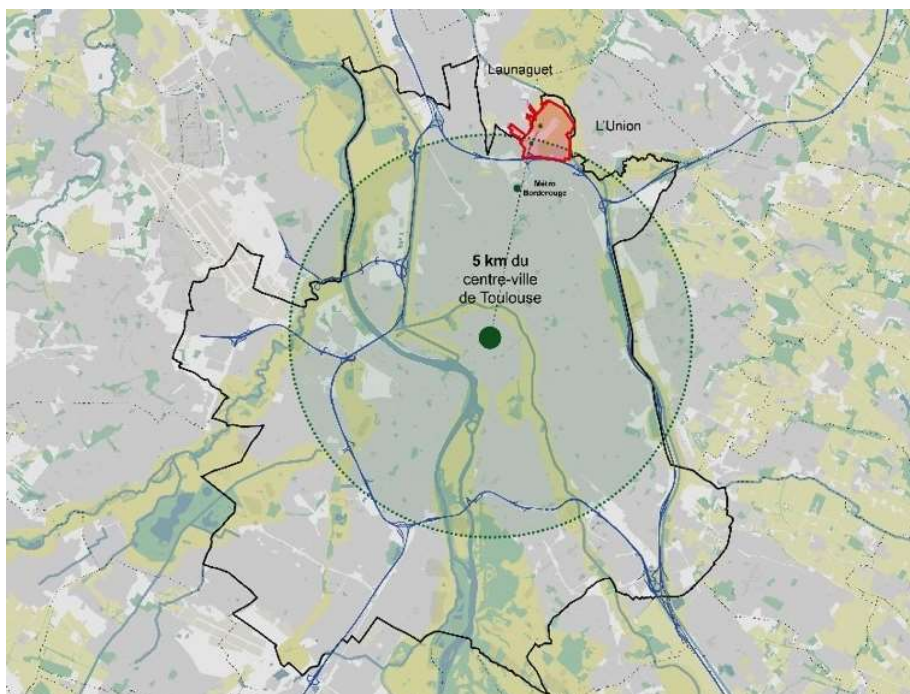


Figure 1 : Localisation du projet – Source MGAU

Le secteur Paléficat - Rives de l'Hers se situe en limite nord de la ville de Toulouse ainsi qu'en partie sur la commune de Launaguet, au cœur de la métropole toulousaine. Au sein d'un périmètre de 121 hectares, dont la majeure partie du foncier est maîtrisée par la collectivité, le quartier est, aujourd'hui, composé principalement d'espaces naturels et agricoles et d'un habitat pavillonnaire diffus ainsi que de petits collectifs. Il est desservi par des infrastructures existantes, le chemin de Virebent et le boulevard Florence Arthaud support de transports en commun en site propre, en connexion avec la ligne B et la future ligne C du métro.

Sa situation, en proximité immédiate de la rocade, du quartier de Borderouge et à 6 minutes à vélo d'un réseau de transport structurant (métro ligne B), en fait un site au positionnement stratégique.



La ZAC est délimitée :

- A l'ouest, par la commune de Launaguet composé principalement d'un tissu pavillonnaire, de petits collectifs et de zones d'activités ;
- Au nord et à l'est, par la rivière de l'Hers et le futur Grand Parc de l'Hers (l'un des 5 grands parcs de la métropole), élément structurant du grand paysage qui constitue une limite physique naturelle, séparant Toulouse de la commune de l'Union ;
- Au sud, par l'autoroute A62 et l'échangeur n° 13 qui le dessert et relie le secteur de Paléficat au quartier Borderouge.

Figure 2 : Plan de délimitation du périmètre de Paléficat - Rives de l'Hers – Source Oppidea

## 1.4. JUSTIFICATIONS DE L'OPERATION

### 1.4.1. Equilibrer le territoire et limiter l'étalement urbain

L'agglomération toulousaine connaît une **forte pression démographique et foncière** depuis une vingtaine d'années ce qui constitue la genèse des réflexions du projet de la ZAC Paléficat – Rives de l'Hers.

Selon l'INSEE, la région Occitanie a connu la plus forte croissance démographique en France métropolitaine, entre 2016 et 2022. **L'essor démographique de l'agglomération toulousaine est le plus fort de France** notamment en raison du solde naturel positif et du dynamisme économique de l'agglomération.

Plus spécifiquement, la Métropole toulousaine est attractive et connaît une croissance démographique importante depuis plusieurs années. Cette croissance démographique s'explique pour les 2/3 par un solde naturel positif. Toulouse connaît également plus d'arrivées de nouveaux habitants que de départs. D'après le dernier recensement de l'INSEE, datant de 2022, Toulouse Métropole enregistre un gain de plus de 69 000 habitants entre 2016 et 2022. Sur cette même période, la commune de Toulouse a gagné plus de 36 000 habitants.

La croissance démographique de la Métropole a mis en tension le marché du foncier qui a connu ces dernières années des prix élevés et une forte croissance. Cette augmentation des prix a contribué à l'éloignement des ménages du cœur de la Métropole et à l'étalement urbain.

**Cette situation conduit la Métropole de Toulouse à organiser son développement dans une logique de sobriété foncière.** Il s'agit d'optimiser le foncier bâti et non bâti dans les zones bien desservies. Ce principe organise les grands équilibres du futur PLUi-H dans lesquels s'inscrit l'opportunité de créer la ZAC Paléficat – Rives de l'Hers.

La ZAC, à vocation **dominante d'habitat**, prévoit un programme de construction **d'activité**, permettant également la création d'emplois, favorisant la mixité du territoire. L'intérêt de sa localisation, couplée à la programmation de la ZAC, doit permettre d'accueillir de nouveaux habitants, de maîtriser l'artificialisation en proposant des intensités urbaines cohérentes avec les équipements et les infrastructures existantes et projetées.

Le projet prévoit de densifier le secteur en requalifiant cette porte d'entrée de ville et permettre ainsi une connexion cohérente avec le nord de la métropole. Le quartier permettra d'équilibrer l'urbanisation de la ville en la renforçant au nord. **A terme, le projet aura une densité en cohérence avec les objectifs du SCoT pour ce secteur, soit 200 individus et 70 logements à l'hectare.** Connecté à la ville de Toulouse via l'échangeur de Borderouge et le boulevard Florence Arthaud, le projet permet de requalifier cette entrée de ville et ainsi de mettre en place une connexion plus intense avec le nord de la métropole.

#### 1.4.2. Répondre au besoin des populations et adapter l'offre immobilière

L'attractivité du territoire métropolitain, combinée à l'accroissement de la population et à l'évolution des modes de vie, entraîne une augmentation et une diversification des besoins en logements. L'estimation du besoin en logements pour la période 2025-2035, réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H, s'élève à environ 74 380 logements à produire. Cet objectif est basé sur la perspective d'accueillir 90 000 habitants supplémentaires sur cette période et prend en compte plusieurs facteurs :

- L'effet démographique lié à l'arrivée de nouveaux habitants ;
- Le "desserrement" des ménages, c'est-à-dire la diminution de la taille moyenne des ménages, qui nécessite plus de logements pour une même population ;
- L'évolution du parc existant (mutations, démolitions, changements de destination).
- **Poursuivre la diversification des typologies de logements et l'intensification du cœur d'agglomération**

L'aménagement de la ZAC Paléficat – Rives de l'Hers permet à la collectivité de mieux maîtriser les typologies de logement et les prix du foncier. La ZAC est un outil important pour mettre en œuvre les principes de mixité sociale, en organisant la production entre logement locatif social, accession abordable et libre. Cela permet de contribuer au rééquilibrage de l'offre de logements sur le territoire. La ZAC Paléficat – Rives de l'Hers est programmée pour intégrer cette diversité et assurer une mixité d'occupation essentielle à la cohésion sociale.

- **Permettre à tous l'accès au logement**

Au-delà de la quantité, les besoins en logements sont très diversifiés et requièrent des solutions adaptées. Il existe un besoin important de production de nouveaux logements locatifs sociaux. Malgré un taux SRU (loi solidarité et renouvellement urbain) en hausse à l'échelle de la Métropole, on constate 7 demandes pour une attribution d'un logement dans le parc social. La production doit s'intensifier.

Face à un marché du logement sélectif et à une hausse des prix dans tous les segments, l'accès au logement devient un frein pour une partie des ménages, les contraignant parfois à quitter le territoire métropolitain. La programmation habitat de la ZAC Paléficat – Rives de l'Hers doit répondre à cette demande en produisant une offre abordable qui mobilisera les dispositifs d'accession sociale (BRS, PSLA, etc.).

Enfin, la production de logement libre dans la ZAC doit permettre d'une part, d'offrir des biens à l'accession à la propriété et d'autre part, d'organiser une offre qui réponde à la demande familiale (T4 et plus).

Le projet de ZAC Paléficat – Rives de l'Hers est lancé à un moment où la dynamique immobilière connaît des difficultés importantes liées à des enjeux macro-économiques (augmentation des taux d'intérêt) et environnementaux (hausse des coûts de construction pour répondre aux exigences bas carbone). L'intervention de la collectivité via la ZAC permet de mieux maîtriser le développement des logements et de trouver des réponses à ces difficultés.

Le projet comprend la **construction à terme de 4 000 logements, soit 3 000 logements en phase projet sur le foncier maîtrisé et 1 000 logements en renouvellement urbain sur le foncier non maîtrisé.**

#### *1.4.3. Rapprocher l'habitat des activités pour limiter les déplacements*

La loi climat et résilience ainsi que les engagements nationaux de lutte contre l'effet de serre impliquent des choix d'urbanisme volontaires qui vont de pair avec un changement important des modes de vie. Ces objectifs nationaux se déclinent à l'échelle locale dans la vision portée par la Métropole de Toulouse au sein de son Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) approuvé en juin 2019 par le conseil métropolitain. Le plan décline 4 ambitions fortes :

- L'amélioration de la qualité de l'air pour la santé
- L'adaptation du territoire métropolitain au changement climatique
- L'atténuation de l'impact des activités du territoire sur le climat en réduisant les émissions de gaz à effet de serre
- La transition énergétique du territoire pour la croissance verte

La réussite de la transition énergétique est directement corrélée à l'atteinte des objectifs de neutralité carbone. La stratégie métropolitaine propose une mutation profonde du système actuel, par la réduction massive des besoins énergétiques, un abandon rapide des énergies fossiles, conjugués à un développement volontaire des sources renouvelables et de récupération.

Aujourd'hui, les principaux secteurs d'activités émetteurs en GES (Gaz à effet de serre) sur le territoire Métropolitain sont :

- Les transports (personnes et marchandises), pour plus de 50 % des émissions de GES
- Le secteur résidentiel
- Le tertiaire
- L'agriculture
- Les déchets

Pour répondre à cet enjeu, l'urbanisation doit chercher à maîtriser les transports automobiles. Cette réponse se traduit dans le projet par deux axes :

- Intégrer une mixité d'usages permettant de favoriser des déplacements courts, en modes doux, au sein du secteur et en lien avec les quartiers environnants ;
- Relier le projet de manière efficace en transports en commun au reste du territoire.

En créant une zone d'aménagement concerté à dominante d'habitat dans un secteur stratégique par rapport au réseau structurant du métro, et dans le cadre d'un plan de déplacements encourageant les transports en commun et les modes doux, l'aménagement de la ZAC Paléficat - Rives de l'Hers vise à offrir un **équilibre habitat-emploi diminuant les distances ainsi que le nombre de déplacements** motorisés. Elle permettra de favoriser la **mixité fonctionnelle** qui repose sur une programmation mêlant habitat, équipements, commerces et activités. Cette mixité permettra la création d'une vie de quartier favorisant des modes de vie en cohérence avec les enjeux de demain.

#### **1.4.4. Valoriser le réseau actuel et déployer le réseau de demain pour le futur quartier et ses connexions**

Le territoire de Paléficat est situé en ville intense (classification établie dans le SCOT en vigueur) et fait le lien entre les communes du nord de la métropole et la ville-centre de Toulouse. Il est structuré par le boulevard Florence Arthaud permettant la circulation de transport en commun en site propre, et la desserte par l'échangeur n° 13 de Borderouge.

Aujourd'hui, le site bénéficie d'une position favorable par rapport au réseau du métro existant (lignes A et B) et futur (ligne C). La station de Métro Borderouge, terminus de la ligne B, se situe, par exemple, à 6 minutes à vélo du nouveau collège.

Le projet est identifié dans le Plan de Déplacements Urbains en vigueur dans le contrat d'axe n° 3 situé autour du projet de Boulevard Urbain Nord, l'actuel boulevard Florence Arthaud.

Ce Plan de Déplacements Urbains (PDU 2012) met en perspective les enjeux de cohérence urbanisme/transport en cohérence avec les prescriptions du SCoT sur la nécessité de réaliser un document de cohérence urbanisme/mobilité pour répondre à ces enjeux.

Il s'agit de porter l'ambition de la Métropole sur les communes de Toulouse, Launaguet et auprès de Tisséo Collectivités afin de proposer une vision d'ensemble, qui se traduit notamment dans les documents de planification.

#### **1.4.5. Valoriser les espaces identitaires pour créer un cadre de vie de qualité**

Le développement de l'agglomération toulousaine a permis la préservation d'espaces naturels comme le secteur de Paléficat. Ces espaces sont pris en compte comme une composante participant à la définition du projet. Le projet cherche à pérenniser, valoriser et requalifier l'identité naturelle du site, tout en limitant les impacts sur l'environnement.

À l'échelle du territoire, la position du secteur d'étude au cœur de la Métropole et à proximité de l'Hers et de son grand paysage, permet d'appréhender les enjeux pour l'opération d'aménagement.

Ce quartier est constitué majoritairement d'espaces agricoles et d'espaces déjà artificialisés, constitués de maisons individuelles situées principalement le long des voies d'accès et autour du Château de Paléficat. Un réseau de chemins vicinaux (voies communales) vient irriguer l'ensemble du site. Le collège, qui a ouvert ses portes à la rentrée 2024 et situé sur le boulevard Florence Arthaud, vient compléter les équipements en place.

Son environnement est parsemé de micro-zones d'activités ou commerciales au sein des différents quartiers proches dont l'acteur économique principal est l'entreprise SCLE SFE (Systèmes pour le Ferroviaire et l'Énergie), appartenant au groupe ENGIE Solutions, intervenant dans le domaine des énergies renouvelables (EnR).

Paléficat appartient à ces espaces en transition, entre ville et campagne. Les éléments paysagers existants prennent une place importante dans la conception du projet. Ce dernier prévoit notamment de :

- Valoriser le patrimoine et les zones boisées,
- Préserver les zones humides et la biodiversité,
- Maintenir la vocation agricole de certains espaces,
- Limiter les mouvements de terre.

La ZAC permettra également de :

- Gérer au mieux le maillage des espaces naturels en prenant en compte les contraintes environnementales,
- Promouvoir une qualité d'ensemble,
- Créer un écoquartier d'habitat familial qui se distingue par sa qualité paysagère,
- Programmer les équipements et les espaces publics supports à une vie de quartier.

### 1.5. EVOLUTION DU PROJET

Le projet de ZAC, présenté ici, est un projet qui a évolué. En effet, bien que son périmètre reste inchangé, la part d'artificialisation a été revue afin de répondre, au mieux, aux enjeux de la Loi Climat et résilience et notamment la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Après une première programmation de plus de 7 700 logements au stade du projet de concession puis un premier projet avec une programmation d'environ 7 200 logements (environ 16 000 habitants), le projet a été réorienté afin de préserver et amplifier le patrimoine végétal, agricole et naturel du site.



Figure 4 : Plan projet 2023 – Source LA-PA/MGAU/ D'ici Là



Figure 3 : Plan projet 2025 – Source LA-PA/MGAU/ D'ici Là

Le projet présenté ici, dans le cadre du dossier de création, prévoit dorénavant la réalisation d'environ 4 000 logements (soit environ 9 000 habitants) dont 1 000 logements en renouvellement urbain.

Ces évolutions limitent l'urbanisation du secteur en permettant :

- La préservation d'ENAF et notamment de l'espace agricole au nord du secteur,
- La préservation de l'ensemble des zones humides identifiées,
- Le respect et la renaturation des corridors écologiques, de la biodiversité et des trames hydrauliques.

Cette réorientation du projet met au cœur de cet aménagement, le paysage et ces enjeux.

## 2. ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

### 2.1. DIAGNOSTIC URBAIN : UNE INTERFACE URBAINE STRATEGIQUE EN TRANSITION

Le site de l'opération Paléficat – Rives de l'Hers se situe en périphérie de Toulouse, en lisière de la rocade Nord. Il fait le lien entre les quartiers densément peuplés de Borderouge et Albi-Rostand, et les communes voisines de Launaguet et L'Union, caractérisées respectivement par une prédominance d'espaces agricoles et un tissu pavillonnaire dense.

Ce paysage est hérité d'un étalement urbain progressif survenu durant la seconde moitié du XXe siècle. Le développement urbain y est resté limité depuis les années 2000. Toutefois, l'aménagement du boulevard Florence Arthaud et la création de l'échangeur n° 13, viennent renforcer la connexion du site avec la commune de Toulouse et font de Paléficat un secteur stratégique pour l'émergence d'un nouveau quartier.

Le site offre de réelles opportunités de développement urbain et paysager grâce à sa localisation, à son paysage encore largement rural et à la présence des cours d'eau de l'Hers et des rus qui le traversent. L'objectif est de donner une identité claire à ce territoire et de l'organiser de manière cohérente pour en faire un nouveau quartier bien intégré à la ville et à son environnement.

#### Historique

Le périmètre du projet et les environs ont une histoire urbaine. Jusque dans les années 60, la zone était entièrement dédiée à l'agriculture avec une majorité de maraîchage. Le château de Paléficat et quelques maisons maraîchères étaient alors les uniques bâtiments présents. Entre 1965 et 2007, la zone a connu une artificialisation importante avec la création de l'A62 en 1980. L'urbanisation a alors gagné le secteur et de nombreuses zones pavillonnaires ont été construites à l'Est, à l'Ouest et au Sud du périmètre.

Cependant les alentours du château se développent moins que les zones environnantes et restent un poumon fertile cultivé dans sa grande majorité. Entre 2007 et 2019, l'urbanisation n'évolue pas particulièrement, certaines surfaces agricoles ont été artificialisées, accentuant l'isolement et l'éclatement de celles-ci.

En 2016, la réalisation du Boulevard Florence Arthaud et de l'échangeur a provoqué un changement majeur, permettant ainsi une meilleure accessibilité.

### Un secteur en pleine mutation

L'opération Paléficat – Rives de l'Hers s'inscrit dans le secteur nord du Projet Urbain Toulousain, actuellement en pleine mutation. Ce secteur accueillera notamment six stations de la future ligne C du métro, qui reliera Colomiers à Labège. Plusieurs tronçons du Réseau Express Vélo (REV) y sont également prévus. Ces nouveaux aménagements viendront compléter l'amélioration de la connectivité du site, déjà engagée avec la réalisation du boulevard Florence Arthaud.

Au-delà de Paléficat, les quartiers voisins de Borderouge et Les Izards – Trois-Cocus sont eux aussi identifiés comme des secteurs de mutation et d'accueil à restructurer. L'objectif est double : renforcer leur attractivité propre et assurer une continuité urbaine cohérente avec les quartiers alentours.

## 2.2. CONTEXTE URBAIN ET PATRIMONIAL

### Occupation du sol

Le secteur s'inscrit dans un contexte à dominante agricole et pavillonnaire. La composante agricole est un reliquat de l'activité maraîchère datant de la première moitié du XXe siècle qui s'est transformée en activité agricole de grande culture à la suite de la guerre. Depuis l'arrivée du périphérique en 1980, l'activité agricole du site a peu à peu laissé place à une urbanisation pavillonnaire peu dense. La zone de Paléficat s'insère dans un environnement urbain avec, à proximité, le secteur très dense Borderouge et Albi-Rostand et la commune de Launaguet qui est un tissu urbanisé résidentiel moins dense. Le SCoT identifie Paléficat comme cœur d'agglomération mais également certaines zones du secteur comme des espaces de nature à protéger et à conforter (notamment les rives de l'Hers).

### Maîtrise foncière

Le foncier est en majorité maîtrisé par Toulouse Métropole, la commune de Toulouse, ainsi que par l'EPFL du Grand Toulouse.

### Patrimoine historique, culturel et architectural

Le secteur n'est pas concerné par un périmètre de protection des monuments inscrits ou classés.

Néanmoins, le Château de Paléficat et son portail sont inscrits au PLUi-H arrêté au 20 juin 2024 de Toulouse Métropole comme éléments protégés à conserver.

### Patrimoine paysager

Historiquement, le site Paléficat est marqué par un paysage majoritairement agricole, qui s'est progressivement urbanisé, notamment avec l'apparition de la rocade et l'échangeur qui dessert le quartier, ainsi que le Boulevard Florence Arthaud et une densification de l'habitat de manière éparse.

Quatre grands ensembles constituent le paysage immédiat du site : les voies maraîchères, le château de Paléficat et ses abords, la rue des Félibres et les rives de l'Hers.

### 2.3. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

#### Equipements

Le site d'étude ne dispose actuellement d'aucun équipement ou service d'intérêt collectif, à l'exception du collège de Paléficat qui a ouvert ses portes en 2024. À proximité, le quartier de Borderouge bénéficie déjà d'une offre variée en équipements scolaires, sportifs et culturels. Cependant, l'accessible à pied depuis le site n'est pas aisée.

#### Commerces et activités

En raison de la faible densité du secteur, le périmètre de concession compte peu, voire pas, de commerces ou services de proximité. Les plus proches se trouvent autour de la station Borderouge, dans la zone commerciale de Launaguet, ainsi que dans le centre de L'Union. Les principales activités présentes sont l'entreprise SCLE et un petit pôle d'activités situé chemin Virebent. Le projet intégrera des commerces dans la programmation du projet afin de répondre aux besoins quotidiens des futurs habitants.

#### Structure de la population et démographie

Toulouse, ville-centre de la métropole toulousaine (832 348 habitants en 2022), compte 511 684 habitants. La métropole a connu une croissance annuelle de 1,2 % entre 2016 et 2022. Le site de Paléficat se situe dans l'IRIS « Grand Selve », qui comptait 5 347 habitants en 2020, soit 1 % de la population toulousaine. À l'échelle plus fine, le secteur de Paléficat regroupe environ 1 200 habitants selon les données INSEE de 2020. Les communes voisines de L'Union et Launaguet comptent respectivement 12 358 et 9 260 habitants en 2021.

Dans l'ensemble, on constate que la répartition des tranches d'âge dans l'IRIS Grand Selve et la commune est assez proche avec, dans les deux cas, une population plutôt jeune : environ 45 % de la population a moins de 30 ans et 71 % a moins de 45 ans.

#### Typologie des ménages

Les personnes seules représentent 42 % des ménages du secteur, une proportion inférieure à celle observée à l'échelle de Toulouse (55 %). En revanche, les couples avec enfant(s) sont plus présents autour du site d'étude que dans l'ensemble de la métropole (20 % contre 14 %).

#### Logements

Le parc de logements sur le secteur de l'IRIS « Grand Selve » s'est fortement développé depuis 2006, avec près de la moitié des résidences principales construites après cette date. L'habitat sur le secteur est majoritairement composé d'appartements de type T2 et T3. Environ la moitié des occupants sont des locataires du parc privé, installés depuis peu, plus d'un tiers sont des propriétaires occupants.

### Travail et emploi

La majorité de la population en âge de travailler est en emploi, mais le taux de chômage reste plus élevé que la moyenne communale et métropolitaine. Le secteur compte peu de cadres et de professions intellectuelles, tandis que les ouvriers y sont surreprésentés.

## 2.4. ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

### Climat local

Le projet s'inscrit dans un contexte climatique de transition, marqué par l'influence combinée des climats océanique (humidité, précipitations), continental (forts écarts de température) et méditerranéen (sécheresses estivales, vent d'Autan). Ce contexte ne constitue pas une contrainte majeure pour le projet.

Cependant, les tendances climatiques actuelles montrent une hausse des températures et un assèchement progressif des sols. Le projet devra en tenir compte, notamment en intégrant des solutions adaptées dans l'architecture des bâtiments, le choix des matériaux et l'aménagement des espaces pour protéger les futurs habitants.

### Géomorphologie

Le site présente une topographie globalement plane. Le sol est constitué en surface de galets, graviers et sables jusqu'à environ 4 mètres de profondeur, puis de sables argileux et de marnes en sous-sol. Ces caractéristiques ne posent pas de contrainte particulière pour le projet.

### Caractéristique hydraulique

Les cours d'eau proches du site présentent une sensibilité variable, plus marquée pour le Bras de l'Hers et la Pichounelle, situés à proximité. L'Hers-Mort, utilisé pour la pêche, est également concerné.

La nappe phréatique, peu profonde et non protégée en surface, s'écoule vers l'Hers-Mort et reste vulnérable à la pollution.

Aucun captage d'eau potable n'est recensé à moins de 3 km, mais plusieurs puits et forages à usage domestique ou agricole sont présents dans la zone.

Le projet devra donc éviter tout risque de pollution des eaux souterraines et superficielles.

### Pollution des sols

Le site d'étude comprend quatre anciens sites industriels ou de services (BASIAS), et une analyse réalisée en 2019 a identifié des secteurs potentiellement pollués par des substances telles que les métaux, hydrocarbures, solvants, pesticides ou composés organiques volatils. Ces pollutions restent à confirmer. Si elles sont avérées, le projet devra intégrer des mesures adaptées pour éviter toute exposition directe ou indirecte des futurs habitants.

### Ressources énergétiques

Le site de Paléficat présente un bon potentiel pour les énergies renouvelables :

- Biomasse et géothermie : ces deux sources offrent une solution efficace pour couvrir l'ensemble des besoins en chauffage et eau chaude sanitaire, notamment via la mise en place d'un réseau de chaleur.

- Solaire : le potentiel est élevé, avec la possibilité de couvrir jusqu'à 50 % des besoins en électricité grâce aux panneaux photovoltaïques. Toutefois, leur installation pourrait concurrencer d'autres usages des toitures.
- Énergies de récupération : bien adaptées pour répondre aux besoins de froid des commerces et bâtiments tertiaires.
- Méthanisation : bien que son potentiel soit limité, elle pourrait tout de même couvrir des besoins en électricité et en chaleur.

### Milieux d'intérêt écologique autour du site

Le périmètre d'étude ne comporte pas d'espaces naturels reconnus pour leur intérêt écologique. Le site se trouve à 3 km de la ZNIEFF de type 1 du Bois de Preissac, qui abrite quelques espèces remarquables. Aucun autre inventaire ou zone de protection liée à la faune, la flore ou aux milieux naturels n'est recensé à proximité immédiate.

Les berges de la Garonne, situées à 5 km, regroupent plusieurs zones protégées :

- une ZNIEFF de type 1 (La Garonne de Montréjeau à Lamagistère),
- une ZNIEFF de type 2 (Garonne et milieux riverains),
- des zones Natura 2000 (Directives Oiseaux et Habitats),
- un arrêté de protection de biotope (Ramier des Quinze-Sols),
- et une ZICO (Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux).

Cependant, leur éloignement et l'absence de continuité écologique directe avec le site d'étude limitent les enjeux pour le projet.

### Arbres et espaces boisés

Le site compte deux Espaces Boisés Classés (EBC), un troisième étant situé à la limite du périmètre, ainsi que 13 arbres isolés bénéficiant du même niveau de protection. Plusieurs Espaces Verts Protégés (EVP), identifiés par le PLUi-H arrêté au 20 juin 2024, sont également présents pour leur contribution aux équilibres paysagers, écologiques et à la qualité du couvert végétal.

Par ailleurs, 9 arbres remarquables ou d'intérêt paysager ont été recensés sur le site. Leur conservation et leur intégration au futur aménagement paysager seront privilégiées.

### Réseaux écologiques

Le site d'étude se situe en lien direct avec la trame verte et bleue régionale et métropolitaine, grâce à sa proximité avec les rives de l'Hers et le Grand Parc de l'Hers, l'un des cinq grands parcs du projet urbain toulousain, s'étendant sur plus de 13 km. Bien qu'en lisière de cette continuité écologique, le projet veillera à en préserver la qualité.

### Faune, flore, habitats naturels et zones humides

Le site d'étude présente une richesse écologique notable, avec des habitats naturels à enjeux, notamment des prairies de fauche patrimoniales, des boisements, des zones humides (prairies humides, typhaies, magnocariçaies), des milieux ouverts et des cours d'eau. Ces milieux jouent un rôle fonctionnel important pour la biodiversité.

Plusieurs espèces protégées de faune et de flore ont été recensées sur le site, réparties sur différents secteurs :

- Boisements à l'ouest : flore protégée (mousse fleurie), oiseaux et reptiles protégés dans les fourrés mésophiles.

- Parc du château de Paléficat : jacinthe de Rome, lézard des murailles, écureuil roux, arbres à cavités pour les chauves-souris.
- Prairie humide près du boulevard Florence Arthaud : cinq espèces d'amphibiens protégées.
- Fossé du chemin de Virebent : forte présence du *Lepidurus apus*, branchiopode patrimonial menacé.
- Friches au nord du site : crapaud calamite (espèce protégée).
- Milieux agricoles ouverts au nord : oiseaux protégés.

Par ailleurs, des zones humides ont été identifiées. Elles représentent un enjeu écologique fort pour le projet. Leur protection doit porter à la fois sur leur intégrité physique (éviter toute artificialisation) et sur le maintien des nappes perchées qui les alimentent.

Le projet s'attache à préserver au maximum ces milieux sensibles, y compris durant les phases de chantier.

## 2.5. DEPLACEMENTS ET CIRCULATION

### Réseaux

Le site est bien connecté au réseau routier, avec un accès direct à l'A62 via l'échangeur n° 13 de Borderouge.

Côté transports en commun, il est desservi par trois lignes de bus avec plusieurs arrêts en cœur de site, permettant de rejoindre la station de métro Borderouge en environ 6 minutes. Toutefois, les fréquences restent modestes. Le passage en site propre des lignes 33 et 42, limite les retards et compense partiellement cette faiblesse.

Un renforcement de l'offre de transports en commun est nécessaire pour répondre aux besoins des futurs habitants du quartier.

### Circulation

Les études révèlent un trafic important sur le Boulevard Florence Arthaud, avec 10 000 à 15 000 véhicules par jour, majoritairement en transit entre Launaguet et Toulouse. Les autres voies sont moins fréquentées, avec environ 800 véhicules/jour à l'impasse Alexis de Tocqueville et 4 100 véhicules/jour sur la section sud du chemin de Virebent.

La congestion est la plus forte lors des heures de pointe du matin, avec plusieurs carrefours proches de la saturation.

Le projet devra veiller à limiter son impact sur ces axes déjà très fréquentés.

### Circulations douces

Le site bénéficie d'une bonne proximité avec le centre-ville, accessible à vélo en moins de 30 minutes (7 km), et avec Launaguet à seulement 10 minutes (3 km). L'arrivée du Boulevard Florence Arthaud et de sa piste cyclable unidirectionnelle de part et d'autre du boulevard, a amélioré les mobilités douces, mais des manques subsistent. Un aménagement continu vers le centre de Launaguet, prévu dans le réseau REV, ainsi qu'un maillage plus dense des rues alentour, seront nécessaires pour favoriser les déplacements doux.

Le Boulevard Florence Arthaud est équipé de trottoirs des deux côtés. Bien que des aménagements récents aient été réalisés sur la partie haute du chemin de Virebent afin de faciliter l'accès au collège, les voies internes de Paléficat ainsi que certaines portions du chemin de Virebent manquent d'aménagements piétons.

Les liaisons piétonnes vers Borderouge sont sécurisées, contrairement à celles vers Launaguet, où elles restent insuffisantes.

### Habitudes et déplacements

Dans le quartier, 51 % des déplacements se font via des modes alternatifs à la voiture, tandis que les déplacements à pied ou à vélo restent surtout limités aux courtes distances. Le développement d'aménagements cyclables continus et sécurisés, ainsi que l'implantation de commerces, services et équipements de proximité, encourageraient davantage les futurs habitants à privilégier la marche et le vélo.

## 2.6. RISQUES ET NUISANCES

### Risques naturels

Le site est exposé à trois risques naturels principaux : inondation liée à l'Hers (zone bleue du PPRI au nord), remontée de nappe (risque d'inondation des caves) sur l'ensemble du site, et retrait-gonflement des argiles avec un aléa fort le long de l'Hers, moyen ailleurs. L'implantation des bâtiments et les techniques de construction devront intégrer ces contraintes.

### Risques industriels

La qualité de l'air à Toulouse est globalement moyenne à dégradée, avec des pics de pollution dus au dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>) provenant du trafic routier, dépassant la limite réglementaire près du périphérique. Lors d'une campagne en mars 2021 à Paléficat, aucun dépassement de PM<sub>10</sub> ou PM<sub>2,5</sub> n'a été relevé, bien que les conditions liées au couvre-feu COVID aient pu influencer ces résultats. Le projet devra limiter l'augmentation du trafic pour réduire les émissions polluantes.

Sur le périmètre, une ICPE active, non classée SEVESO II, est présente. Aucun Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) ne concerne ce secteur.

Enfin, des nuisances sonores sont notables au sud, dues à l'A62 (classe 2) et au chemin de Virebent (classe 4), sur le Boulevard Florence Arthaud, il y a une absence de données. Les aménagements futurs devront intégrer ces contraintes pour protéger les habitants.

## 2.7. RESEAUX ET GESTION DES DECHETS

### Réseaux

Des réseaux d'eau, d'électricité et de gaz sont présents sur le site. Ils devront être adaptés pour pouvoir desservir le futur projet.

### Collecte des déchets

La collecte des ordures ménagères et des emballages recyclables se fait deux fois par semaine en porte-à-porte dans le secteur. Trois points d'apport volontaire sont également situés au sud du site. Ce volet ne présente pas d'enjeu majeur mais le projet devra veiller à bien dimensionner ces points de collecte.

### 3. PROGRAMME GLOBAL DE CONSTRUCTION

Dans le but de favoriser une vie de quartier animée et agréable, le projet d'aménagement est structuré avec une densité étudiée autour des principales polarités afin de créer un quartier des proximités. Ces polarités seront composées de places et d'espaces publics regroupant commerces, équipements, parkings-silos et arrêts de transports en commun. Elles ont pour vocation de constituer de véritables lieux de rencontre, des lieux de services et équipements structurants ainsi que d'assurer la cohésion de l'ensemble du quartier.

#### 3.1. PROGRAMME PREVISIONNEL

##### Phasage

La ZAC offre une superficie globale de **121 hectares**. Le développement du projet est envisagé sur un **horizon de 20 ans, phasé en 4 secteurs**. Il s'inscrit donc sur un moyen et un long terme dans un phasage opérationnel sectoriel et progressif qui permettra des ajustements du projet au fur et à mesure de son avancement.

##### Logements

L'objectif en termes d'accueil est de **4 000 logements** avec d'une part, 3 000 logements sur les fonciers maîtrisés et un potentiel de 1 000 logements en renouvellement urbain sur le foncier non maîtrisé, soit une densité du quartier de **33 logements/hectare environ** (73 habitants/ha) sur le périmètre global.

Le programme de logements sera diversifié pour répondre aux besoins identifiés. Les objectifs sont les suivants :

- 40 % de logements libres,
- 25 % de logements abordables (PSLA, BRS, etc....)
- 35 % de logements sociaux.

##### Activités, services et commerces

La programmation en commerces, services et activités est un volet important du projet. Le projet inclut une offre diversifiée afin de façonner un quartier animé, accessible et solidaire. L'objectif est de répondre aux besoins de proximité des habitants actuels et futurs, tout en créant un cadre de vie à la fois dynamique et agréable.

Le projet comprend la création d'une polarité commerciale autour du boulevard Florence Arthaud et de 2 polarités secondaires, comprenant au total plus de 7 000 m<sup>2</sup> de commerces et services.

La polarité majeure propose des commerces de bouches, des services et une offre médicale.

Une polarité localisée à proximité du château et du quartier Rocade s'articulera autour d'une offre de restauration et de services. Afin de s'inscrire dans l'identité du projet, une halle de marché sera déployée au sein d'un rez-de-chaussée de parking silo.

Le projet prévoit également de la création d'activités générant au total pour l'ensemble des activités, commerces et services, 2 500 nouveaux actifs.

## Equipements

Dans un quartier de près de 9 000 habitants à terme, l'offre équipée se traduit par un équilibre entre équipements de proximité et équipements rayonnants à l'échelle de la Métropole (infrastructure paysagère majeure) qui permettent d'offrir un haut niveau de services. Au global, le projet d'aménagement comprend environ 36 000 m<sup>2</sup> d'équipements qui viennent compléter le nouveau collège Paléficat inauguré en septembre 2024.

Le programme d'équipements publics envisagé pour le projet comprend la réalisation des ouvrages suivants :

### Infrastructures et paysage :

- 1 parc d'environ 18,5 hectares
- Plus de 3 hectares d'agriculture urbaine
- 4 parkings silos

### Education / loisirs :

- 2 groupes scolaires
- 3 accueils petites enfance
- 1 gymnase
- Des équipements sportifs et de proximité

### Equipements socio-culturelle et vie citoyenne :

- Un équipement mutualisé (Bibliothèque/médiathèque/mairie Annexe...)
- Des salles associatives

Outre les ouvrages de superstructure, ce programme intègre la réalisation d'espaces verts et de loisirs, répartis dans le parc urbain central (le parc du Ru) qui relie le sud du site aux berges de l'Hers, mais aussi des espaces de nature répartis dans le quartier avec notamment la préservation des zones humides, accompagnées de supports pédagogiques. D'autres espaces seront le support d'activités sportives et de loisirs.

En complément de la partie agricole, toujours active entre Virebent et l'Hers, située au nord du quartier de Paléficat, le projet met en avant l'opportunité de créer des synergies avec ces nouveaux lieux de vie. Le projet envisage notamment la mise en place d'environ 3 hectares d'espaces dédiés à de nouvelles formes d'agriculture urbaine. Ces nombreux espaces d'agriculture urbaine constitueront un socle éducatif et de sensibilisation (jardins partagés ou les lieux de cueillette).

## Programme global des constructions prévisionnel

La ZAC dispose d'un potentiel de constructibilité prévisionnel d'environ 333 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher au terme de l'urbanisation (toutes constructions confondues).

| Type                             | Surface plancher (plus ou moins 20%) |
|----------------------------------|--------------------------------------|
| Logements                        | 260 000 m <sup>2</sup>               |
| Equipements publics              | 36 000 m <sup>2</sup>                |
| Activités, commerces et services | 37 000 m <sup>2</sup>                |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>333 000 m<sup>2</sup></b>         |

### 3.2. PRINCIPE DE REPARTITION DU PROGRAMME

Le projet, basé sur l'identité végétale du site, tient à préserver les continuités paysagères existantes. La nouvelle trame paysagère est dictée par ces enjeux :

- Création d'un parc naturel urbain au centre du quartier et reliant le futur Grand Parc de l'Hers, comme véritable colonne vertébrale végétale ;
- Maillage du quartier par un réseau d'espaces verts polyvalents faisant la transition entre les zones urbanisées et les espaces préservés.

Les espaces à proximité de ces aménagements permettront d'accueillir favorablement un habitat plus au moins dense en cohérence avec le réseau viaire existant qui sera requalifié.

La densité la plus importante sera concentrée autour du boulevard Florence Arthaud, axe majeur sur le quartier. Des densités moins importantes se déploieront ensuite à proximité afin de faire le lien avec le tissu urbain existant.

L'OAP du PLUi-H arrêté au 20 juin 2024 intègre la répartition programmatique du secteur, elle identifie les zones à dominante d'habitat et celle dédiée à l'activité qui s'articulent autour du Quartier Rocade, avec l'objectif de préserver et de soutenir l'existence d'entreprises déjà en place, comme la SCLE. Ce secteur situé au sud du projet, bénéficie d'une bonne accessibilité depuis la rocade.

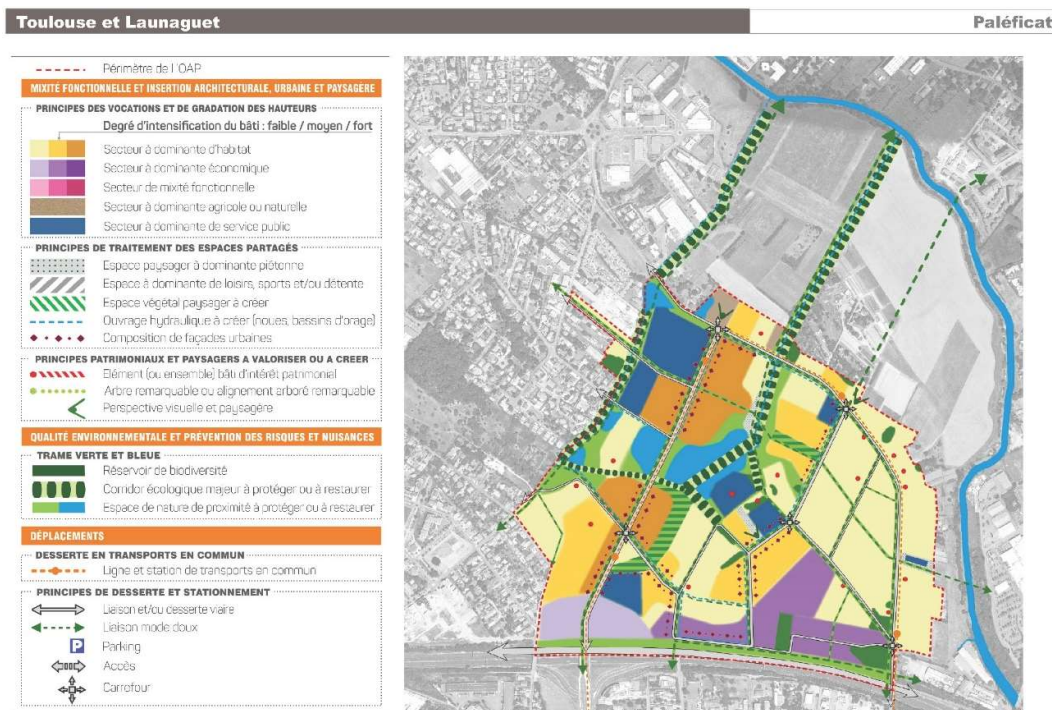


Figure 5 : OAP Toulouse – Launaguet 5C4 – Source PLUi-H arrêté 2024

## 4. LE PROJET URBAIN A L'ORIGINE DE LA CREATION DE ZAC

### 4.1. LE PROJET AU REGARD DES DOCUMENTS D'URBANISME

#### 4.1.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Grande Agglomération Toulousaine a été approuvé par le Comité syndical du SMEAT (Syndicat Mixte d'Etudes de l'Agglomération Toulousaine) le 27 avril 2017. Il couvre les 114 communes\* et préconise les enjeux et objectifs retenus par le Grenelle de l'Environnement et de la loi Alur. Il conserve les objectifs du SCoT : accueillir les habitants dans les meilleures conditions, maîtriser le développement et ses effets sur l'environnement, polariser les activités, les services et les logements et mieux relier les territoires entre eux. Il identifie notamment les parties du territoire en « Ville intense », dans lesquelles le développement urbain doit être privilégié avec une desserte en transport en commun performante (métro, gare ou Bus à Haut Niveau de Service).

Le territoire de la ZAC Paléficat – Rives de l'Hers, est identifié comme une **entrée de ville** de l'agglomération toulousaine, en pleine mutation urbaine, interface entre le cœur d'agglomération et les territoires d'équilibres plus périphériques, dans une réflexion d'échelle intercommunale. Il s'agit de l'axe d'urbanisation nord-sud, situé au nord de Toulouse et allant jusqu'à Launaguet.

Dans cette même logique de densification-intensification, le projet répond à l'objectif d'une urbanisation maîtrisée pour privilégier la **mixité urbaine, fonctionnelle et sociale** avec au moins 50 % du foncier dédié à l'habitat. L'urbanisation s'appuie sur la création de **centralités secondaires ou « avancées »** caractérisées par la mixité des fonctions et équipements qu'elles accueillent, et se trouvent adaptés et calibrés aux nouveaux besoins de la population grandissante.



Figure 6 : Maillage vert et bleu - Source AUAT 2025

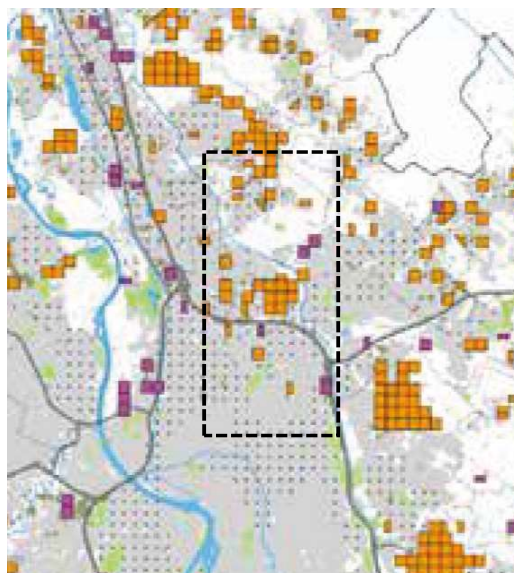


Figure 7 : Territoires de développement par mutation et extension - Source AUAT 2025

\* Périmètre au 1er janvier 2015, issu de plusieurs évolutions intervenues dans le cadre des recompositions intercommunale

#### 4.1.2. Le Plan de Déplacements Urbain (PDU)

Le PDU de la Grande Agglomération Toulousaine, voté en octobre 2012, contient en cohérence des dispositions du SCoT, plusieurs actions qui vise à renforcer la cohérence urbanisme/déplacements. Il porte notamment le renforcement du développement urbain au plus près des infrastructures lourdes de transports en commun (métro, tram, bus en site propre), mais aussi le long des lignes de bus qui constitueront à terme le réseau structurant métropolitain.

Il s'est fixé plusieurs objectifs afin de prendre en compte les évolutions des enjeux de mobilité de ces dernières années :

- La maîtrise des déplacements mécanisés par une cohérence urbanisme/ transports ;
- La maîtrise du trafic automobile ;
- Le développement de l'usage des transports collectifs ;
- Le développement des moyens de transport économes et les moins polluants ;
- L'aménagement et l'exploitation du réseau principal de voirie de l'agglomération ;
- Mettre en place une politique de stationnement afin de favoriser un report modal de la voiture vers les transports en commun et modes doux ;
- Sécuriser les déplacements ;
- Soutenir le développement de l'autopartage et du covoiturage ;
- Prendre en compte la logistique urbaine, s'appuyant notamment sur la création d'aires de redistribution des marchandises ;
- Favoriser le déplacement des personnes à mobilité réduite.

Le PDU inclut ces ambitions et définit les grandes orientations :

- La poursuite du maillage du réseau structurant,
- Un développement de l'offre structurante de transports en commun et une desserte des pôles d'emplois majeurs,
- Des aménagements urbains et d'espaces publics incitant à la pratique de la marche à pied et du vélo dans les centres-villes,
- L'aménagement des rabattements multimodaux vers les principaux pôles d'échanges,
- Le renforcement de l'accessibilité piétonne et à vélo des zones économiques,
- Un renforcement de la cohérence entre la réalisation de projets urbains et leurs projets de desserte.

Le projet Paléficat - Rives de l'Hers vise à répondre à ces ambitions grâce à une stratégie de mobilité ambitieuse.

#### SCoT et contrat d'axe

Le contrat d'axe est une prescription du document d'orientations générales du SCoT. Il vise à formaliser, sur le territoire, la cohérence entre l'urbanisation autorisée par le SCoT et le développement des transports en commun tel qu'il figure aux programmations et orientations du PDU. Il s'agit de lier toute ouverture à l'urbanisation de nouveaux territoires dans la Ville intense située dans la zone d'influence des TCSP et des gares à une réflexion préalable sur leurs conditions de dessertes en transport en commun.

L'objectif est de promouvoir une intensification urbaine le long de l'axe desservi.

Dans ce secteur de **cœur d'agglomération**, le territoire d'étude est traduit dans le SCoT par le périmètre de cohérence urbanisme 3 et 4.

Ce territoire de ville intense est notamment structuré par **un axe d'intensification urbaine**, organisée de manière privilégiée, le long des voiries structurantes que sont le périphérique et le boulevard Florence Arthaud, permettant la circulation de transport en commun en site propre avec une connexion à la ville centre, via notamment l'échangeur n° 13 de Borderouge.

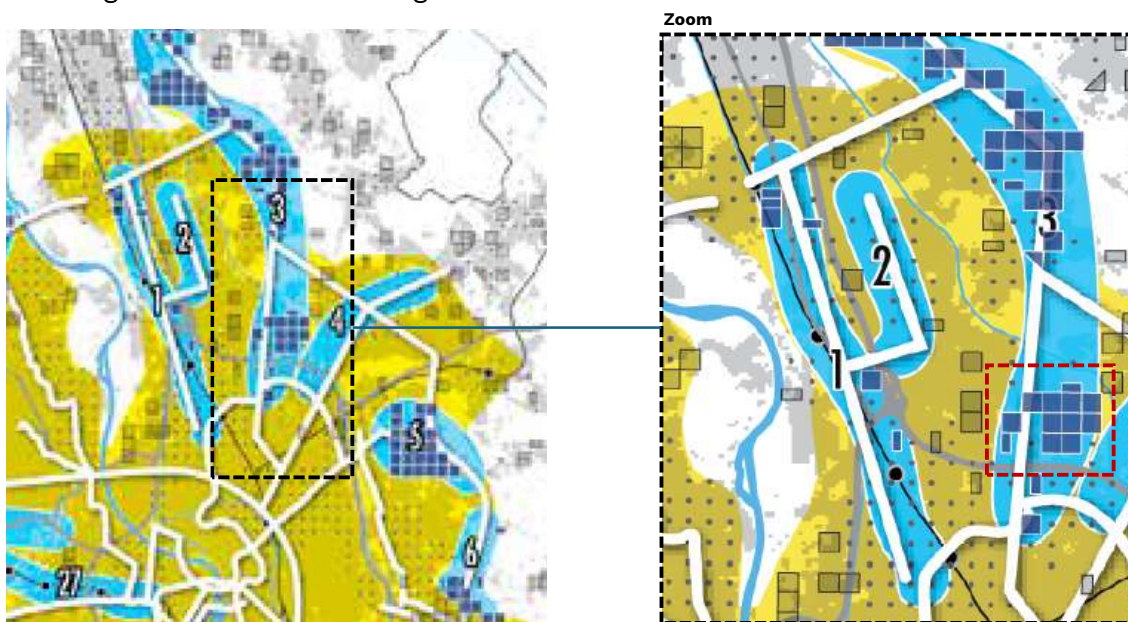


Figure 8 : Cohérence urbanisme/transport - Source AUAT 2025

Ces périmètres intègrent des territoires d'extension avec un total de 20 pixels identifiés dans le périmètre d'étude (en pointillés noir) dont 11 pixels sur le quartier de Paléficat.

Ces derniers se répartissent en 9 pixels avec une densité brute recommandée de 200 individus (population + emplois) /ha (soit 70 logements/ha) et 2 pixels avec une densité brute recommandée de 140 individus/ha (soit 50 logements/ha).

### Etude Cohérence Urbanisme Mobilité

Sur le territoire de la métropole toulousaine, l'organisation de la ville renvoie à des compétences différenciées entre collectivités. D'un côté, les communes et intercommunalités en charge de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, de l'autre, les autorités organisatrices en charge de l'organisation des transports en commun.

Dans ce cadre, Toulouse Métropole, en lien avec l'Agence d'Urbanisme de Toulouse (AUa/T) et Tisséo, ont réalisé une étude de cohérence urbanisme/mobilités afin d'analyser les besoins et d'apporter des scénarios de desserte en transports en commun sur le secteur de Paléficat – Rives de l'Hers (au fur et à mesure des phases d'aménagement du quartier) et plus largement sur le secteur nord.

L'étude permet de déterminer une solution alternative et progressive répondant aux besoins de desserte en transports en commun de ce secteur.

L'objectif de cette étude, sur le territoire de Paléficat, est de donner à voir les perspectives d'évolution de ce territoire, dans le temps, en termes d'accueil d'habitants, d'emplois et de desserte.

Le Conseil de la Métropole a approuvé le 10 avril 2025 la délibération portant sur l'étude de cohérence urbanisme/mobilités du secteur de Paléficat. Elle vise une démarche partenariale entre les communes de Toulouse, Launaguet, Toulouse Métropole et Tisséo collectivités, concernant le calendrier de réalisation des engagements de chaque partie prenante (planification des opérations, révisions du document d'urbanisme, cheminements modes actifs, mise en œuvre des projets de transport, ...) selon le scénario cible défini.

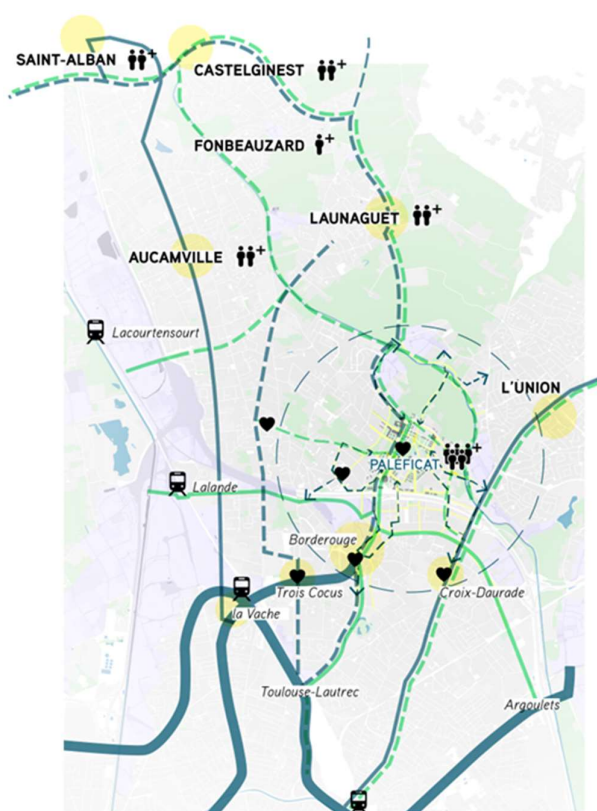


Figure 9 : Enjeux de mobilité sur le secteur-  
Source AUa/T 2025 (voir étude CUM en annexe)

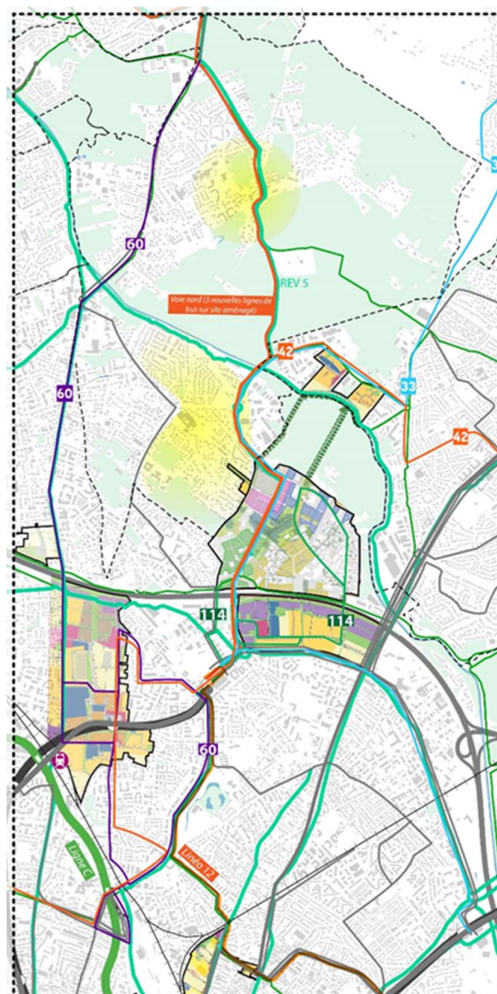


Figure 10 : réseau de transport en commun envisagé- Source AUa/T 2025

#### 4.1.3. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal et de l'Habitat (PLUi-H)

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H), arrêté en Conseil de la Métropole le 20 juin 2024, est un document stratégique à l'échelle des 37 communes membres de la Métropole. Il traduit le projet du territoire, fixe les grandes orientations en matière d'aménagement et d'habitat et les règles d'occupation et d'utilisation du sol, comme les règles applicables dans les zones constructibles, les zones à protéger.

Par ailleurs, le périmètre de Paléficat bénéficie d'une OAP (5C4), permettant de définir les grandes orientations sur ce secteur.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville, comme c'est le cas sur le périmètre de Paléficat. Il s'agit de mieux prendre en compte à la fois les zones urbanisées existantes, mais également les zones naturelles et agricoles en continuité desquelles s'inscrit le nouveau secteur d'aménagement. Les OAP doivent proposer des formes urbaines qui respectent les qualités des bourgs ou quartiers existants et traiter les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage qui l'entoure.

#### Zonage sur le secteur

Sur le secteur de Paléficat, une part importante des parcelles sont classées en zone à urbaniser (AU) et agricoles (A), les rives de l'Hers sont classées en zones naturelles (NL et NS) et les zones urbaines en zone UM et UIC.

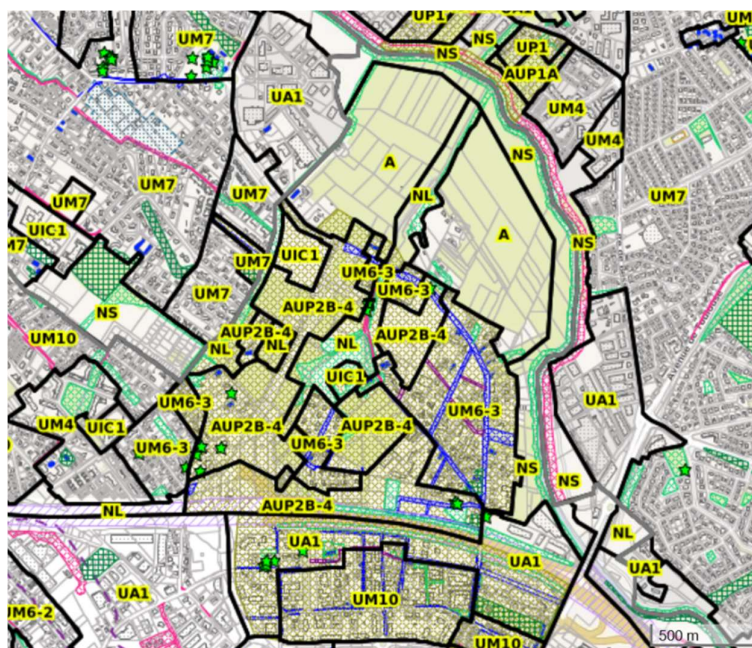
- **Zone A** : En cohérence avec le SCoT et le PLUi-H, la zone agricole vise à préserver ces espaces de l'urbanisation afin de maintenir et de développer une activité économique de proximité tout en préservant les paysages ruraux qu'elle génère et qui participent à l'identité de certaines communes situées en seconde couronne de la grande agglomération toulousaine. Les zones A, agricoles strictes, n'autorisent que les constructions participant au projet agricole.
- **Zone NS** : il s'agit des espaces naturels représentant un intérêt de nature paysagère, écologique, protégés en raison de risques ou de nuisances. Dans ces zones, la constructibilité est très restreinte afin de protéger les paysages et la biodiversité. Ces espaces sont **préservés dans le projet**. Ces zones rentrent dans le périmètre de projet du Grand Parc de l'Hers.

Au cœur du périmètre, et afin de créer un lien entre le paysage et la ville intense, une zone NL définit le futur parc du projet.

- **Zone NL** : ces zones de nature et de loisirs sont également à protéger mais autorisent des constructions dédiées aux activités de tourisme et/ou de loisirs. Elles sont complémentaires aux sites naturels protégés de zone N puisqu'elles intègrent la prise en compte de la qualité naturelle et paysagère du site. Ces espaces sont **aménagés en espaces naturels sportifs et de loisirs dans le projet** et ainsi mis en valeur.

Le périmètre de Paléficat est ensuite défini par un maillage entre nouvelles zones à urbaniser AUP et zones UM existantes.

- **Zone AUP** : Ces zones caractérisent l'urbanisme de projet et correspondent au zonage des futures opérations de la ZAC,
- **Zone UM** : L'identité des zones UM mettent en avant un principe de mixité des fonctions urbaines. Ce zonage correspond au zonage déjà existant sur le secteur déjà urbanisé,
- **Zone UIC** : les zones UIC ont pour vocation générale l'installation d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics.



Zonage du PLUi-H arrêté de Toulouse métropole- source TM

### Emplacements réservés et espaces boisés classés

Dans le but de proposer un aménagement des voiries adapté à toutes les formes de mobilité et cohérent avec les enjeux du secteur, plusieurs servitudes pour équipement public (SEP) ainsi que des principes de voies de circulation (PVC) ont été définis afin de permettre l'élargissement des voies.

Le site accueille également plusieurs espaces boisés classés et espaces verts protégés qu'il conservera.

### Les nuisances sonores et l'amendement Dupont

La détermination de l'isolement acoustique minimal des bâtiments d'habitations contre les bruits des transports terrestres est définie par l'arrêté du 30 mai 1996 en fonction du classement des infrastructures. En raison de la présence de l'autoroute A62, le futur projet ne prévoit pas la construction de logements le long de cette infrastructure. Dans l'OAP Toulouse-Launaguet, cette zone est un secteur où est privilégié l'activité.

Par ailleurs, et afin de favoriser ce développement économique déjà présent sur cette partie du périmètre, une demande de dérogation à l'Amendement Dupond a été inclus dans le cadre du PLUi-H arrêté afin de favoriser ce développement et contribuer également à la création d'une barrière phonique via la construction de bâtiments liés à l'activité économique bordant l'autoroute.

### Orientation du programme d'habitat

Pour le volet Habitat, le PLUi-H arrêté indique que Toulouse doit pourvoir à 4 750 des 7 200 logements produits par an, soit minimum 47 500 logements entre 2025 et 2035. Parmi eux, 44 502 doivent être issus d'une intensification et 2 998 d'une extension urbaine.

L'opération, qui prévoit la livraison de 2 900 logements (extension et RU sur la période d'application du PLUi-H) atteint 6 % de l'objectif minimum de logements construits en extension urbaine sur 10 ans. Le quartier est donc un projet important dans l'urbanisation de la commune. Avec **4 000 logements sur 20 ans**, le projet est en accord avec ces objectifs.

**L'amélioration de la qualité des logements** produits est à la fois une orientation importante du PLUi-H arrêté et l'un des points fondamentaux du projet. Ce dernier prévoit également la construction de **logements « durables »**, en réponse aux enjeux climatiques et en organisant la solidarité entre les communes, les quartiers.

#### *4.1.4. Le Schéma Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour Garonne et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin versant de l'Hers -Mort-Girou*

### L'eau ressource et milieux

#### Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

L'aire d'étude entre dans le périmètre d'application du SDAGE du bassin Adour-Garonne, adopté le 10 mars 2022. Ce document constitue, pour les années 2022 à 2027, un outil d'orientation permettant d'aboutir à une meilleure gestion collective et équilibrée du patrimoine commun que constituent l'eau et les milieux aquatiques. Il est accompagné du programme pluriannuel de mesures (PDM).

Le SDAGE 2022/2027 succède à ceux qui ont été mis en œuvre depuis 2016. Il s'inscrit dans le cadre du Code de l'Environnement qui a intégré la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 (LEMA) et les préconisations de la directive cadre sur l'eau (DCE) de décembre 2000.

Les principes fondamentaux (PF) d'actions sont les suivants :

- Développer une gestion de l'eau et des milieux renforçant la résilience face aux changements majeurs
  - PF 1 : Sensibiliser sur les risques encourus, former et mobiliser les acteurs de territoires
  - PF 2 : Renforcer la connaissance pour réduire les marges d'incertitudes, permettre l'anticipation et l'innovation
  - PF 3 : Développer les démarches prospectives, territoriales et économiques
  - PF 4 : Développer des plans d'actions basés sur la diversité et la complémentarité des mesures
  - PF 5 : Mettre en œuvre des actions flexibles, progressives, si possible réversibles et résilientes face au temps long
  - PF 6 : Agir de façon équitable, solidaire et concertée pour prévenir et gérer les conflits d'usages

- Garantir la non-détérioration de l'état des eaux
  - PF 7 : Appliquer le principe de non-détérioration de l'état des eaux
- Réduire l'impact des installations, ouvrages, travaux ou aménagements (IOTA) par leur conception
  - PF 8 : Limiter et compenser l'impact des projets
- Agir en priorité pour atteindre le bon état
  - PF 9: Prioriser et mettre en œuvre les actions pour atteindre le bon état

Le SDAGE engage sur les résultats à atteindre, et les moyens correspondants devront être mis en œuvre dans ce but, sur le plan technique et financier.

Ses préconisations sont traduites dans 172 dispositions regroupées en 4 orientations :

- Orientation A : Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE,
- Orientation B : Réduire les pollutions,
- Orientation C : Agir pour assurer l'équilibre quantitatif,
- Orientation D : Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides.

#### Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

Le site d'étude entre dans le périmètre d'action du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Hers – Mort – Girou, approuvé par arrêté préfectoral le 17 mai 2018. Ce document est antérieur à l'approbation du SDAGE.

Le SAGE cible les enjeux et objectifs suivants :

- La gestion quantitative de la ressource en eau,
- La qualité des eaux,
- Les milieux aquatiques et les zones humides,
- Les risques d'inondation.

Du fait de sa composition et son ambition environnementale, le projet Paléficat – Rives de l'Hers répond à bon nombre d'enjeux soulevés dans les schémas de référence.

Le projet prévoit de mettre en œuvre une gestion alternative des eaux pluviales respectueuse du fonctionnement actuel. L'ambition assumée est d'appliquer une stratégie dite « zéro tuyau » visant à stocker/infiltrer dès que possible les eaux de façon disséminée dans le projet et ce, par des dispositifs frugaux, peu profonds et végétalisés. La maîtrise de la ressource est intégrée dans le projet en permettant une alimentation continue de la nappe via l'infiltration des eaux pluviales de surface et en encourageant la réutilisation des eaux pluviales à des fins sanitaires ou d'irrigation.

Enfin, la prise en compte des zones humides existantes et leurs confortements font partie intégrante de la composition du projet. Une étude spécifique à ces zones a été menée pour définir les stratégies de gestion possibles.

#### 4.1.5. Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)

##### Le risque d'inondation

Le périmètre d'étude est couvert par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) de Toulouse. Une infime bande, située au Nord et à l'Est, est située dans la « Zone de crue historique de l'Hers-Mort ».

Cette zone correspond à l'emprise inondable des crues exceptionnelles de l'Hers avant le recalibrage opéré à partir de 1972. Elle n'est plus soumise au risque d'inondation par débordement de l'Hers sur la base d'une crue de référence centennale. Toutefois, du fait de sa topographie plus basse (lit majeur de l'Hers) et de son caractère hygrophile, des problèmes de ruissellements locaux ou stagnation des eaux peuvent survenir ponctuellement.

Cette zone n'est pas soumise à prescription mais à simple recommandation. La recommandation est la suivante : « Dans le cadre de construction de bâtiments nouveaux et d'extension de bâtiments existants, il est recommandé de surélever le premier plancher de 30 cm par rapport au terrain naturel ».

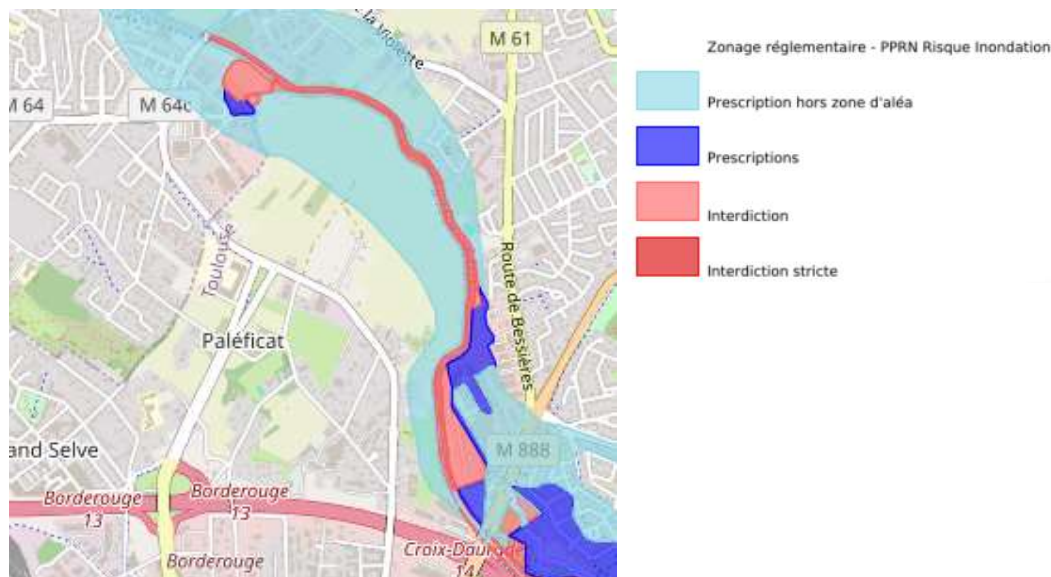


Figure 11 : Zonage réglementaire du PPRI-Source Géorisques

Aucune construction n'est prévue sur ces zones dans le projet.  
Le projet prend en compte ces recommandations dans son élaboration.

## 4.2. LE PROJET AU REGARD DE SON INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN

### 4.2.1. Morphologie urbaine : principe d'aménagement et espaces publics

#### Les grands principes directeurs

Les éléments paysagers existants prennent une place importante comme point de départ : valoriser le patrimoine et les zones boisées, préserver les zones humides et la biodiversité, maintenir la vocation agricole de certains espaces, limiter les mouvements de terre, etc.

Le triple objectif de réalisation de la programmation, de consommation sobre du foncier et d'évitement des zones humides a conduit à réorienter le programme global vers une réduction de la programmation initiale.

Ainsi, la programmation du quartier, autour de polarités équipées qui maillent le quartier à moins de 15 minutes des logements, est un choix stratégique pour la qualité des modes de vie autant que pour répondre aux ambitions portées par le ZAN.

La recherche de la mutualisation maximale des équipements et de la création de parcours accessibles aux modes actifs permet de créer un quartier où il fait bon vivre, dans une logique de sobriété foncière. Il s'agit, à la fois, de programmer une urbanité à l'échelle du piéton et de densifier les usages pour un quartier à vivre qui cible des modes de vie sobres mais confortables.

Le projet s'appuie sur un maillage entre nouvelles zones à urbaniser (AUP) et zones urbaines existantes (UM) pour créer **un véritable quartier**. Ancré dans la dynamique de développement du nord de l'agglomération toulousaine, le projet conjugue habitat, activités et services, ce qui **marque ainsi cette entrée de ville** de Toulouse avec la requalification des voiries structurantes

Le quartier est conçu autour de polarités équipées et d'un maillage d'espaces publics multifonctionnels déclinés sous le prisme de huit modes de vie :



• **Paléficat Résilient** tend à mettre en valeur le paysage existant de Paléficat lié à la stratégie de préservation et d'amplification du patrimoine végétal ;



• **Paléficat Bien-Être** met en avant les usages paysagers créés via notamment la création du Parc du Ru, grand parc central et équipé de 18,5 ha ;



• **Paléficat Pacifié** met en valeur l'importance réservée au confort dédié aux modes doux avec la mise en œuvre d'un grand cœur de quartier totalement piéton et des parcours piétons/cycles nombreux et confortables ;



• **Paléficat du 1/4 d'heure** croise le système des polarités d'usages imaginé au sein du quartier, au système des parkings silos permettant ainsi une ville des proximités ;



• **Paléficat Convivial** rassemble un réseau d'équipements scolaires, culturels, artistiques et sportifs qui assure la convivialité au sein du quartier ;



• **Paléficat Cultivé** fait la part belle à la question de l'alimentation à travers la thématique de l'agriculture urbaine dans le quartier ;



• **Paléficat Bas-carbone** incarne les recherches autour de l'énergie, des matériaux, de la pleine terre ;



• **Paléficat Habité** illustre l'ensemble des mesures proposées au service de la création de logements confortables.

L'armature verte du quartier est garante d'un **urbanisme équilibré** et intégré dans son environnement, tant naturel qu'urbain.

## Les enjeux environnementaux et bas carbone comme fil conducteur

La prise en compte des enjeux environnementaux est le premier axe structurant du Plan Guide d'aménagement du projet.

Il s'articule autour de 3 axes majeurs :

- **La résilience écologique et l'adaptation au changement climatique** en ce qui concerne la biodiversité, la richesse du sol, l'agriculture, l'eau, etc.... ;
- **L'accompagnement des nouveaux modes de vie sains, de qualité et décarbonés** pour réduire l'empreinte carbone des futurs habitants par une réflexion particulière sur la mobilité et par l'aménagement de proximité autour du concept de la ville du quart d'heure (des équipements et des services à moins de 15 minutes à pied ou à vélo) ;
- **La sobriété énergétique et la gestion économe des ressources** avec l'intégration des énergies renouvelables, le recours à l'écoconstruction, l'économie circulaire, etc.

Afin de créer un quartier durable et efficace énergétiquement, une stratégie de développement durable a été développée pour préserver la biodiversité, les ressources et maîtriser les émissions carbone. A l'échelle de la ZAC, cela se traduit, par exemple, par la création d'un parc de plus de 18 hectares, une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert ou encore une maîtrise de la place de la voiture au profit des mobilités douces.

## Un écoquartier pour Toulouse

Toulouse Métropole est particulièrement engagée dans la mise en œuvre de **démarches environnementales** dans la conception et la construction des bâtiments et soutient ainsi l'application d'approches de type « démarche HQE® ».

Le projet d'aménagement de ce secteur, se veut exemplaire et innovant, appropriable par les habitants actuels et futurs, en répondant aux enjeux de transition énergétique et environnementale, de mobilité durable et de qualité de vie, à travers la constitution d'un écoquartier.

## Couture urbaine, intégration du bâti et vie de quartier

Le parti d'aménagement assure l'intégration du projet dans son environnement urbain et paysager, en assurant la **transition** et la **connexion** entre les secteurs urbanisés de Toulouse intra-rocade et l'urbanisation plus diffuse du périmètre et des communes voisines.

En effet, le bâti assure une **double continuité** avec les secteurs bordant le site : d'une part par les **fronts bâtis** et les **percées visuelles** qu'il crée et, d'autre part, par la connexion avec le tissu pavillonnaire existant.

Cette couture urbaine doit être garantie par la trame aérée du projet, mêlant espaces urbains et espaces naturels préservés, mis en contact par l'aménagement des espaces publics de qualité, favorisant également l'émergence d'une **vie de quartier fédératrice**, qui faisait jusque-là défaut au secteur.

La notion de quartiers, qui permet de décomposer l'ensemble, s'est imposée pour retrouver la juste mesure du voisinage à l'échelle humaine. Cette recherche de la bonne échelle s'est naturellement appuyée sur la différenciation de diverses entités en fonction de leur position, leur programme, leur morphologie. Le terme "quartier" évoque principalement une taille limitée, une identité particulière et une capacité à générer des liens entre les habitants.

Paléficat devient alors une composition de différents quartiers, à l'image de la Ville de Toulouse et de la Métropole, qui se sont progressivement constituées par l'intégration de tissus urbain émiétés.

Chaque quartier s'est formé autour d'une situation particulière qui implique des manières très différentes de vivre et d'habiter à Paléficat, chacun proposant une atmosphère qui lui sera propre et en accord avec son contexte.

Cette échelle de quartier et de voisinage a pour but de renforcer le caractère convivial de Paléficat. Le projet se décline à toutes les échelles, celle du territoire et de la Métropole, celle du site d'étude et des quartiers qu'il accueille, celle des lieux de vie et des habitants : l'échelle du quotidien.

Une ville par entités s'installe alors, composée de lieux singuliers qui fabriquent les différents quartiers de Paléficat.

À l'inverse de la ville fragmentée dans laquelle les différents fragments coexistent en se repliant sur soi, ou de la ville traditionnelle qui installe une stratégie urbaine unitaire de façon homogène à l'ensemble du territoire, la ville composée est formée d'entités singulières et contextuelles reliées, qui constituent un réseau interconnecté et cohérent

#### Le « Boulevard »

- **Le quartier de l'Hers et le quartier Pichounelle**

Le boulevard Florence Arthaud, axe de desserte d'importance métropolitaine, fait actuellement preuve d'un isolement au sein du périmètre. D'un linéaire d'1 km et d'une largeur de 30 m, il n'est, aujourd'hui, bordé que par quelques pavillons. Nous imaginons ici un secteur d'intensité urbaine, un adressage de secteurs actifs et denses.



Figure 12 : les quartiers - Source LA-PA/MGAU/ D'ici Là

### *Les « Frontières »*

- **Le quartier Virebent et le quartier château**

Les milieux inoccupés au cœur d'un système existant constituent des réserves foncières. Ces quartiers pourront créer des liens entre les entités déjà présentes et le projet des nouveaux quartiers. L'insertion de ces nouveaux quartiers a été pensée avec attention afin d'être la plus discrète possible en lisière des quartiers existants.

- **Le quartier rocade**

Ce quartier invente une manière de travailler en relation avec un contexte urbain existant. La réduction des nuisances, lié à la rocade est un enjeu majeur de confort pour les habitants actuels et les futurs usagers. Ces constructions permettront la constitution d'une barrière phonique. La construction d'activités, en relation avec une tissu économique déjà présent, représente un atout pour le secteur.

- **Le quartier pavillons**

Le quartier Pavillons appartient à un urbanisme dit négocié. La mutation des parcelles privées évolue au grès des changements de propriétaires. L'enjeu étant d'accompagner ces mutations en cohérence avec le reste du projet afin de conserver le caractère urbain propre au paysage existant.

### **Organisation des îlots et formes urbaines**

La volonté d'intensifier l'urbanisation du secteur, tout en diversifiant les formes urbaines, est réalisable grâce à une gestion des densités variables selon les quartiers. Traitées à travers les formes urbaines, ces densités permettent une **couture urbaine** avec le bâti et l'environnement existant (paysage, habitats, éléments patrimoniaux, ...). La création d'îlots ouverts permet de constituer un quartier urbain structuré tout en assurant un ensoleillement maximal des logements. Par ailleurs, la délimitation claire des espaces publics et privés permet une meilleure lecture et gestion de l'espace public.

La définition de cas d'étude, pour chaque quartier, a vocation d'exemplarité sur l'ensemble du périmètre de projet. Trois grands axes de recherches guideront le travail des cas d'études dans chaque quartier : l'habitat, l'écoconstruction, le paysage.

Ces 3 grands chapitres constitueront la base du futur cahier de préconisations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE).

### **L'épannelage**

L'épannelage des immeubles permet une **modulation des formes et des densités de bâti**. Cette modulation empêche le systématisme et la monotonie des volumes architecturaux. Elle permet aussi de qualifier et organiser le paysage urbain dans une écriture architecturale riche, harmonieuse et diversifiée.

Dans un souci de qualité maximale des logements et de confort bioclimatique, le projet prévoit des hauteurs contrastées. Les épannelages sont réfléchis de manière à permettre une appréciation de la densité apaisée, une grande ouverture au ciel et des vues sur le grand paysage tout en maintenant un lien avec le sol. Une attention particulière au « déjà-là » et aux éléments patrimoniaux sera, dans tous les cas, primordiale. Des règles de hauteur et de recul, permettront d'assurer des prospects confortables.

Les bâtiments les plus hauts seront implantés autour de l'axe majeur, le boulevard Florence Arthaud et proche du parc central.

Les hauteurs moins élevées seront présentes dans les autres quartiers où la circulation est plus apaisée afin de créer le lien avec les constructions existantes.

### Les grandes polarités : des espaces publics fédérateurs et apaisés

Le projet Paléficat - Rives de l'Hers, cherche à construire les conditions idéales pour une urbanisation innovante. L'introduction de nouvelles aménités (attraits) permet la création de quartiers habités, vivants et solidaires. De plus, le projet cherche à intégrer pleinement le passé agricole du quartier en privilégiant une agriculture urbaine vectrice d'une qualité de vie pour les habitants.

La programmation joue un rôle clé dans le fonctionnement et la mise en lien des futurs quartiers entre eux. La qualité des rez-de-chaussée, le rapport à la rue et la vie des espaces publics prendront corps par le biais d'une programmation fine et équilibrée. La boucle active (maillage de voiries principales au sein du quartier), le Parc du Ru, un rez-de-ville actif et des rez-de-jardin apaisés permettent de créer les qualités de vie particulières de Paléficat.

L'objectif étant de créer à la fois des polarités de proximité pour les habitants actuels et futurs de Paléficat, et d'offrir une destination apte à accueillir les métropolitains souhaitant venir découvrir le quartier et notamment le Parc du Ru, le château de Paléficat ou encore les berges de l'Hers (voir chapitre 3).



Figure 13 : Illustration représentant le haut du boulevard Florence Arthaud – Source MGAU

#### 4.2.2. Une armature verte et bleue structurante : des espaces verts pour les habitants

##### Le cadre paysager

Toulouse est traversée par un réseau de cinq Grands Parcs paysagers prenant appui sur des cours d'eau. Le Grand Parc de l'Hers, qui borde le secteur de Paléficat, en fait partie. Le lien au cours d'eau est aujourd'hui peu visible, mais un projet d'aménagement porté par Toulouse Métropole permettra d'en révéler les qualités.

Le projet Paléficat s'inscrit dans cet environnement d'exception, une plaine bordée par l'Hers, dont la préservation de la dynamique hydraulique qui est une priorité, en constitue la matrice.



Figure 14 : Les 5 grands parcs métropolitain -  
Source LA-PA/MGAU / D'ici Là

Le plan d'ensemble de la ZAC est directement structuré autour des paysages qui le constitue. Ces espaces naturels prendront une place et un rôle dominant dans l'usage et la perception du futur quartier.

De plus, le plan respecte et met en valeur les trames vertes et bleues à travers notamment deux corridors écologiques, identifiés dès le début du projet et connectés à la forêt alluviale au nord (forêt riveraine du cours de l'Hers). Le corridor autour du Parc du Ru et le corridor du Pichounelle.



Figure 15 : Enjeux paysagers et écologiques –  
Source LA-PA/MGAU/ D'ici Là

La trame brune a également été prise en compte à travers l'économie des sols et à travers une structure arborée amplifiée. La préservation et la plantation d'arbres, délimitant les espaces publics et privés, esquisse les traversées, les axes paysagers majeurs et le parc.

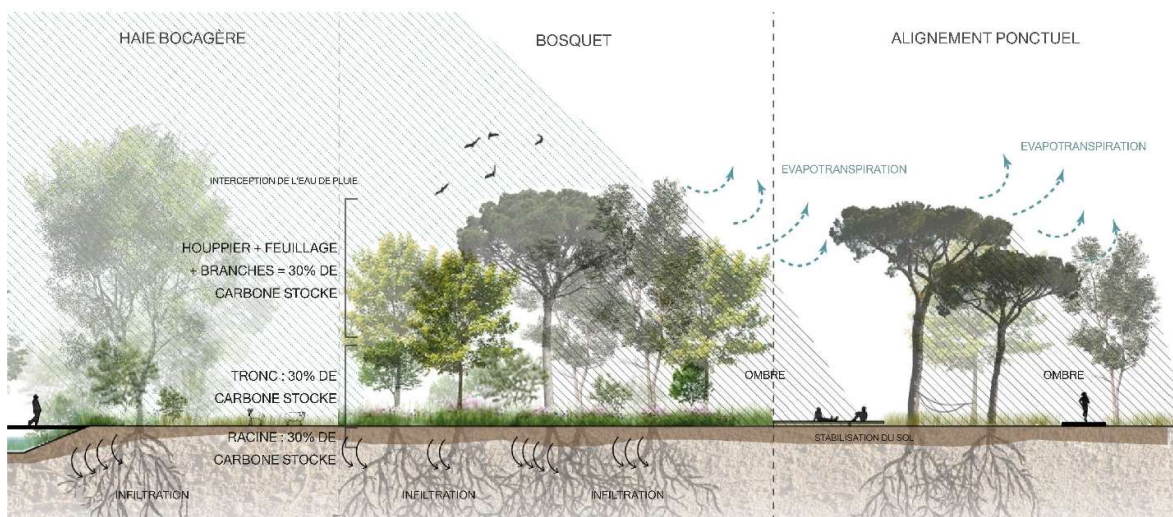


Figure 16 : L'arbre comme outil du projet - Source LA-PA/MGAU/ D'ici Là

Plusieurs objectifs ont été privilégiés pour établir l'organisation des espaces verts et des milieux naturels :

- La préservation, la valorisation et le renforcement des espaces naturels et agricoles existants ;
- La création d'un parc, véritable cœur vert et colonne vertébrale du projet, à la fois support d'usages pour les habitants et réservoir de biodiversité ;
- L'organisation d'un maillage dense et diversifié d'infrastructures vertes pour la nature et les déplacements doux, permettant de relier les différentes entités naturelles et programmatiques ;
- La création d'espaces verts polyvalents (paysager, fonctionnel, technique et social) résolument tournés vers le confort et l'usage des habitants, accompagnés de jardins, équipements sportifs, espaces de loisirs, jardins familiaux, places et placettes... ;
- La création de noues dans un objectif de gestion hydraulique avec une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert ;
- La valorisation des espaces de nature présents en bordure du site.

### La trame paysagère et les espaces publics

Le contexte du site et l'approche environnementale du projet de la ZAC ont permis d'élaborer un parti paysager fort, avec de nombreux liens aux espaces naturels alentours.

L'aménagement paysager s'articule autour de multiples formes d'espaces verts et naturels qui forment un réseau dense, maillé et structuré :

- Le **parc du Ru**, véritable poumon vert, constitue sur l'axe nord-sud, l'élément central du projet. Il dessert et rattache les éléments entre eux (berges de l'Hers) en permettant de créer des continuités écologiques ;
- Les **berges de l'Hers**, la connexion avec le grand paysage ;
- Les **traversées**, lient les espaces publics et de nature dans l'axe est-ouest ;
- Les **zones humides** sont des espaces protégés support d'apprentissage pédagogiques ;
- Les espaces verts polyvalents secondaires sont des lieux de **l'agriculture urbaine** ;
- **L'espace agricole au nord**, bien qu'il soit en dehors du projet à proprement parlé (dans le périmètre), joue un rôle important comme point d'interface entre le quartier et les berges ;
- Les nombreux **jardins en cœur d'îlots** qui constituent autant de relais pour la nature ;
- Les **places publiques plantées** qui marquent le centre de la vie sociale des quartiers ;
- L'ensemble du **réseau viaire** qui fera l'objet d'un traitement paysager spécifique (voir chapitre Réseau viaire).

### *Le parc du Ru*

L'enjeu du paysage est clair, le projet s'inscrit dans la géographie de l'Hers et ses affluents, qui deviennent les fils conducteurs d'une dimension de parc naturel étendu. Cette réflexion se base sur la capacité du projet à amplifier cette dimension d'espace naturel favorable à la qualité du cadre de vie, aux modes d'habiter du quartier ainsi qu'à sa fonction à l'échelle métropolitaine.

Le Parc du Ru, qui se dessine à l'intérieur du quartier, cohabite avec le château mais également avec l'espace agricole situé au nord du projet et qui est préservé dans cette nouvelle version du projet.

Le parc est ainsi un espace de transition entre le grand paysage agricole, les berges de l'Hers et le nouveau quartier, support d'espaces dédiés à la promenade et support d'agriculture urbaine à l'échelle du quartier.

Grâce à l'amplification des paysages liés aux cours d'eau, le Parc du Ru se dessine autour du cours d'eau et crée la connexion entre les différents lieux de Paléficat. Cette entité linéaire allant du nord au sud, génère un cœur de quartier apaisé et renforce les structures paysagères en offrant une diversité de milieux et d'usages.

Dans sa linéarité, il valorise le patrimoine végétal et hydraulique du site tels que les haies et sous-bois autour des chemins du Furet et de Paléficat. Le parc s'épaissit au niveau de l'Espace vert protégé au nord puis au niveau des zones humides au nord et au sud.

Cette infrastructure paysagère vise à porter des enjeux de renaturation et la mise en place d'un maillage fin à plusieurs échelles (réseaux de fossés drainants, sentes, chemins, lisières, ripisylves, prairie, agriculture urbaine, ...)



Figure 17 : Illustration des usages possibles au sein du parc du Ru – Source LA-PA /MGAU/D'ici Là

De nombreux usages peuvent prendre place dans cet espace d'environ 18,5 ha : sports collectifs, zones de pique-nique, jeux pour les enfants, marché itinérant, cueillette, ... le tout, dans un environnement résolument naturel.

Cet espace a ainsi vocation à devenir une ressource de biodiversité autant qu'un lieu actif pour les habitants. Pour cela, les différents lieux du projet sont marqués par une gestion différenciée des prairies qui permet de préserver les sols et la biodiversité tout en réduisant les coûts d'entretien. Le second enjeu de cet espace est l'adaptation au changement climatique. Dans un contexte de réchauffement, le parti pris paysager du projet vise à constituer des îlots de fraîcheur et ainsi jouer un rôle de climatiseur naturel.

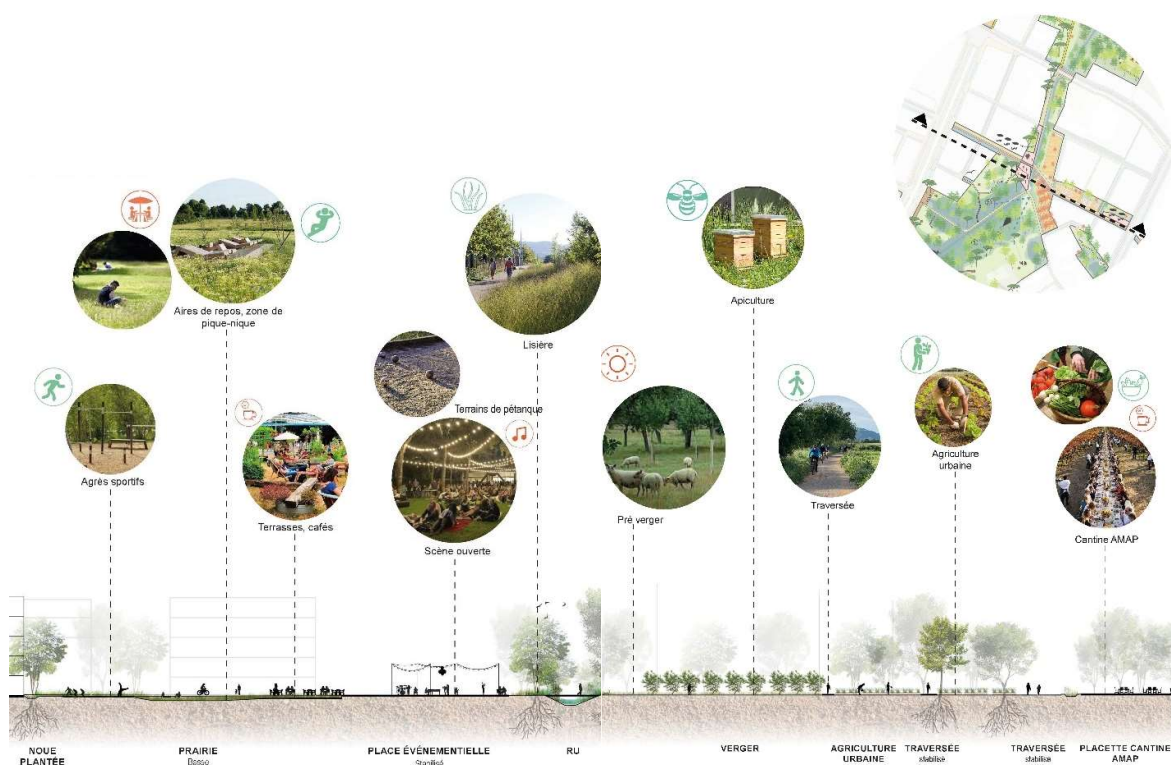


Figure 18 : Les usages de loisirs et du quotidien dans le parc – Source LA-PA/MGAU/ D'ici Là

### Les parcours piétons, promenade centrale et traversées

Au Parc du Ru viennent se greffer des espaces publics linéaires qui constituent une trame paysagère et urbaine structurant tout le projet.

**La promenade centrale** est un espace capable d'accueillir différentes intensités d'usages (marché, cafés, jeux des enfants, aires de repos et pique-niques, esplanades). Elle permet des appropriations temporaires ou quotidiennes de manière spontanée et adaptable. La promenade centrale, en abritant des espaces généreusement plantés, se définit comme un lieu pleinement consacré au confort des piétons, propice à la rencontre et à la flânerie.



Figure 19 : Illustration – Source LA-PA/MGAU/ D'ici Là

Cette structure centrale se prolonge sous la forme de traverses piétonnes, permettant de connecter les différents quartiers, les placettes et les cheminements, dessinant des parcours piétons structurant les îlots. Ils s'identifient par leur linéarité, la perméabilité du sol et la présence de plantations ponctuelles.

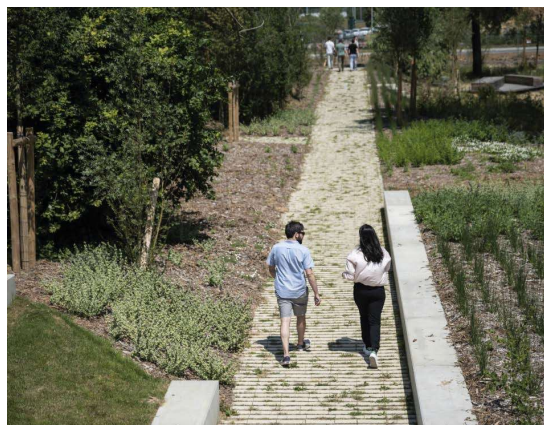


Figure 20 : Illustration - Source LA-PA/MGAU/ D'ici Là

**La boucle**, animée d'une dynamique de promenade active, constitue un espace paysager majeur. L'espace du piéton et du végétal se traduit par la mise en place de trottoirs bordés de plantations sur les noues et les bandes plantées. Elle permet la connexion totale de l'ensemble des quartiers et constitue l'armature du Parc.

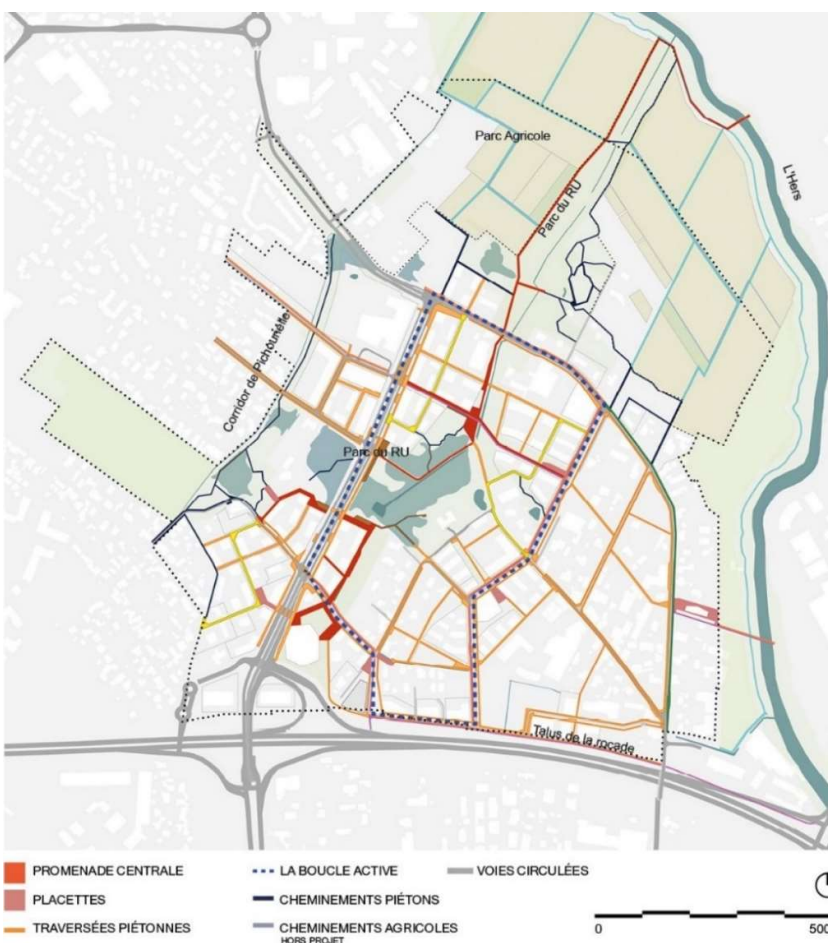


Figure21 : la boucle active - Source LA-PA / MGAU / D'ici là

### Les zones humides

Aujourd'hui, à l'heure du changement climatique, les rôles bénéfiques des zones humides sont reconnus pour leur fonction de résilience des territoires, notamment urbains. La diversité biologique est gage de bien-être de leurs habitants. Dans le cadre du projet, une étude préalable a permis de délimiter et caractériser, typologiquement et fonctionnellement chacune des zones humides présentes au sein du périmètre. L'existence des zones humides sur le site est liée à la présence d'une nappe d'eau perchée dont la côte varie en fonction de la pluviométrie saisonnière.

Leur présence est articulée autour du réseau hydrographique et de son interconnexion souterraine.



Figure 22 : Zone humide du château - Source MGAU

Afin de préserver le rôle fonctionnel des zones humides et les services qu'elles procurent, l'aménagement du projet Paléficat - Rive de l'Hers a évolué et a été adapté pour prendre en compte l'ensemble des zones humides identifiées et les valoriser : au nord du Virebent, autour du château (de part et d'autre du boulevard Florence Arthaud), et autour du corridor de Pichounelle.

Si certains secteurs clés doivent être sanctuarisés, en raison de la présence de faune et de flore remarquables, les zones humides seront, aussi, parfois un lieu de vie et de découverte pour les habitants du quartier.

Chaque secteur fait ainsi l'objet d'un aménagement et d'une gestion spécifiques, respectueux du milieu prairial ou boisé, qui, tout en protégeant les secteurs sensibles, autorisent l'appropriation et les usages par le public : chemins surélevés, observatoires, aires de jeu, de pique-nique...

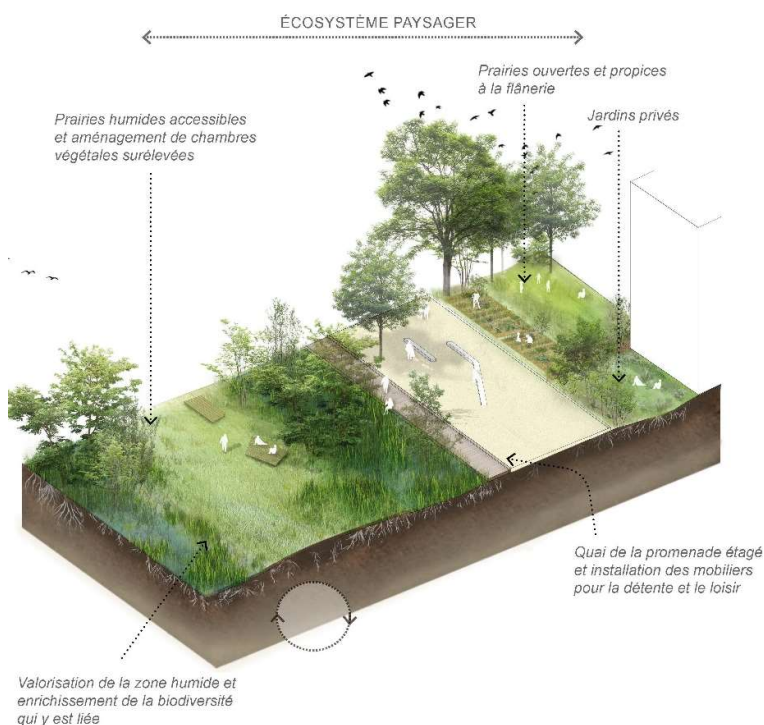


Figure 23 : Usages possible à proximité des zones humides - Source LA-PA/MGAU/ D'ici Là

### La place de l'agriculture urbaine

L'expression "agriculture urbaine" définit une agriculture qui se localise dans la ville ou dans sa périphérie. C'est une agriculture qui utilise les ressources trouvées dans et autour de la zone urbaine, et qui offre, en retour, des ressources (alimentaires et non alimentaires) à cet espace urbain. Cela comprend un grand nombre de typologies de productions agricoles et on parle souvent d'agriculture urbaines au pluriel pour signifier la multiplicité de formes qu'elles peuvent prendre.



Figure 24 : Source MGAU

Le projet prévoit, au total, plus de 3 hectares dédiés à cette agriculture urbaine à différents endroits du projet et sous différentes formes (jardins partagés, verger, ...), en plus du parc agricole au nord.

### Les jardins en cœur d'îlot

Le paysage des îlots se caractérise par le traitement de ces 3 fondamentaux :

- La trame arborée ;
- Les continuités pédologiques ;
- Le traitement de l'eau.

Ces particularités guideront le concepteur dans l'aménagement paysager du cœur d'îlot.

Les bâtiments ne sont pas un obstacle à la biodiversité et au paysage au sein des îlots. L'aménagement des espaces verts doit permettre de diversifier les strates végétales, à différents niveaux, pour offrir aux habitants des paysages variés :

- Des jardins au pied des immeubles
- Une vue filtrée par les arbres limitant les vis-à-vis
- Une vue dégagée au-delà de la canopée depuis les étages élevés

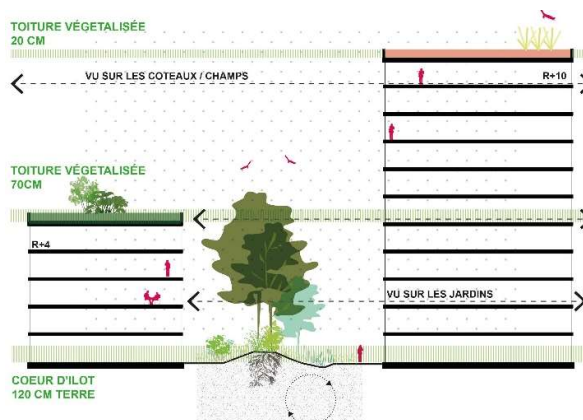


Figure 25 : Habiter les strates - Source LA-PA /MGAU/ D'ici Là

### 4.2.3. La mobilité : une stratégie en plusieurs leviers

Le secteur Nord-Toulousain accueille chaque année de nombreux habitants supplémentaires, souvent localisés dans un tissu urbain peu dense et difficile à desservir, ce qui génère des phénomènes de congestion sur le réseau viaire longitudinal et peu maillé.

L'attractivité de la Métropole se confortant, il est essentiel de concevoir un projet urbain en lien avec les aspirations des habitants, répondant aux enjeux de transition énergétique, tout en garantissant l'accessibilité multimodale aux aménités de la ville.

Une baisse historique de l'usage de la voiture et de la motorisation des ménages est visible dans l'EMC<sup>2</sup> 2023 (enquête mobilité certifiée Cerema) tant à Toulouse (19 % de déplacements en moins en voiture depuis 2013) qu'en première couronne (11 % en moins de déplacements en voiture).

Par ailleurs, la mobilité est un enjeu majeur dans la stratégie de la SNBC (stratégie nationale bas carbone). Il est attendu moins 28 % de GES (gaz à effet de serre) dans le secteur des transports en 2030 pour aller vers une décarbonation complète d'ici 2050. Paléficat, aux portes du périphérique, profite de la proximité des infrastructures de transport en commun et la présence des berges de l'Hers comme support de mobilités actives.

Le territoire d'étude de Paléficat est bordé par le périphérique et l'Hers. Les points de franchissements routiers du périphérique se font à l'est de Florence Arthaud par la rue Frédéric Chopin et le Chemin de Virebent.

Aucun franchissement vers l'Union n'est actuellement existant.

La présence de l'échangeur de Borderouge est attractive pour ce bassin nord car l'ensemble des mouvements y sont possibles.

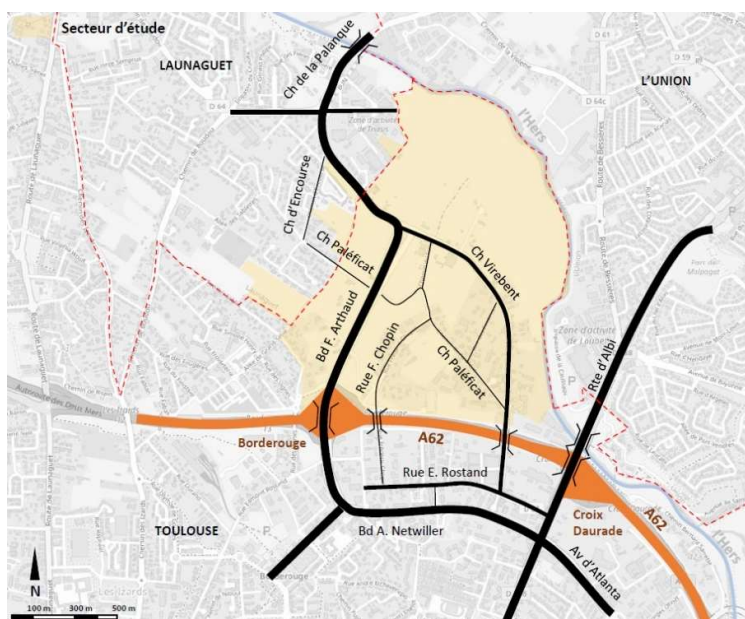


Figure 26 : Schéma viaire actuel - Source Citéc

Le boulevard Florence Arthaud est une des voies structurantes permettant de rejoindre le périphérique depuis le nord de l'agglomération notamment pour les habitants de la commune de Launaguet (8 300 habitants). Cet axe bénéficie d'un bus en site propre (hors voies de circulation) et dispose d'un profil majoritairement en 2x1 voie, ainsi qu'un aménagement cyclable.

Au-delà des axes structurants, boulevard Florence Arthaud et chemin de Virebent, le quartier est composé de voies secondaires peu aménagées.

Bénéficiant de cette position stratégique, le projet de ZAC de Paléficat - Rives de l'Hers met en place une stratégie de mobilité déployée en 5 leviers :

- Déployer un réseau modes doux confortable et maillé ;
- Définir une offre de transport en commun performante ;
- Dimensionner le stationnement au plus juste ;
- Rééquilibrer le partage de l'espace public en définissant un plan de circulation adapté ;
- Accompagner le changement de comportements.

### Un schéma viaire intégrant les problématiques des alternatives à la voiture

Afin d'éviter d'engorger le réseau du quartier en facilitant les itinéraires malins, un plan de circulation a été pensé pour permettre l'accès aux riverains tout en limitant l'intérêt pour les autres usagers.

Un scénario avec l'ensemble des voies à double sens semble trop attractif car il représente un maillage de shunt (itinéraires malins), idéal via le quartier Albi Rostand au sud du projet.

Le projet Paléficat - Rives de l'Hers, propose donc un certain nombre de sens uniques permettant de rendre plus attractif les alternatives à la voiture, d'apaiser le quartier, notamment sur les voies secondaires et de limiter les nuisances dans les quartiers environnants tout en assurant l'accessibilité au parking silo.

Le boulevard Florence Arthaud est la colonne vertébrale de ce réseau viaire où des maillages majoritairement à sens unique viennent se connecter.

Pour améliorer le fonctionnement des carrefours à feux, et améliorer les flux avec le bus en site propre, le triangle Virebent/Arthaud est supprimé et le boulevard ré-axé.

### La création d'un réseau modes actifs confortable et sécurisé

Le projet Paléficat vise à s'inscrire dans la ville du ¼ d'heure, une ville praticable en mode actifs.

Le choix de la marche pour des itinéraires de plus de 10 minutes est souvent lié à la qualité des parcours (ambiance sonore, espaces verts, intensité des conflits avec le trafic).

Les conditions sont également très favorables à l'usage du vélo : une métropole aux distances raisonnables, une densité urbaine moyenne, peu de pente. Ce mode de transport a comme avantages sa souplesse d'itinéraire et d'horaire, sa simplicité et son faible coût. Le projet d'aménagement s'attache à développer des espaces publics confortables pour faciliter l'appropriation pour les piétons. Les modes doux seront ainsi privilégiés avec la mise en œuvre d'un axe structurant en cœur de quartier totalement piéton et des parcours piétons/cycles nombreux et confortables.

Ainsi **4,5 km de parcours cyclables** et **près de 15 km de parcours piéton** seront créés afin de proposer des espaces publics apaisés.

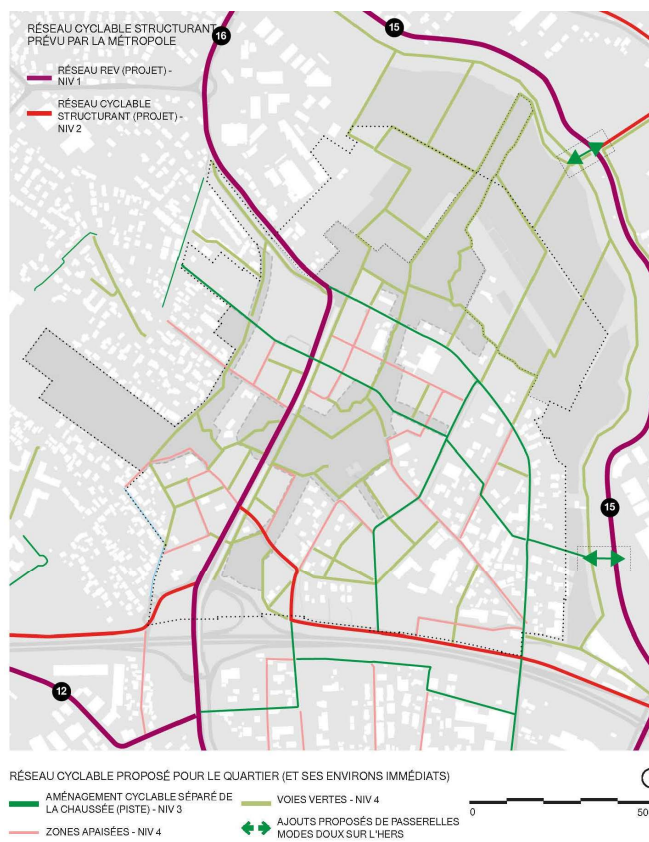


Figure 27 : Réseau modes doux - Source LA-PA/MGAU/ D'ici Là

### Le déploiement d'une offre capacitaire et attractive de transports en commun

Le quartier Paléficat dispose d'une position stratégique par rapport au réseau structurant du métro. Les terminus des lignes A et B sont proches et la desserte en transport en commun devra permettre de relier efficacement les stations de métro de la ligne B (Borderouge) et de la ligne A (Argoulets) et la future ligne C, via les lignes de bus en site propre présentes sur le boulevard Florence Arthaud.

Le parti-pris du projet est de rechercher une offre de transports en commun performante pour concurrencer la voiture.

Il s'agit donc de proposer une offre de transport structurante conformément au SCoT qui prendra la forme, dans un premier temps, d'une restructuration du réseau de bus, permettant un niveau de service et une amplitude horaire plus élevée.

Une étude de cohérence urbanisme/mobilités sur le secteur de Paléficat et pour le grand nord a été menée par l'Agence d'Urbanisme et d'Aménagement de Toulouse (AUa/T) et délibéré en avril 2024. Elle a pour objectif de traduire la montée progressive de l'offre de transports et d'arriver à un consensus partenarial sur l'offre en mobilités à déployer à chaque phase du projet.

Elle se traduit dès les premiers phases par la création de la Voie Nord (aménagement en faveur des bus depuis l'entrée nord de Launaguet jusqu'au Triasis). L'offre de bus qui va emprunter la voie nord, et desservir en partie le périmètre Paléficat, devrait être constituée de 2 lignes Express et d'une ligne structurante pouvant évoluer en Linéo. Ces lignes de bus assureront une connexion directe avec les lignes B et C du métro.

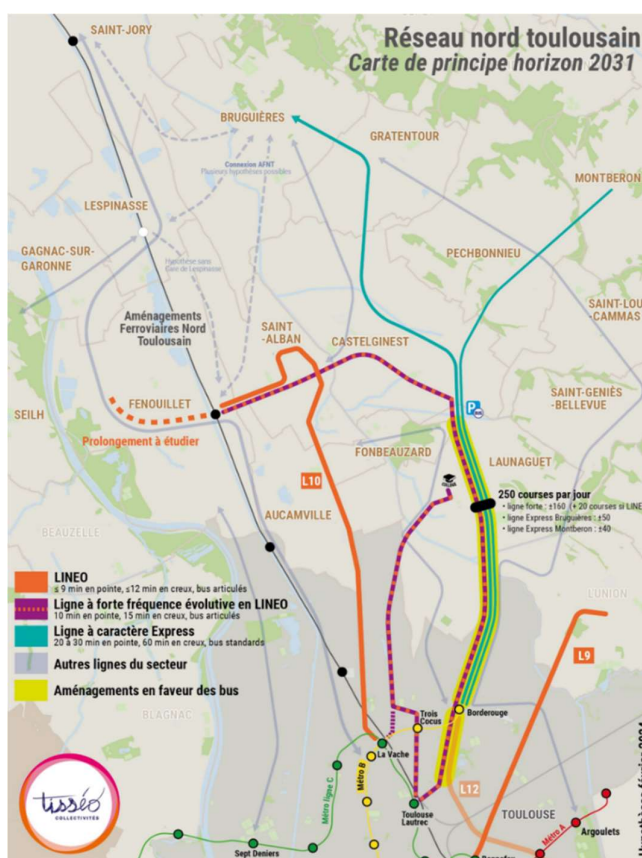


Figure 28 : Réseau nord toulousain horizon 2031 -Source Tisséo

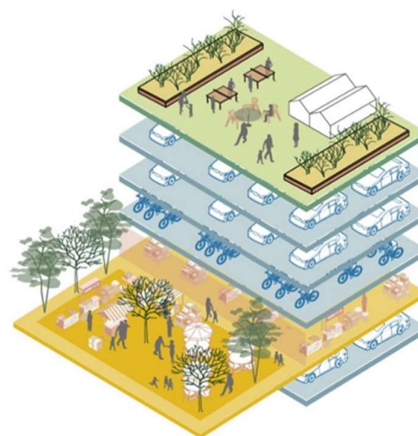
### La concrétisation d'une stratégie de stationnement volontariste

La stratégie de stationnement repose sur un parti-pris de libération de l'espace public. Si l'objectif est de diminuer l'usage de la voiture, des solutions de stationnement doivent être maintenues. Néanmoins, le stationnement n'est plus pensé comme une évidence en pied d'immeuble et est accueilli majoritairement dans des parking-silos.

Le déploiement de parkings silos mutualisés répond à l'objectif d'un quartier avec moins de voitures visibles sur l'espace public, en proposant une offre de stationnement public et privé et des solutions de mobilité variées (autopartage, vélos en libre-service...).

Les places de stationnement aménagées sur voirie seront limitées aux besoins essentiels pour faire fonctionner le quartier (stationnement PMR et livraisons des professionnels et arrêts minute pour les habitants au plus près des logements).

Cette mise à distance de la voiture est également un levier pour inciter au changement de pratique modale et aller vers plus de mobilités douces.



#### 4.2.4. Stratégie bas-carbone : un projet vertueux

Le projet Paléficat a bénéficié depuis le début de sa conception d'un accompagnement spécifique afin de développer une stratégie en développement durable. Un certain nombre de documents ont été réalisés dont notamment un BEGES (Bilan de gaz à effet de serre) et une étude EnR (Energie Renouvelable), afin de déterminer la stratégie bas-carbone du projet et construire un projet à l'empreinte carbone réduite.

#### Un bâti bas-carbone et un potentiel en photovoltaïque

Le projet ambitionne une conception architecturale sobre et bioclimatique. Afin d'y parvenir, la réalisation d'un CPAUPE (cahier de prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales), mettra en avant le recours à des matériaux biosourcés et géo-sourcés issus des filières locales. Le bâti sera également support de photovoltaïque afin d'apporter une solution énergétique viable.

#### Des équipements à caractère environnemental

Les stationnements en silos développés dans le chapitre 4.2.3 participent à la stratégie de mobilité et répondent aux enjeux de la stratégie bas carbone.

La création de parkings-silos est motivée par plusieurs arguments environnementaux :

- Limiter les impacts des parkings souterrains sur les **nappes** phréatiques, qui sont ici peu profondes ;
- Réduire l'artificialisation des sols ;
- Maîtriser l'utilisation de la voiture particulière ;
- Encourager l'utilisation des transports en commun.

#### Un réseau de chaleur

Le projet Paléficat s'inscrit dans un contexte programmatique et un environnement idéal pour le développement d'un réseau de chaleur. Une étude portant sur l'opportunité de développer un réseau sur le secteur est en cours. Il s'agit de déterminer le potentiel et la faisabilité économique de cette solution énergétique.

## 5. LA CONCERTATION SUR LE PROJET

### 5.1. LA CONCERTATION DANS LA PROCEDURE DE ZAC

Préalablement à la création de la ZAC, la phase de concertation réglementaire prévue à l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme a été engagée par la maîtrise d'ouvrage et s'inscrit dans un processus global de concertation engagé depuis 2018.

Plusieurs étapes de concertation ont déjà permis de recueillir les attentes et les besoins des habitants pour ce nouveau quartier.

Dès 2018, Toulouse Métropole a débuté la concertation préalable au lancement de la concession d'aménagement. Elle a donné lieu à une réunion publique, trois ateliers participatifs, une exposition au siège de Toulouse Métropole et un registre numérique dédié associé à la mise à disposition d'un registre papier et d'un dossier de concertation. Un bilan de concertation a été tiré et approuvé par délibération du Bureau de la Métropole le 4 octobre 2018.

La concertation a permis de partager les grandes données programmatiques issues du SCoT. Le projet a été inscrit en cœur d'agglomération avec un objectif de 70 logements à l'hectare (soit environ 200 individus à l'hectare). Ces données programmatiques constituent le fondement de l'opération d'aménagement.

Une deuxième phase de concertation a été lancée en 2024, dès janvier, avec la tenue d'une réunion publique pour présenter l'OAP Paléficat - Rives de l'Hers, du futur PLUi-H de Toulouse métropole.

Sur la fin de l'année 2024, s'est tenue la concertation préalable et réglementaire à la création de ZAC qui a eu lieu du 14 octobre au 14 décembre 2024.

Durant 2 mois, plusieurs rencontres et modalités de participation ont été mises en œuvre pour permettre aux riverains de s'informer et de participer avec notamment :

- La tenue de deux réunions publiques (le 16 octobre et le 5 décembre 2024) pour présenter le projet et le processus réglementaire de concertation,
- Deux rencontres en stand mobiles organisées sur la commune de Launaguet (23 octobre 2024) et sur la commune de Toulouse (le 12 novembre 2024),
- Une balade participative dans le quartier de Paléficat pour présenter le projet, ses enjeux et échanger avec les usagers et les habitants s'est tenue le 6 novembre.

L'objectif de la concertation et des réunions publiques, menées par Oppidea et Toulouse Métropole, a consisté à présenter le projet au public et à recueillir leurs impressions et observations. Elle a permis de **faire participer les habitants, les associations, les acteurs économiques et institutionnels, ainsi que toute autre personne intéressée** par l'opération au montage du dossier de création de ZAC.

En complément des modalités d'information et de participation, qui ont constitué le dispositif de concertation, ont été les suivantes :

- **Un dispositif d'information** mobilisant plusieurs canaux et outils a été mis en œuvre pour informer sur l'objet et sur le dispositif de concertation : affichage et annonce légale, affiches et flyers d'information, encarts presse et publications sur Internet. Des kakémonos ont également été réalisés pour présenter le projet lors des rencontres.
- **Un dossier de concertation** présentant le projet et la concertation dans un document synthétique et accessible, en version numérique sur les plateformes dédiées et en version papier disponible dans les différentes mairies du projet et disponible lors des différentes rencontres.
- **Des registres papiers et une version dématérialisée**, permettant de déposer une contribution, ont été mis à disposition du public.
- **Des rencontres** (réunions publiques, stands mobiles et balade participative) permettant de présenter le projet, d'échanger avec le public, répondre à leurs questions et recueillir leurs contributions.

## 5.2. LE BILAN DE LA CONCERTATION

Le bilan de concertation préalable à la création de ZAC a été tiré et approuvé par délibération du Conseil de la Métropole le 10 avril 2025.

Ce bilan permet de rendre compte des principaux enseignements de la concertation issus des contributions pour la suite du projet Paléficat - Rives de l'Hers.

Les nombreux retours du public concernaient principalement 5 thématiques du projet abordés par les habitants :

- Les mobilités,
- Les formes urbaines et le bâti,
- Les enjeux environnementaux,
- Le cadre de vie,
- Les équipements et services,
- La démarche de concertation et d'information sur le projet.

## 5.3. LA POURSUITE DE LA CONCERTATION AVEC LES HABITANTS

Cette phase essentielle de concertation réglementaire s'inscrit dans la continuité du dialogue avec les citoyens et les acteurs concernés.

Après cette phase de création de ZAC, viendra la phase de dossier de réalisation de la ZAC, détaillant le programme précis d'aménagement, le calendrier prévisionnel ou encore les équipements publics et cette étape fera l'objet d'une enquête publique, permettant aux citoyens de prendre connaissance du projet global.

Dans cet intervalle, en phase d'études et de préparation des dossiers d'enquête publique, Oppidea tiendra les citoyens informés dans le cadre d'une concertation volontaire.

## Glossaire

**BEGES** : Bilan de Gaz à Effet de Serre

**BHNS** : Bus à Haut Niveau de Service

**BRS** : Bail Réel Solidaire

**CPAUPE** : Cahier des Prescriptions Urbaines, Architecturales, Paysagères, Environnementales

**CUM** : étude de Cohérence Urbanisme Mobilité

**EnR** : Energies Renouvelables

**EMC<sup>2</sup>** : Enquête Mobilité Certifiée CEREMA

**ENAF** : Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

**GES** : Gaz à Effet de Serre

**HQE** : Haute Qualité Environnementale

**INSEE** : Institut National de la Statistique et des Études Économiques

**OAP** : Orientation d'Aménagement et de Programmation

**PCAET** : Plan Climat Air Energie Territorial

**PDU** : Plan de Déplacement Urbain

**PLUi-H** : Plan Local d'Urbanisme intercommunal et d'Habitat

**PSLA** : Prêt Social Location-Accession

**PPRI** : Plan de Prévention des Risques d'Inondation

**PVC** : Principes de Voies de Circulation

**SAGE** : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

**SCLE SFE** : Société de Construction de Lignes Electriques Système pour le Ferroviaire et l'Energie

**SCoT** : Schéma de Cohérence Territorial

**SDAGE** : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

**SEM** : Société d'Economie Mixte

**SEP** : Servitude pour Équipement Public

**SMEAT** : syndicat Mixte d'Etudes de l'Agglomération Toulousaine

**SNBC** : stratégie nationale Bas-Carbone

**SRU** : loi Solidarité et Renouvellement Urbain

**ZAC** : Zone d'Aménagement Concerté

**ZAN** : Zéro Artificialisation Nette

## DOSSIER DE CREATION

### ZAC de Paléficat – Rives de l'Hers



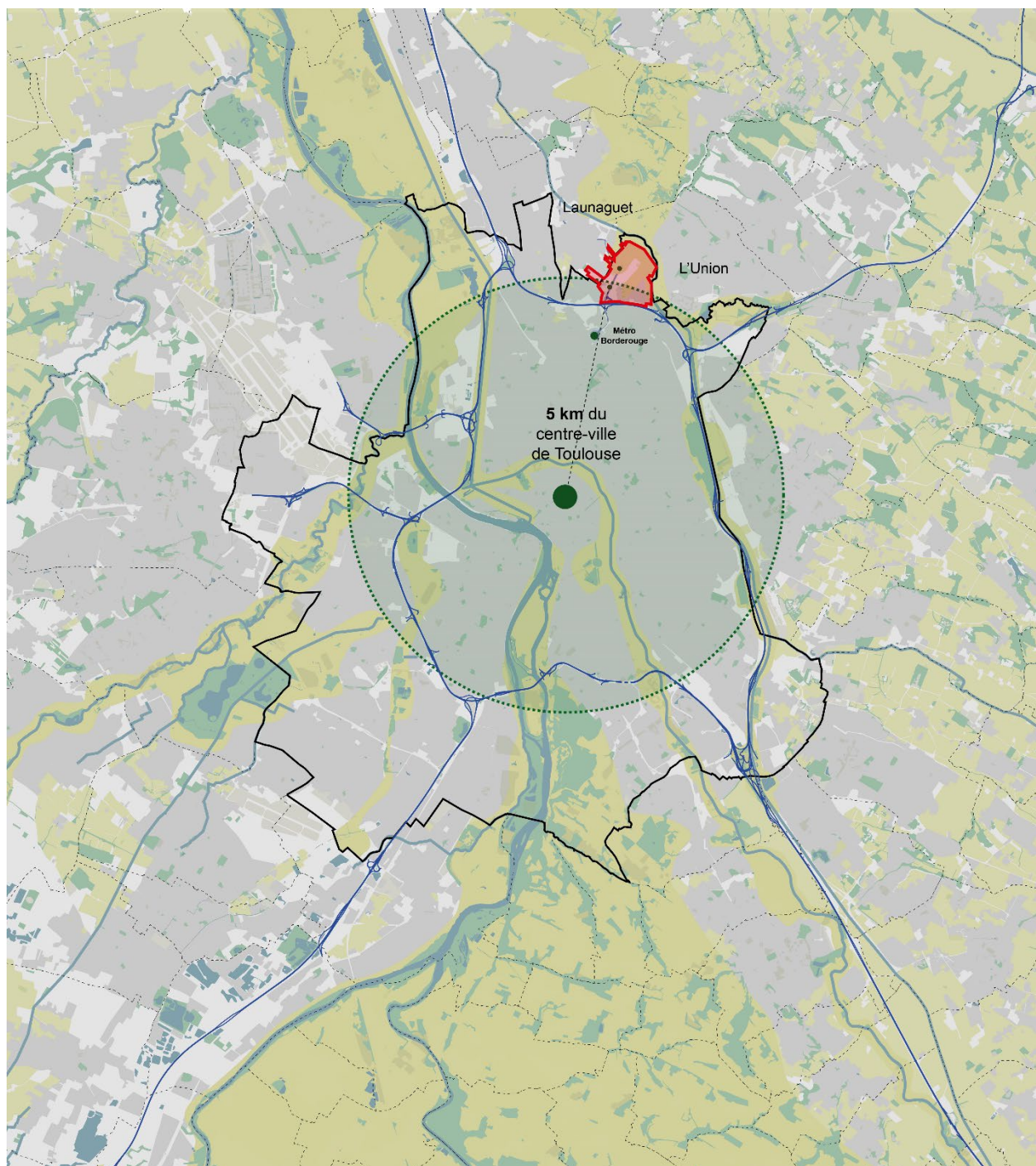
**JUIN 2025**

1 Rapport de présentation

## **2 Plan de situation**

- 3 Plan de délimitation du périmètre de la ZAC
- 4 Étude d'impact (résumé non technique, étude d'impact, rapports en annexe)
- 5 Régime de la zone au regard de la Taxe d'Aménagement
- 6 Délibérations

## Plan de situation



Source LA-PA/MGAU/ D'ici Là

## DOSSIER DE CREATION

### ZAC de Paléficat – Rives de l'Hers



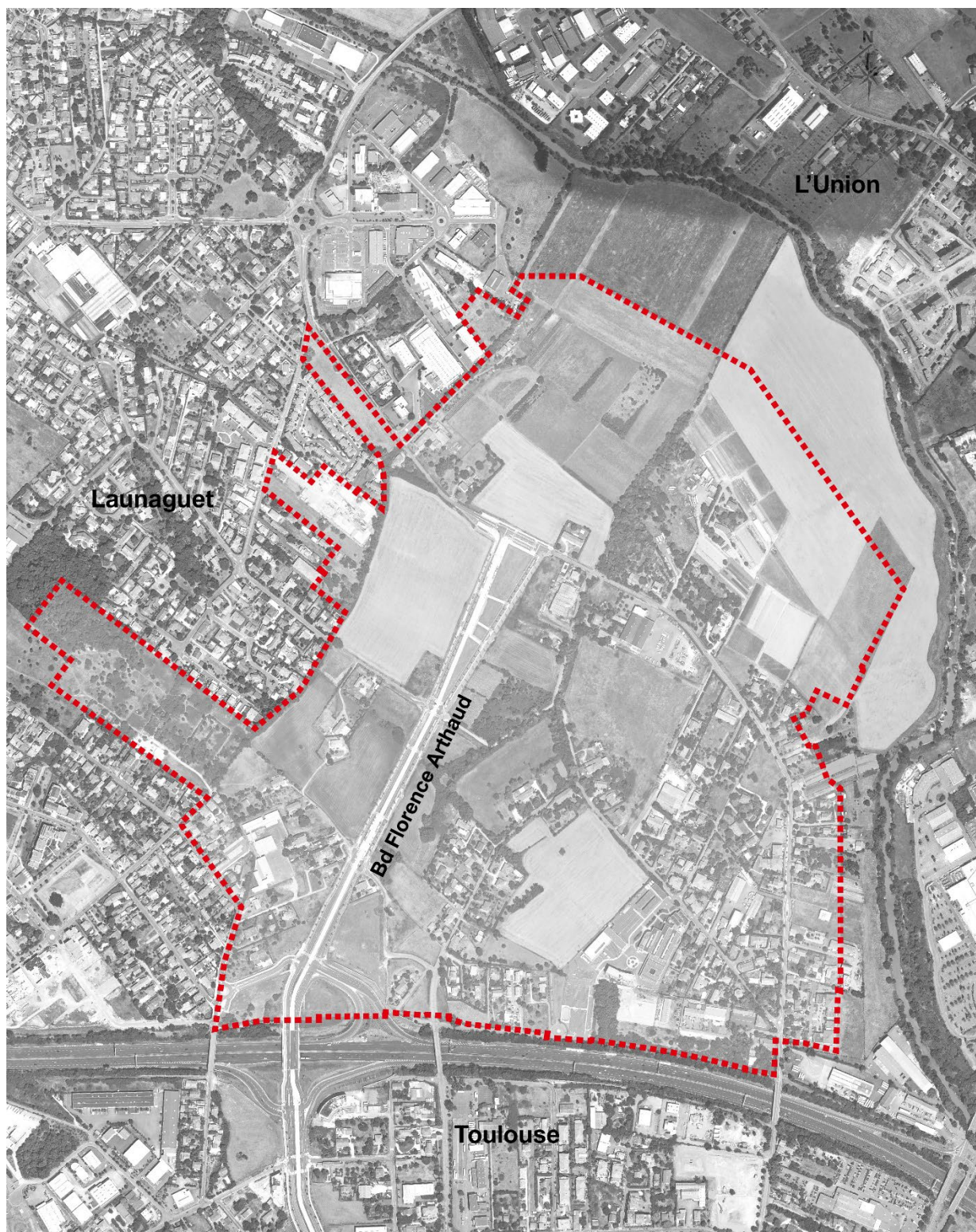
**JUIN 2025**

- 1 Rapport de présentation
- 2 Plan de situation

### **3 Plan de délimitation du périmètre de la ZAC**

- 4 Étude d'impact (résumé non technique, étude d'impact, rapports en annexe)
- 5 Régime de la zone au regard de la Taxe d'Aménagement
- 6 Délibérations

## Plan du périmètre



Source Oppidea



# Résumé non technique

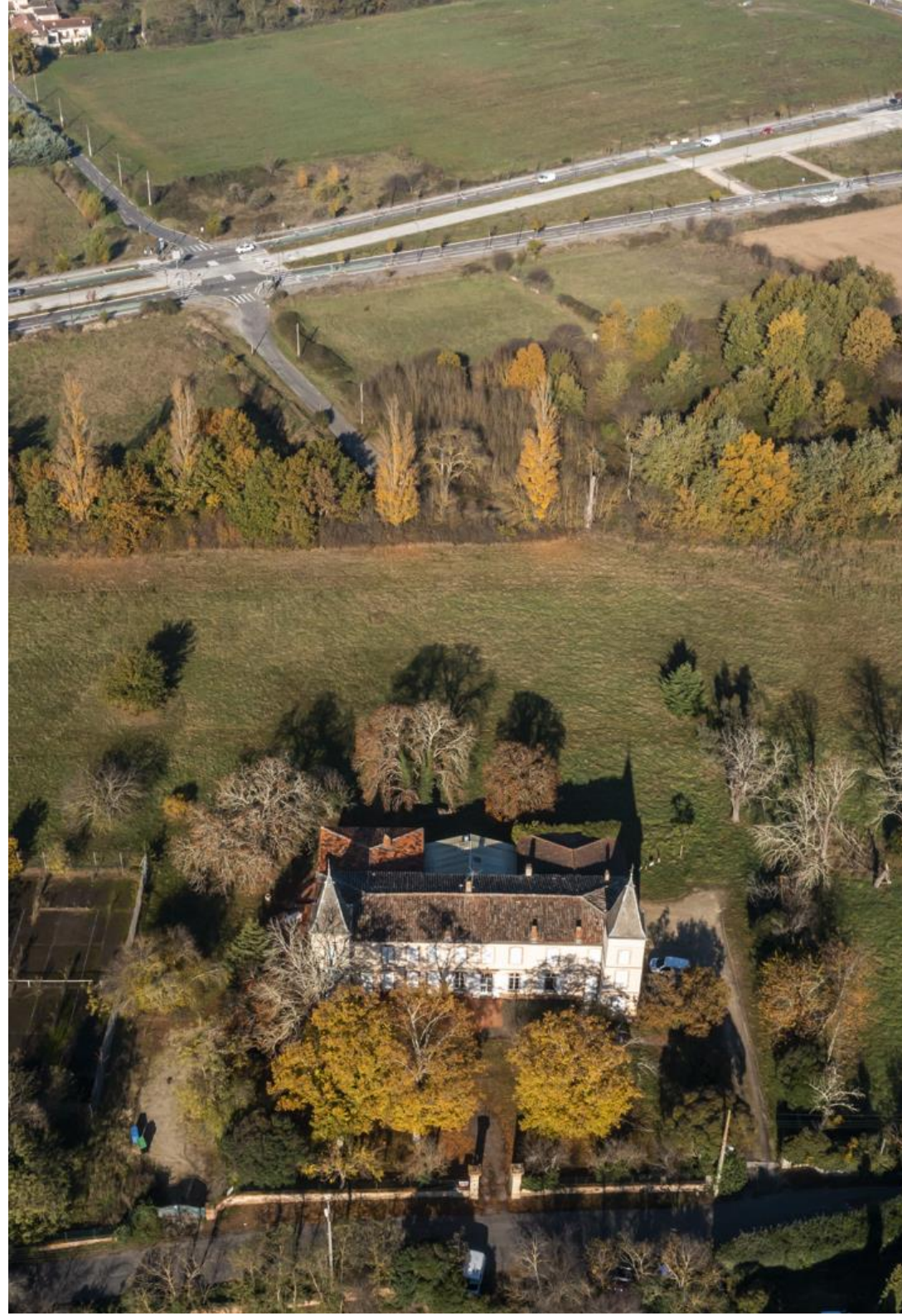
## Paléficat Rives de l'Hers – Toulouse (31)

Référence : 2020.0549 E20 B

Le 27/05/2025

Rédigé par : Anaëlle GREBERT

Vérifié par : Jonathan COULET



# SOMMAIRE

|                                                                           |           |                                                              |           |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. Introduction .....                                                     | 6         | 2.4.2 Maitrise foncière .....                                | 22        |
| <b>1.1 Objectifs de l'étude d'impact .....</b>                            | <b>6</b>  | Etat initial.....                                            | 22        |
| 1.1.1 Etude d'impact .....                                                | 6         | Impacts .....                                                | 22        |
| 1.1.2 Le résumé non technique .....                                       | 6         | Mesures .....                                                | 22        |
| <b>1.2 Présentation du projet.....</b>                                    | <b>6</b>  | 2.4.3 Patrimoine historique, culturel et architectural ..... | 22        |
| 1.2.1 Situation géographique et administrative .....                      | 6         | Etat Initial .....                                           | 22        |
| 1.2.2 Contexte et objet de l'opération .....                              | 8         | Impacts .....                                                | 22        |
| 1.2.3 Les ambitions environnementales du projet.....                      | 9         | Mesures .....                                                | 22        |
| 1.2.4 Evolution du projet .....                                           | 10        | 2.4.4 Patrimoine paysager.....                               | 22        |
| 1.2.5 Programmation .....                                                 | 11        | Etat Initial .....                                           | 22        |
| 2. Evaluation de l'impact du projet sur l'environnement .....             | 12        | Impacts .....                                                | 23        |
| <b>2.1 Préambule .....</b>                                                | <b>12</b> | Mesures .....                                                | 24        |
| <b>2.2 Méthodologie .....</b>                                             | <b>12</b> | <b>2.5 Contexte socio-économique .....</b>                   | <b>25</b> |
| <b>2.3 Synthèse des enjeux de l'Etat Initial de l'Environnement .....</b> | <b>13</b> | 2.5.1 Equipements .....                                      | 25        |
| <b>2.4 Contexte urbain et patrimonial .....</b>                           | <b>21</b> | Etat Initial .....                                           | 25        |
| 2.4.1 Occupation du sol .....                                             | 21        | Impacts .....                                                | 25        |
| Etat initial.....                                                         | 21        | Mesures .....                                                | 25        |
| Impacts .....                                                             | 21        | 2.5.2 Commerces et activités .....                           | 25        |
| Mesures .....                                                             | 21        | Etat Initial .....                                           | 25        |
|                                                                           |           | Impacts .....                                                | 26        |

|                                                              |           |
|--------------------------------------------------------------|-----------|
| Mesures .....                                                | 26        |
| <b>2.5.3 Structure de la population et démographie .....</b> | <b>26</b> |
| Etat Initial .....                                           | 26        |
| Impacts .....                                                | 27        |
| Mesures .....                                                | 27        |
| <b>2.5.4 Typologie des ménages.....</b>                      | <b>27</b> |
| Etat Initial.....                                            | 27        |
| Impacts .....                                                | 27        |
| Mesures .....                                                | 27        |
| <b>2.5.5 Revenus des ménages .....</b>                       | <b>28</b> |
| Etat Initial.....                                            | 28        |
| Impacts .....                                                | 28        |
| Mesures .....                                                | 28        |
| <b>2.5.6 Logements.....</b>                                  | <b>28</b> |
| Impacts .....                                                | 28        |
| Mesures .....                                                | 28        |
| <b>2.5.7 Travail et emploi.....</b>                          | <b>29</b> |
| Etat Initial.....                                            | 29        |
| Impacts .....                                                | 29        |
| Mesures .....                                                | 29        |
| <b>2.6 Environnement physique.....</b>                       | <b>30</b> |
| <b>2.6.1 Climat local.....</b>                               | <b>30</b> |
| Etat Initial.....                                            | 30        |

|                                                               |           |
|---------------------------------------------------------------|-----------|
| Impacts .....                                                 | 30        |
| Mesures .....                                                 | 30        |
| <b>2.6.2 Géomorphologie .....</b>                             | <b>30</b> |
| Etat Initial .....                                            | 30        |
| Impacts .....                                                 | 30        |
| Mesures .....                                                 | 30        |
| <b>2.6.3 Caractéristique hydraulique .....</b>                | <b>32</b> |
| Etat Initial .....                                            | 32        |
| Impacts .....                                                 | 32        |
| Mesures .....                                                 | 33        |
| <b>2.6.4 Pollution des sols.....</b>                          | <b>33</b> |
| Etat Initial .....                                            | 33        |
| Impacts .....                                                 | 34        |
| Mesures .....                                                 | 35        |
| <b>2.6.5 Ressources énergétiques .....</b>                    | <b>35</b> |
| Etat Initial .....                                            | 35        |
| Impacts .....                                                 | 35        |
| Mesures .....                                                 | 36        |
| <b>2.6.6 Milieux d'intérêt écologique autour du site.....</b> | <b>36</b> |
| Etat Initial .....                                            | 36        |
| Impacts .....                                                 | 37        |
| Mesures .....                                                 | 37        |
| <b>2.6.7 Arbres et espaces boisés .....</b>                   | <b>37</b> |

|                                                                     |           |                                                                              |           |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Etat Initial.....                                                   | 37        | Mesures .....                                                                | 51        |
| Impacts .....                                                       | 38        | <b>2.7.4 Habitudes de déplacements.....</b>                                  | <b>52</b> |
| Mesures .....                                                       | 39        | Etat Initial .....                                                           | 52        |
| <b>2.6.8 Réseaux écologiques.....</b>                               | <b>39</b> | Impacts .....                                                                | 52        |
| Etat Initial.....                                                   | 39        | Mesures .....                                                                | 53        |
| Impacts .....                                                       | 40        | <b>2.8 Risques et nuisances .....</b>                                        | <b>54</b> |
| Mesures .....                                                       | 40        | <b>2.8.1 Risques d'inondation.....</b>                                       | <b>54</b> |
| <b>2.6.9 Faune, Flore, habitats naturels et zones humides .....</b> | <b>41</b> | Etat Initial .....                                                           | 54        |
| Etat Initial.....                                                   | 41        | Impacts .....                                                                | 54        |
| Impacts .....                                                       | 42        | Mesures .....                                                                | 55        |
| Mesures .....                                                       | 42        | <b>2.8.2 Risque de retrait gonflement des argiles.....</b>                   | <b>55</b> |
| <b>2.7 Déplacements et circulation.....</b>                         | <b>44</b> | Etat Initial .....                                                           | 55        |
| <b>2.7.1 Réseaux.....</b>                                           | <b>44</b> | Impacts .....                                                                | 55        |
| Etat Initial.....                                                   | 44        | Mesures .....                                                                | 56        |
| Impacts .....                                                       | 44        | <b>2.8.3 Risque de surchauffe urbaine .....</b>                              | <b>56</b> |
| Mesures .....                                                       | 47        | Etat Initial .....                                                           | 56        |
| <b>2.7.2 Circulation.....</b>                                       | <b>48</b> | Impacts .....                                                                | 56        |
| Etat Initial.....                                                   | 48        | Mesures .....                                                                | 56        |
| Impacts .....                                                       | 49        | <b>2.8.4 Qualité de l'air .....</b>                                          | <b>56</b> |
| Mesures .....                                                       | 50        | Etat Initial .....                                                           | 56        |
| <b>2.7.3 Circulations douces.....</b>                               | <b>50</b> | Impacts .....                                                                | 57        |
| Etat Initial.....                                                   | 50        | Mesures .....                                                                | 57        |
| Impacts .....                                                       | 51        | <b>2.8.5 Installation Classée pour la Protection de l'Environnement.....</b> | <b>57</b> |

|                                                |           |
|------------------------------------------------|-----------|
| Etat Initial.....                              | 57        |
| Impacts .....                                  | 58        |
| Mesures .....                                  | 58        |
| <b>2.8.6 Environnement sonore.....</b>         | <b>58</b> |
| Etat initial.....                              | 58        |
| Impacts .....                                  | 58        |
| Mesures .....                                  | 60        |
| <b>2.8.7 Gaz à effet de serre .....</b>        | <b>61</b> |
| Etat initial.....                              | 61        |
| Impacts .....                                  | 61        |
| Mesures .....                                  | 61        |
| <b>2.9 Réseaux et gestion des déchets.....</b> | <b>62</b> |
| <b>2.9.1 Réseaux.....</b>                      | <b>62</b> |
| Etat Initial.....                              | 62        |
| Impacts .....                                  | 62        |
| Mesures .....                                  | 62        |
| <b>2.9.2 Gestion des déchets.....</b>          | <b>62</b> |
| Etat Initial.....                              | 63        |
| Impacts .....                                  | 64        |
| Mesures .....                                  | 64        |

# 1. INTRODUCTION

## 1.1 Objectifs de l'étude d'impact

### 1.1.1 Etude d'impact

Une étude d'impact sur l'environnement est un document réglementaire qui permet d'évaluer les effets potentiels d'un projet d'aménagement sur l'environnement, la santé humaine et la qualité de vie. Elle est obligatoire pour certains projets dès lors qu'ils dépassent des seuils définis par la réglementation (comme la taille, la nature ou la localisation du projet) ou lorsqu'ils sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

L'objectif principal de cette étude est d'éclairer les décideurs publics et le public sur les conséquences du projet, afin de prévenir, réduire ou compenser ses effets négatifs. Elle contribue ainsi à une meilleure intégration environnementale du projet et à une prise de décision plus transparente.

### 1.1.2 Le résumé non technique

Le présent document constitue un résumé de l'étude d'impact de façon claire et concise. C'est un document séparé de l'étude d'impact, à caractère pédagogique et illustré.

Le résumé non technique a pour objectif de faciliter la prise de connaissance par le public de l'étude d'impact, de saisir les principaux enjeux et impacts du projet et de prendre connaissance des mesures permettant d'aboutir à un projet de moindre impact environnemental.

Il s'agit donc d'une synthèse des éléments développés dans l'étude d'impact qui, tout en restant objective, ne peut s'avérer exhaustive. Pour des informations complètes, notamment en termes de technique/méthodologie, il peut être nécessaire de se reporter aux documents sources.

## 1.2 Présentation du projet

### 1.2.1 Situation géographique et administrative

Situé au nord de Toulouse, le site du projet « Paléficat – Rives de l'Hers » bénéficie d'une position stratégique, à moins d'un kilomètre de la station de métro Borderouge (ligne B) et à environ 5 km du centre-ville.

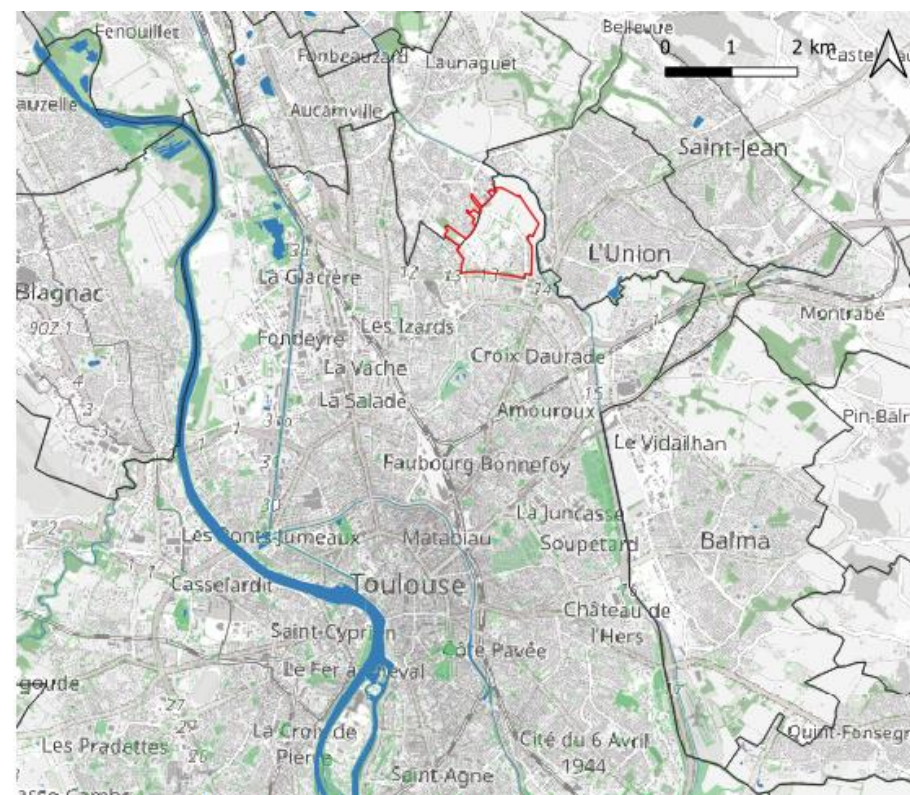


Figure 1: Localisation du projet (Source : Vizea)

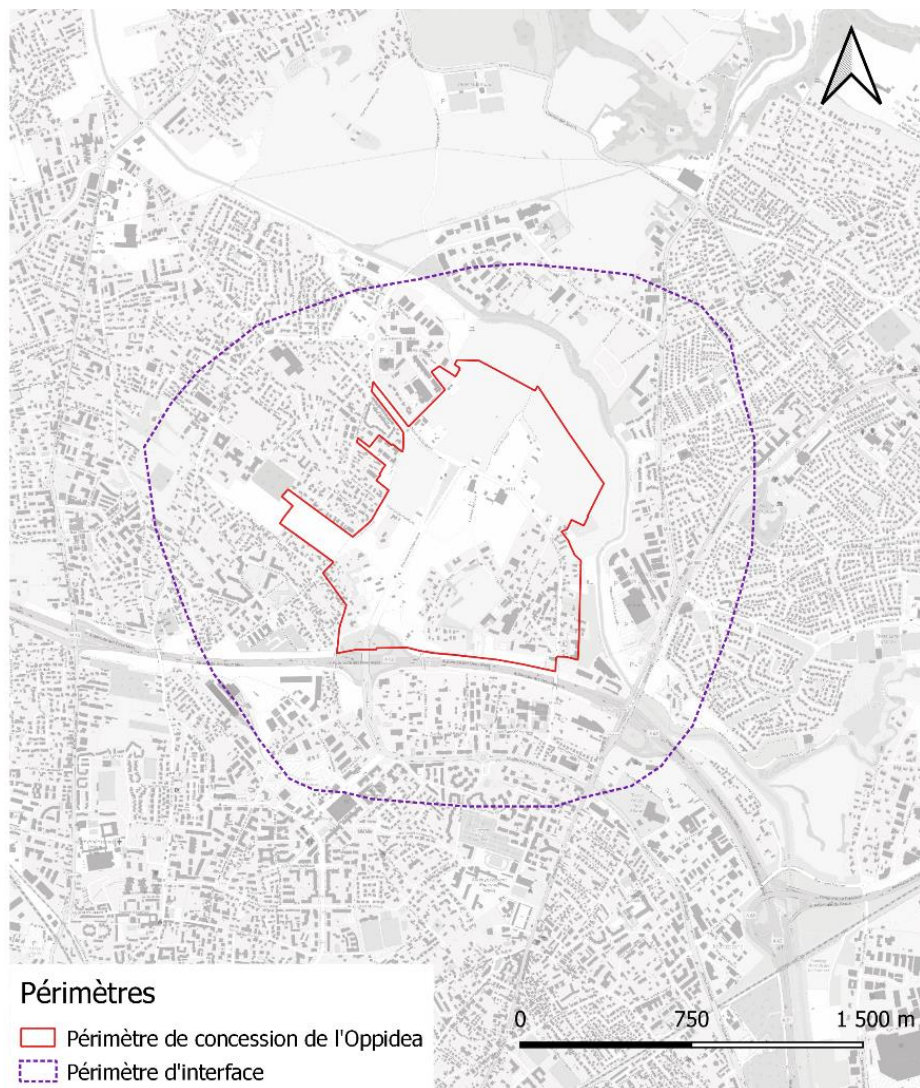


Figure 2: Périmètre d'étude (Source Vizea)

Longtemps enclavé, il a vu son accessibilité fortement améliorée par la mise en service du boulevard Florence Arthaud en 2016 et par l'échangeur n°13. Ces infrastructures, en complément des voies historiques du quartier (chemins de

Virebent et de Paléficat), ont permis une meilleure intégration du site dans son environnement, facilitant les liaisons avec les quartiers voisins des communes de Launaguet et de L'Union.



Figure 5 : Vue aérienne du site en 2019 - Source : Géoportail

## 1.2.2 Contexte et objet de l'opération

Situé à l'interface entre ville dense et périphérie, le secteur de Paléficat a été identifié dès le milieu des années 2000 comme un territoire à fort potentiel de développement urbain. Grâce à l'amélioration de ses connexions routières et à sa proximité avec Toulouse, une dynamique d'aménagement s'est mis en place : constitution d'une réserve foncière (2006-2008), définition d'un périmètre d'intérêt communautaire (2011), puis concertation publique et attribution d'une concession à Oppidea (2018-2019). Depuis 2020, les études et démarches de conception (diagnostics, concertation citoyenne, sélection de l'équipe de maîtrise d'œuvre) ont permis de poser les bases du futur quartier, à travers un Plan Guide construit avec les habitants et les partenaires publics.

La ZAC Paléficat-Rives de l'Hers, dans le respect des documents d'urbanisme de la métropole toulousaine, a plus précisément pour ambition de :

- Développer un **nouveau quartier mixte à vocation principale d'habitat avec une offre de logements diversifiée et adaptée** qui répond aux enjeux de mixité sociale et maîtrise la forte pression foncière,
- **Valoriser et améliorer la trame viaire existante pour amener une offre de transports en commun performants** (notamment autour du boulevard Florence Arthaud et du chemin de Virebent) et un maillage efficace pour le développement des modes doux,
- **Créer une nouvelle centralité d'équipements, de commerces et de services** autour d'une programmation complète tout en préservant le patrimoine existant,
- Restructurer le quartier en offrant une trame **d'espaces publics et d'espaces naturels** structurante autour de la création d'un grand parc avec, en son cœur, le château de Paléficat, patrimoine conservé,
- Promouvoir un **nouveau mode d'habiter dans un cadre de vie agréable et apaisé.**

### 1.2.3 Les ambitions environnementales du projet

Le projet d'aménagement Paléficat - Rives de l'Hers entend répondre aux enjeux majeurs liés à la situation du site et aux enseignements des phases de concertation précédentes. Le projet met ainsi en avant les 5 objectifs spécifiques suivants :

- **Développer un projet exemplaire et innovant répondant aux enjeux de la ville de demain**, notamment en termes de qualité environnementale, transition énergétique et numérique, mobilités, qualité de vie et solidarité. Le site Paléficat - Rives de l'Hers a pour ambition de devenir un quartier bas carbone innovant répondant aux défis de la transition écologique et énergétique afin de lutter contre le dérèglement climatique.
- **Assurer un développement urbain maîtrisé et harmonieux** en encadrant l'intensification des quartiers existants et les mutations urbaines. Le projet répond aux divers besoins de logements et crée une qualité de vie en privilégiant la « ville du quart d'heure ».
- **Préserver et valoriser les composantes patrimoniales, paysagères et écologiques du site** notamment en améliorant la continuité de la trame verte et bleue.
- **Développer une opération mixte structurante**, proposant logements, commerces et locaux d'activité, par l'accueil progressif de nouveaux habitants et emplois, autour du boulevard Florence Arthaud.
- **Répondre aux objectifs de cohérence urbanisme/mobilité** en adaptant l'offre de mobilité aux différentes phases du projet d'aménagement et au développement progressif des équipements, commerces et services.

### 3 axes stratégiques pour préserver la biodiversité, les ressources et maîtriser les émissions carbone



**Stratégie de développement durable de l'opération –**

Source : LA-PA / MGAU / Vizea

### 1.2.4 Evolution du projet

La première version du plan guide (2023) prévoyait un développement urbain dense avec plus de 7 000 logements, 50 000 m<sup>2</sup> d'équipements publics et 50 000 m<sup>2</sup> de commerces et activités, au prix d'une artificialisation accrue, notamment sur des zones humides dont près de 1 ha était artificialisé.

Face à ces impacts environnementaux, le projet a été profondément revu pour limiter la consommation d'espaces naturels, en particulier au niveau des zones humides. Cela a conduit à une réduction du programme : environ 4 000 logements prévus et une réduction du nombre d'équipements et services, en cohérence avec le nombre de logements.

Ces évolutions ont permis la création d'un parc agricole de 26 ha au nord du site, sur des terres non artificialisées. Le parc du Ru a également été étendu (de 13,8 à 18,5 ha) et repensé pour améliorer la connexion avec le parc agricole.

D'autres ajustements ont été opérés, comme la suppression d'une branche routière au nord du boulevard Florence Arthaud et l'élargissement du chemin de Virebent.



Figure 3 - Première version du projet (MGAU, 2023)

### 1.2.5 Programmation

Les objectifs programmatiques du projet de Paléficat - Rives de l'Hers sont les suivants :

- Instaurer une offre de logements diversifiée et adaptée,
- Créer une nouvelle centralité d'équipements et de services entre les berges de l'Hers et le boulevard Florence Arthaud, s'appuyant notamment sur la préservation du château de Paléficat (en lien avec les projets qui seront développés à proximité),
- Conforter une nouvelle centralité économique, en bordure du périphérique, en appui au développement des activités existantes sur le secteur.

A ce stade du projet, la programmation envisagée est la suivante :

- 260 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements (soit environ 4 000 logements dont 1000 logements en renouvellement urbain.),
- 37 000 m<sup>2</sup> d'activités économiques, de commerces et services avec la préservation des secteurs existants,
- 36 000 m<sup>2</sup> d'équipements publics,
- Un parc de plus de 18 hectares.



Figure 4 : Version 2025 du projet (MGAU, 2025)

## 2. EVALUATION DE L'IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

### 2.1 Préambule

Dans cette section, trois parties de l'évaluation environnementale sont résumées :

- **La Méthodologie** de l'étude
- **L'Etat Initial de l'Environnement** qui est un inventaire des milieux naturels, des ressources (eau, air, sol), des paysages, du patrimoine, des activités humaines et des usages existants.
- **L'Evaluation des Impact** du projet et les **Mesures ERC** (Eviter, Réduire, Compenser) associées

Une synthèse des enjeux de l'Etat Initial est donnée dans la partie 2.3. L'évaluation des impacts et les mesures associées sont ensuite données par thématiques, les éléments de l'état initial pertinents étant rappelés au début de chaque partie.

### 2.2 Méthodologie

L'état initial a été réalisé à partir de données open sources lorsqu'elles étaient disponibles et de données communiquées par les collectivités.

Pour certaines thématiques, des bureaux d'études spécialisés ont réalisé des études permettant de mettre en évidence les enjeux de l'état initial :

- **Faune, Flore et Habitats Naturels** : Le bureau d'étude Biotopie a réalisé des inventaires faunistiques et floristiques permettant de mettre en évidence les espèces et milieux à préserver ;

- **Zones humides** : Les bureaux d'étude Solenvie et Ecosphère ont réalisé des relevés pédologiques et floristiques permettant de mettre en évidence les zones humides du site ;
- **Mobilité** : Le bureau d'étude Transmobilité a réalisé des comptages permettant de mettre en évidence les zones de congestions, notamment durant les heures de pointe du matin et du soir ;
- **Qualité de l'air** : Le bureau d'étude Ispira a réalisé des mesures de trois polluants atmosphériques (NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> et PM<sub>2,5</sub>) sur le périmètre ;
- **Nuisances sonores** : le bureau d'étude Conseil Ingénierie Acoustique (CIA) a réalisé une campagne de mesures acoustiques.

L'évaluation des impacts s'est basée sur le travail produit par la Maîtrise d'Œuvre (MOEU) en charge de la conception du projet. Groupement de MOEU « LA-PA », piloté par l'agence d'urbanisme et d'architecture MGAU.

Cette analyse a été complétée par des études réalisées par différents bureaux d'étude :

- **Faune, Flore et Habitats Naturels et Zones Humides** : Le bureau d'étude Biotopie a réalisé une évaluation des impacts sur la base du plan guide ;
- **Mobilité** : Le bureau d'étude Citic a réalisé des modélisations du trafic futur du quartier et a également évalué la desserte en transport en commun ainsi que l'accessibilité du site pour les mobilités douces (vélo et marche) ;
- **Qualité de l'air** : sur la base des modélisations de trafic, le bureau d'étude Conseil Ingénierie Air a réalisé des modélisations de la qualité de l'air du projet ;
- **Nuisances sonores** : le bureau d'étude Conseil Ingénierie Acoustique s'est également appuyé sur les modélisations de trafic pour faire des modélisations de l'environnement sonore futur.

Ces études et l'analyse des impacts ont été accompagnées de mesures d'Evitement, de Réduction, d'Accompagnement, de Suivi et, dans le cas où un impact significatif persisterait, de Compensation afin de réduire l'impact du projet sur l'environnement.

## 2.3 Synthèse des enjeux de l'Etat Initial de l'Environnement

L'état initial de la zone d'étude du projet présente les différentes caractéristiques de l'environnement. Il permet d'évaluer les enjeux et la sensibilité du site dans sa globalité. Cette partie est le point d'ancrage pour définir les grandes orientations d'aménagement et les mesures à prendre, le cas échéant, pour éviter, réduire, atténuer voire compenser les incidences du projet. Une hiérarchisation des enjeux liés à l'état initial est proposée dans le tableau suivant.

L'enjeu représente, au vu de l'état initial du site, une valeur au regard de préoccupations patrimoniales, esthétiques, culturelles, de cadre de vie ou économiques. Cet enjeu est apprécié par rapport à des critères tels que la qualité, la rareté, l'originalité, la diversité, la richesse, etc. La hiérarchisation de l'ensemble des enjeux est réalisée indépendamment des caractéristiques du projet.

Le niveau d'enjeu exprime, pour le site, le risque d'accroître sa sensibilité et/ou de perdre tout ou partie de sa valeur, dans le cas d'une perturbation ou modification de son état initial.

Pour chaque thématique, trois classes d'enjeux sont définies :

|                     |                                                                                                                              |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Enjeu faible</b> | <i>Existence d'une valeur et/ou d'une sensibilité du site ne pouvant être dégradée ou fragilisée.</i>                        |
| <b>Enjeu moyen</b>  | <i>Existence d'une valeur et/ou d'une sensibilité du site pouvant être partiellement dégradée ou moyennement fragilisée.</i> |
| <b>Enjeu fort</b>   | <i>Existence d'une valeur et/ou d'une sensibilité du site pouvant être totalement dégradée ou fortement fragilisée.</i>      |

## CONTEXTE URBAIN ET PATRIMONIAL

### Occupation du sol

Le secteur s'inscrit dans un contexte à dominante agricole et pavillonnaire. La composante agricole est un reliquat de l'activité maraîchère datant de la première moitié du XXe siècle qui s'est transformée en activité agricole de grande culture à la suite de la guerre. Depuis l'arrivée du périphérique en 1980, l'activité agricole du site a peu à peu laissé place à une urbanisation pavillonnaire peu dense. Le SCoT identifie certaines zones du secteur comme des espaces de nature à protéger et conforter (notamment les rives de l'Hers).

*Fort*

### Structure et maîtrise foncière

En plus des parcelles individuelles, le foncier est détenu par 4 entités : Toulouse Métropole, commune de Toulouse, commune de Launaguet et l'EPFL du Grand Toulouse. Ainsi, une grande partie du foncier se trouvant dans le périmètre de concession est maîtrisée par le public.

*Faible*

### Patrimoine historique, culturel et architectural

Le périmètre n'est pas concerné par un périmètre de protection des monuments inscrits ou classés. Le Château de Paléficat et son portail sont inscrits au PLUi-H arrêté au 20 juin 2024 de Toulouse comme éléments protégés à conserver.

*Faible*

### Patrimoine paysager

Historiquement, le site Paléficat est marqué par un paysage très agricole, qui s'est progressivement urbanisé, notamment avec l'apparition du boulevard Florence Arthaud et une densification de l'habitat de manière éparse.  
4 grands ensembles constituent le paysage immédiat du site : Les voies maraîchères, le château de Paléficat et ses abords, la rue des Félibres et les rives de l'Hers.

*Modéré*

## CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

### Equipements publics et commerces

Le site d'étude est dépourvu d'équipements et services d'intérêt collectif. Le projet vise toutefois à amener des équipements dans ce secteur, en complément du collège qui vient d'ouvrir ces portes en septembre 2024. Le quartier voisin de Borderouge dispose d'un bon niveau d'équipement, notamment scolaires et sportifs. En revanche, le site n'offre pas d'équipement dans un périmètre d'accessibilité piétonne.  
Pas ou peu de commerces et services du quotidien sont présents sur le périmètre de concession ; les plus proches services sont localisés autour de la station Borderouge, la zone commerciale à Launaguet et les commerces de l'Union.

*Modéré*

### Activités

Le sud du périmètre d'étude est inclus dans la zone d'activité de Borderouge. Les principales activités sur le périmètre sont l'entreprise SCLE, une poche d'activité chemin Virebent, et autour du Auchan de Launaguet en limite nord-ouest du périmètre de concession.

*Faible*

### Structure de la population et démographie

Dans l'ensemble on constate que la répartition des tranches d'âge dans l'IRIS Grand Selve et la commune de Toulouse est assez proche avec dans les deux cas une population plutôt jeune ; environ 45% de la population a moins de 30 ans.

*Faible*

### Typologie et revenus des ménages

La majeure partie des ménages (40%) sont des personnes seules, une tendance qui s'observe de façon encore plus marquée à l'échelle de la commune de Toulouse (53% des ménages). L'inégalité des niveaux de vie à l'échelle communale et métropolitaine traduit des potentielles situations de fragilité socio-économiques sur le secteur.

*Faible à Modéré*

### Logements

Le parc de logements sur le secteur Iris « Grand Selve » s'est développé récemment ; près de la moitié des résidences principales ont été construites après 2006. L'offre de logements est majoritairement composée d'appartements, de type T2-T3. Les occupants sont pour près de la moitié des locataires du parc privé, et emménagés relativement récemment.

*Faible*

### Travail et emploi

Les actifs occupés représentent la grande majorité de la population en âge de travailler, toutefois le taux de chômage est supérieur à la moyenne constatée sur la commune et la métropole. Une minorité de cadres et de professions intellectuelles supérieures est constatée, alors que les ouvriers sont surreprésentés.

*Faible*

## ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

### Climat local

Le contexte climatique et météorologique local ne présente pas de contrainte particulière pour le projet. Le site est exposé au phénomène d'îlot de chaleur avec une intensité non négligeable pour les zones urbanisées.

*Modéré à Fort*

L'évolution du climat indique une augmentation des températures et un assèchement des sols de plus en plus marqué en général sur la région.

### Qualité de l'air

La qualité de l'air à Toulouse est globalement moyenne à dégradée. Elle présente des épisodes de pollution avec des dépassements de valeur réglementaire pour le dioxyde d'azote, provenant du trafic routier et pour les particules PM10 et PM2,5. De plus, le site est exposé au NO2, principal traceur des émissions du trafic routier, avec un dépassement de la valeur limite de 40 µg/m3 en moyenne annuelle à proximité du périphérique toulousain. L'étude de la qualité de l'air sur le site de Paléficat n'a pas mis en évidence de dépassement de valeur des autres polluants (PM10 et PM2,5), lors de la campagne en mars 2021.

*Modéré*

### Géomorphologie

L'altimétrie est régulière et s'élève en moyenne à 138 mètres NGF sur l'ensemble du site. Le sol du site est principalement composé de galets, graviers, sables jusqu'à une profondeur de 4m et de sables argileux et marnes à de plus grandes profondeurs.

*Faible*

### Caractéristiques hydrauliques

La vulnérabilité eaux superficielles est jugée moyenne (Hers Mort) à forte (Bras de l'Hers et Pichounelle) selon leur distance par rapport au site. Des usages sensibles de l'Hers-Mort sont identifiés (pêche).

Concernant les eaux souterraines, la nappe superficielle s'écoule en direction du cours d'eau de l'Hers-Mort, c'est-à-dire le nord-est. Compte tenu de sa faible profondeur et de l'absence de couche protectrice de surface, cet aquifère est considéré comme vulnérable.

Aucune aire de captage AEP n'est recensée à moins de 3 km mais des captages d'eau à usage individuels sensibles (domestique, irrigation) sont recensés au droit et en aval hydraulique supposé de la zone étudiée. Cependant, des puits et forages sont recensés dans la zone d'étude et les alentours pour des usages potentiellement sensibles (eau individuelle, irrigation) et présentent un caractère de vulnérabilité face à une pollution de la nappe.

*Fort*

### Pollution des sols

Le site d'étude est concerné par la présence de quatre anciens sites industriels et activités de services et l'étude d'analyse de site de 2019 identifie 19 secteurs potentiellement affectés des pollutions tels que les métaux, HTC, HAP, alcools, pesticides, BTEX, phénols, et COVH. Cette présence de pollution reste à confirmer.

*Faible à Modéré*

### Ressources énergétiques

Le potentiel d'énergie renouvelable est le suivant sur le site d'étude Paléficat :

- Très bon pour la biomasse et la géothermie, pour couvrir les besoins de chauffage et d'ECS, estimé à 11.5MW. Ils présentent tous deux une opportunité de créer un réseau de chaleur, pouvant couvrir 100% des besoins de chaleur pour le quartier
- Bon potentiel pour l'énergie solaire, qui peut couvrir 50% des besoins en électricité grâce à la mise en place de panneaux photovoltaïques
- Bon potentiel pour les énergies de récupération, pour les besoins de froid des commerces et des bâtiments tertiaires
- Potentiel réduit mais intéressant pour la méthanisation, qui couvrirait les besoins d'électricité et chauffage/ECS de 4%.

*Modéré*

### MILIEU NATUREL

#### Milieux d'intérêt écologique autour du site

Le périmètre d'étude ne comprend pas d'espaces naturels d'intérêts reconnu. En revanche le site est situé à 3 km de la ZNIEFF de type 1, le Bois de Preissac qui comprend quelques espèces animales et végétales remarquables. Aucun autre inventaire ou zone de protection au titre de la faune et de la flore sauvage ou des milieux naturels n'est présent à proximité du site à une distance inférieure.

Les berges de la Garonne, situées à 5 km du site hébergent différentes zones de protection :

- Une ZNIEFF de type 1 (La Garonne de Montréjeau jusqu'à Lamagistère),
- Une ZNIEFF de type 2 (Garonne et milieux riverains, en aval de Montréjeau )
- Des zones Natura 2000 Directive Oiseaux (Vallée de la Garonne de Muret à Moissac ) et Directive Habitat (Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste).

*Faible*

### Arbres et espaces boisés

3 Espaces Boisés Classés sont présents sur le site ainsi que 13 arbres isolés qui possèdent ce même niveau de protection. Le site présente également plusieurs Espaces Verts Protégés (EVP), que le PLUi-H arrêté au 20 juin 2024 protège pour leur rôle dans le maintien des équilibres paysagers, écologiques, la qualité végétale ou arboricole.

De plus, 9 arbres remarquables ou d'intérêt paysager ont été recensés sur le périmètre d'étude.

*Modéré*

### Réseaux écologiques

Le site d'étude s'intègre à la trame verte et bleue à l'échelle régionale et métropolitaine par sa proximité immédiate aux rives de l'Hers. Il intègre l'un des 5 grands parcs du projet urbain toulousain : le grand parc de l'Hers qui s'étend sur plus de 13 km dans la vallée de l'Hers.

*Modéré*

### Faune, flore et habitats naturels

Le site d'étude est un lieu riche en biodiversité et présente des habitats naturels à enjeux : des habitats patrimoniaux (notamment les prairies de fauche) et certains habitats qui jouent des rôles fonctionnels significatifs sur l'aire d'étude (boisements, arbres, cours d'eau, milieux ouverts et habitats hygrophiles - prairie humide, typhaie, magnocariçaie).

Des espèces de faune et flore protégées sont présentes :

- dans les fourrés mésophiles près des boisements de l'ouest, des stations de flore protégée (mousse fleurie), et également des espèces protégées d'oiseaux et reptiles
- dans le parc du château de Paléficat et ses boisements, où sont recensés des stations de flore protégée (Jacinthe de Rome), des reptiles (lézard des murailles), et mammifères (écureuil roux) protégés, ainsi que des arbres à cavité pour les chiroptères,
- au croisement du boulevard Florence Arthaud et du chemin de Paléficat, dans la prairie humide qui abrite 5 espèces d'amphibiens protégées,
- dans le fossé chemin de Virebent qui présente une espèce de branchiopodes en abondance (*Lepidurus apus*), espèce patrimoniale menacée à l'échelle nationale
- dans les fourrés arbustifs au milieu des terrains en friche au nord du site qui présentent une espèce d'amphibiens protégée (Crapaud calamite),
- dans les milieux ouverts agricoles au nord du site, qui abritent certains oiseaux protégés.

**Modéré à Fort**

### Zones humides

La présence des zones humides représente un enjeu fort pour le projet. Le projet devra s'attacher à préserver ces zones humides mais aussi leurs fonctionnalités écologiques. La préservation de ces zones ne passe pas seulement par l'absence d'artificialisation mais aussi par le maintien quantitatif des nappes perchées qui les alimentent.

**Fort**

## DEPLACEMENTS ET CIRCULATIONS

### Réseaux

En terme de mobilité motorisée, la zone est très facilement accessible depuis l'A62 grâce à l'échangeur n°13 de Borderouge, situé à cheval sur le site. Concernant les transports en commun, la parcelle bénéficie d'une bonne desserte grâce à trois lignes de bus et plusieurs arrêts présents en cœur du site. Ceux-ci permettent ainsi de rejoindre la station de métro de Borderouge en 6 minutes. Cependant les fréquences restent relativement faibles. Enfin, le passage en site propre des lignes 33 et 42 permet de réduire l'incertitude liée aux retards et pallie en partie leur faible fréquence.

*Modéré*

### Circulation

Les études montrent des charges de trafic importantes sur le boulevard Florence Arthaud qui passe en cœur de site avec des flux motorisés compris entre 10 000 et 15 000 véhicules/jour. La majorité de ces flux sont des flux de transit qui relient Launaguet et Toulouse. Les autres voies sont quant à elle assez peu empruntées avec entre autres 800 véhicules/jour au niveau de l'impasse Alexis de Toqueville et 4100 véhicules jour sur la section sud du chemin de Virebent.

C'est à l'heure de pointe du matin que la circulation est la plus congestionnée avec des limites de saturation atteinte à plusieurs carrefours.

*Fort*

### Circulations douces

Si la situation des mobilités douces s'est grandement améliorée avec l'arrivée du boulevard Florence Arthaud et de sa piste cyclable unidirectionnelle de part et d'autres du boulevard, des lacunes subsistent. Un aménagement continu en direction du centre de Launaguet, qui semble être prévu sur le réseau REV, ainsi qu'un maillage plus fin des rues avoisinantes seront nécessaires pour favoriser les modes doux sur site.

*Modéré*

## RISQUES ET NUISANCES

### Risques naturels

Trois risques naturels principaux liés aux inondations concernent le site, un risque d'inondation lié à la proximité de l'Hers qui place le site en zone bleue du PPRI, un risque de remontée de nappe (inondation cave et débordement de nappe) sur l'ensemble du site et un risque de retrait gonflement des argiles avec un aléa fort (sur le long de l'Hers) à moyen sur le reste du site.

*Modéré à Fort*

### Risques et nuisances technologiques

1 ICPE est présent sur le périmètre d'étude. Encore en activité et non classé SEVESO II, aucune étude de danger n'a été menée. Le site ne se situe dans aucun périmètre de protection relatif aux risques industriels établi par les communes de Toulouse, Launaguet ou L'Union dans le cadre d'un PPRT. Des nuisances sonores sont présentes au sud du périmètre avec la proximité de l'A62 (voie bruyante de classe 2) et le chemin de Virebent (classe 4). Le boulevard Florence Arthaud n'est pas classé à date.

*Faible*

## RESEAUX ET GESTION DES DECHETS

## Réseaux

Des réseaux d'électricité, d'eau et de gaz sont présents sur le site. Le bon dimensionnement de ces réseaux devra être assuré pour le projet.

*Faible*

## Gestion des déchets

La collecte des ordures ménagères résiduelles et des emballages et papiers recyclables se fait en porte-à-porte 2 fois par semaine sur le secteur et 3 points d'apports volontaires sont présents sur la partie sud du site d'étude

*Faible*

## 2.4 Contexte urbain et patrimonial

### 2.4.1 Occupation du sol

#### Etat initial

Le site étudié présente une diversité d'occupations, mêlant zones urbaines peu denses, espaces agricoles, infrastructures routières et ferroviaires, ainsi qu'un secteur industriel et commercial. Historiquement, l'activité agricole, principalement maraîchère puis de grande culture, a progressivement laissé place à une urbanisation pavillonnaire depuis les années 1980 avec la construction du périphérique. Le secteur de Paléficat se situe dans un environnement urbain varié, entre zones très denses comme Borderouge et Albi-Rostand, et zones résidentielles moins denses comme Launaguet. Le SCoT reconnaît Paléficat comme un cœur d'agglomération tout en identifiant certaines zones naturelles, notamment les rives de l'Hers, à préserver.

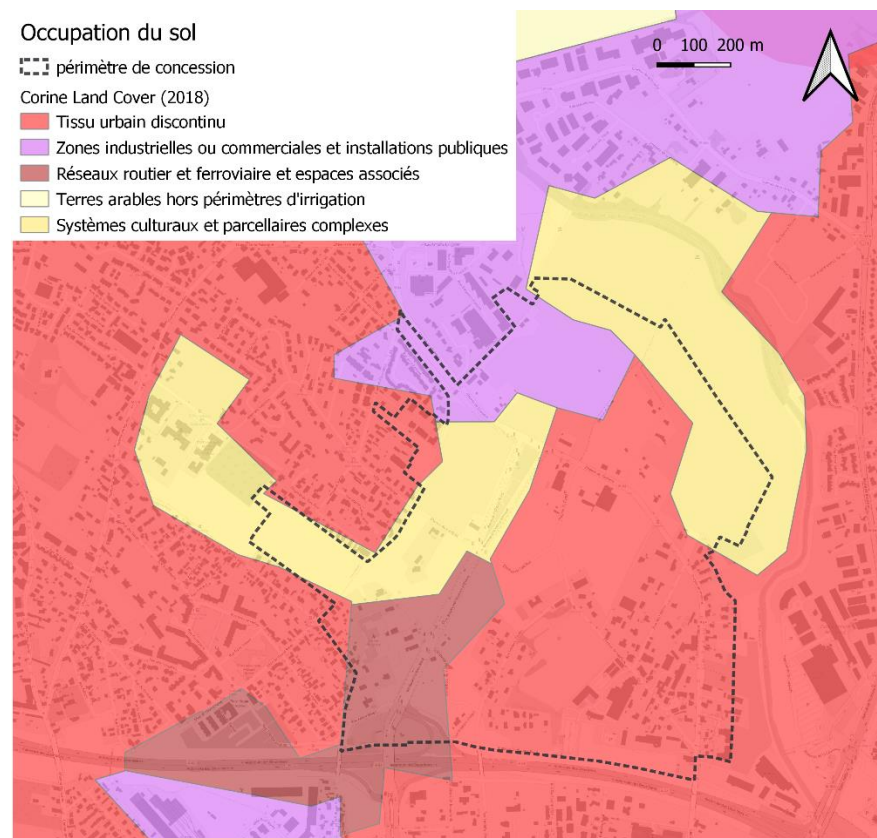


Figure 5 - : Occupation du sol (Vizea d'après Corine Land Cover)

#### Impacts

L'occupation du sol va évoluer au fur et à mesure de l'avancement du chantier en s'urbanisant progressivement.

Une fois terminé, le projet aura artificialisé une partie du secteur. Sur les 63 ha d'ENAF présents initialement, 19 ha sont impactés par les constructions.

Le projet maintient notamment un parc agricole de 26 ha au Nord du site ainsi que l'ensemble des zones humides présentes dans le périmètre, soit 4,6 ha.

#### Mesures

Aucune mesure n'est prévue en phase chantier.

Afin de limiter l'artificialisation des sols, une étude d'optimisation de la densité a été réalisée afin de préserver au maximum les espaces naturels.

## 2.4.2 Maîtrise foncière

### Etat initial

Le foncier est en majorité maîtrisé par Toulouse Métropole, la commune de Toulouse, ainsi que par l'EPFL du Grand Toulouse.

### Impacts

Le chantier et le projet n'ont pas d'impact sur la maîtrise foncière.

### Mesures

Aucune mesure n'est prévue pour le chantier ou le projet.

## 2.4.3 Patrimoine historique, culturel et architectural

### Etat Initial

Le secteur n'est pas concerné par un périmètre de protection des monuments inscrits ou classés.

Néanmoins, le Château de Paléficat et son portail sont inscrits au PLUi-H arrêté au 20 juin 2024 de Toulouse Métropole comme éléments protégés à conserver.



Figure 6 : Le château Paléficat aujourd'hui (source : étude patrimoine et paysagère 2021)

### Impacts

Le chantier n'a pas d'impact sur la maîtrise foncière.

Le projet n'a pas d'impact négatif sur le patrimoine historique, culturel et architectural. Le château de Paléficat sera intégré au futur Parc du Ru, lui donnant ainsi une place centrale au sein du projet.

### Mesures

L'impact étant positif, aucune mesure n'est prévue.

## 2.4.4 Patrimoine paysager

### Etat Initial

Historiquement, le site Paléficat est marqué par un paysage majoritairement agricole, qui s'est progressivement urbanisé, notamment avec l'apparition du périphérique et

de l'échangeur qui dessert le quartier, ainsi que le boulevard Florence Arthaud et une densification de l'habitat de manière éparse.



Figure 7 : Evolution du paysage dans le temps (source : étude patrimoine et paysage 2021)

4 grands ensembles constituent le paysage immédiat du site : Les voies maraichères, le château de Paléficat et ses abords, la rue des Félibres et les rives de l'Hers.

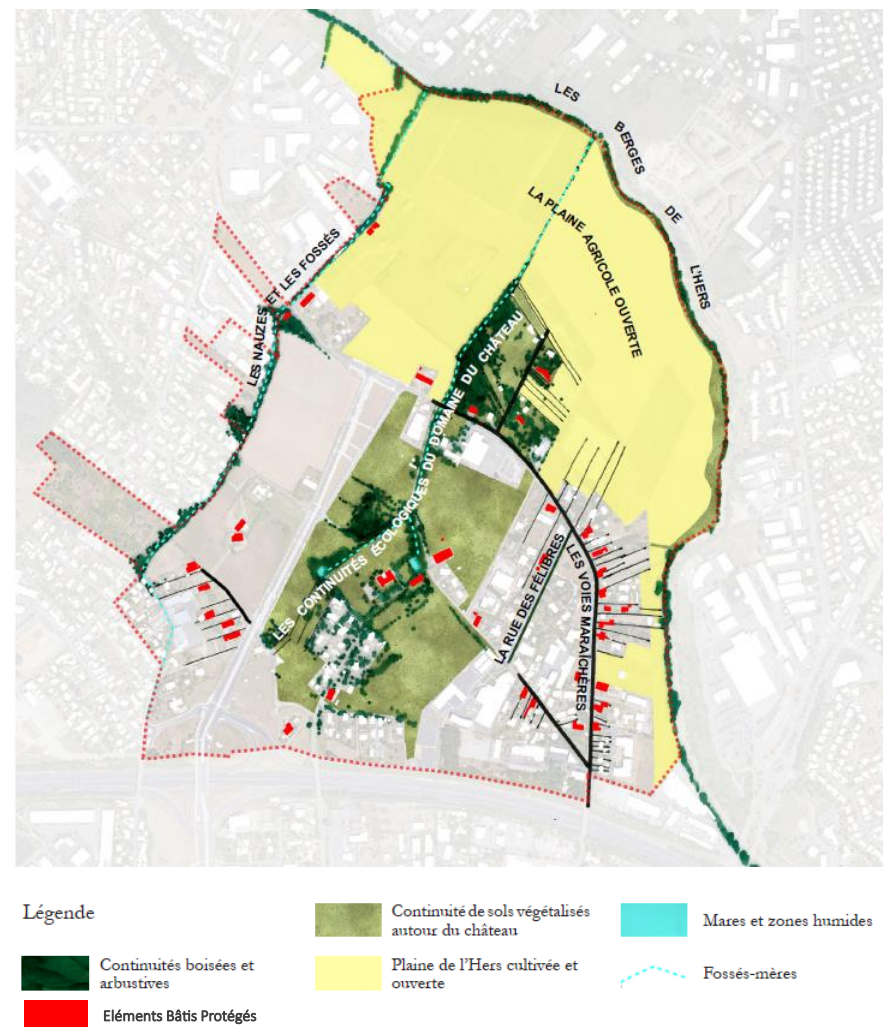


Figure 8 : synthèse paysagère (source : étude patrimoine et paysage 2021)

Le respect et le maintien de cette identité devra être pris en compte par le projet.

## Impacts

La phase travaux engendre un impact paysager dans les périmètres immédiats, rapprochés et lointains, notamment par l'encombrement des vues par les engins de chantier, les dépôts et les stockages, etc.

Le projet d'aménagement s'articule autour du Parc du Ru (18,5 ha) avec des unités paysagères variées : prairies hautes, prairies basses, prairies humides, bois... Un réseau de traversées piétonnes permet, à partir de ce parc, d'irriguer tout le quartier. Plus à l'ouest un autre petit cours d'eau, le Pichounelle, est le support d'un second corridor nord-sud.

Le Parc Agricole de 26 ha préservé au Nord permet de conserver et valoriser l'identité paysagère initiale du site. Un maillage piéton renforce les cheminements agricoles existants avec une structure de haies bocagères et de fossés, dans un aménagement respectueux de l'identité du site. Des points d'arrêt sur le paysage sont disposés aux intersections des cheminements agricoles afin d'offrir des vues sur le paysage de l'Hers et de marquer les horizons depuis le site.

### Mesures

L'impact étant positif, aucune mesure n'est prévue.

## 2.5 Contexte socio-économique

### 2.5.1 Equipements

#### Etat Initial

Le site d'étude est dépourvu d'équipements et services d'intérêt collectif, hormis le collège de Paléficat ouvert en 2024. Le projet vise toutefois à amener des équipements dans ce secteur. Le quartier voisin de Borderouge dispose d'un bon niveau d'équipements, notamment scolaires, sportifs, culturels. En revanche, le site n'offre pas d'équipement dans un périmètre d'accessibilité piétonne.

#### Impacts

Les travaux n'ont pas d'impact sur les équipements.

Le projet prévoit la construction d'environ 36 000m<sup>2</sup> d'équipements qui s'articulent autour d'une polarité majeure et de 2 polarités secondaires. Le programme compte notamment 3 accueils petites enfance, un centre de loisirs, un équipement mutualisé (médiathèque, mairie annexe, salles associatives, etc.), une Halle de marché, un Gymnase, des petits équipements sportifs, des espaces seniors et d'autres dédiés aux adolescents. Enfin la construction de deux groupes scolaires, en lien direct avec le Parc du Ru, est également prévue pour répondre aux besoins des nouveaux habitants.

#### Mesures

Le chantier n'ayant pas d'impact et le projet ayant un impact positif, aucune mesure n'est prévue.

### 2.5.2 Commerces et activités

#### Etat Initial

Due à la faible densité du secteur, pas ou peu de commerces et services du quotidien sont présents sur le périmètre de concession ; les plus proches services sont

localisés autour de la station Borderouge, la zone commerciale située à Launaguet et les commerces de l'Union. La programmation du projet devra inclure des commerces afin de permettre aux futurs habitants d'y avoir accès.

Le sud du périmètre d'étude est inclus dans la zone d'activité de Borderouge. Les principales activités sur le périmètre sont l'entreprise SCLE, une poche d'activité chemin Virebent, et autour du Auchan de Launaguet en limite nord-ouest du périmètre de concession.

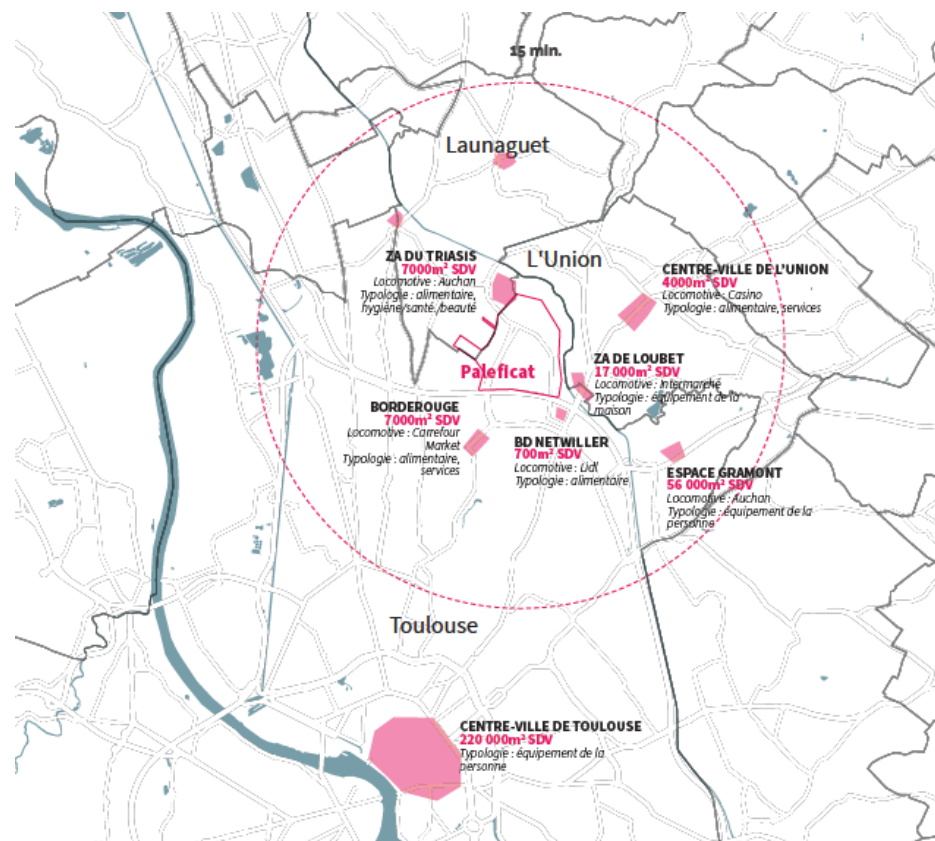


Figure 9 - Environnement commercial à 15 min en voiture, source Intencité 2022



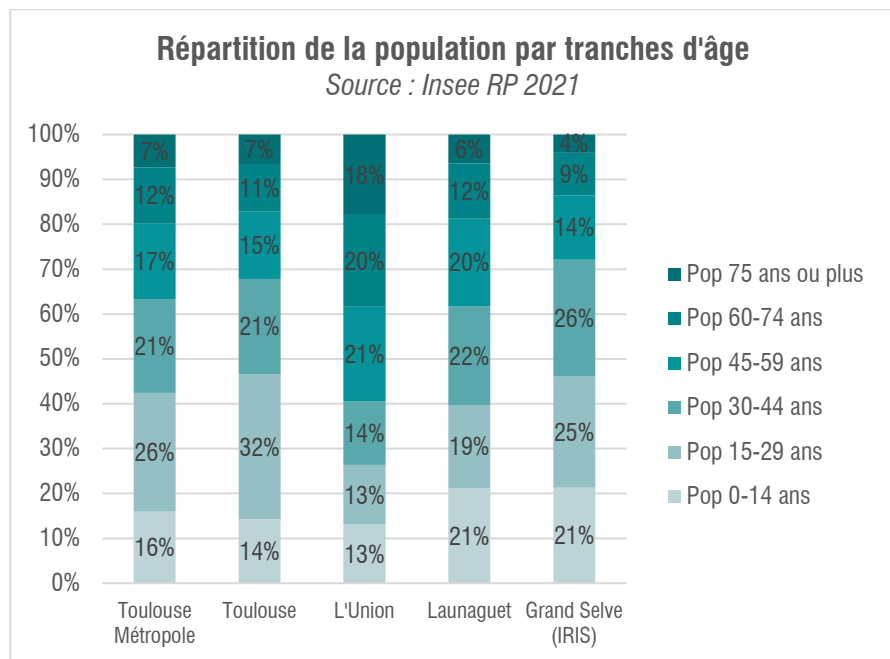


Figure 11 : Répartition de la population par tranches d'âge – Source : Vizea, d'après INSEE

### Impacts

Les travaux n'ont pas d'impact sur la structure de la population et la démographie.

En réponse aux enjeux de développement de la métropole toulousaine, le projet permettra d'accueillir 4000 logements supplémentaires, 3000 logements sur les fonciers maîtrisés et 1000 logements en renouvellement urbain, soit environ 9000 nouveaux habitants.

### Mesures

Aucune mesure n'est prévue.

## 2.5.4 Typologie des ménages

### Etat Initial

La majeure partie des ménages (42%) sont des personnes seules, une tendance qui s'observe de façon encore plus marquée à l'échelle de la commune de Toulouse (55% des ménages). Les couples avec enfant(s) sont plus nombreux à proximité du site d'étude qu'en moyenne sur Toulouse Métropole.

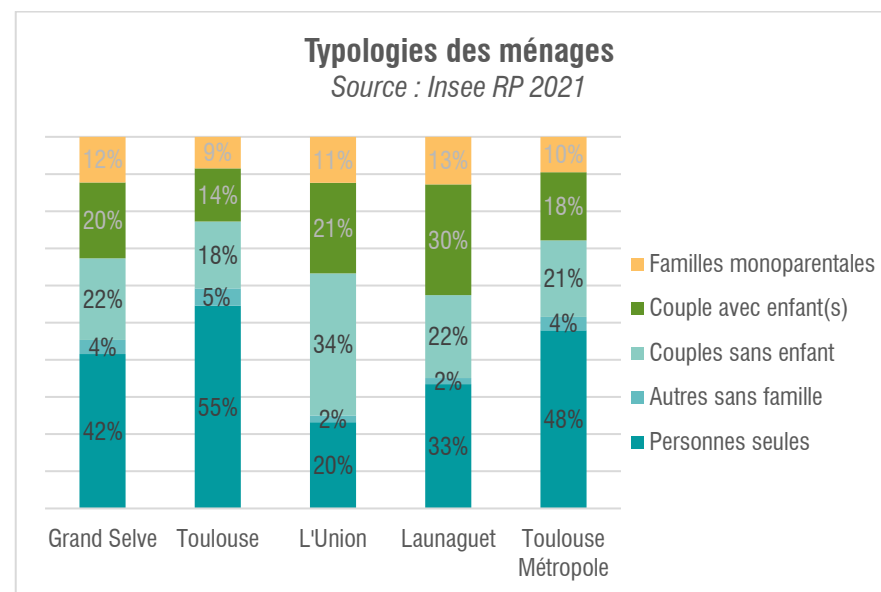


Figure 12 : Composition des ménages en 2021 – Source : Vizea, d'après INSEE

### Impacts

Les travaux n'ont pas d'impact sur la typologie des ménages.

Le projet ne devrait pas avoir d'impact notable sur la structure des ménages.

### Mesures

Aucune mesure n'est prévue en phase chantier et projet.

## 2.5.5 Revenus des ménages

### Etat Initial

Le niveau de vie médian est nettement moins élevé sur le secteur Grand Selve que sur la commune de Toulouse, et le taux de pauvreté (part de la population dont le niveau de vie est inférieur au seuil de 60% du niveau de vie médian) supérieur.

L'inégalité des niveaux de vie à l'échelle communale et métropolitaine traduit des potentielles situations de fragilité socio-économiques sur le secteur.

### Impacts

Les travaux et le projet n'ont pas d'impact sur les revenus des ménages.

### Mesures

Le chantier n'ayant pas d'impact et le projet ayant un impact positif, aucune mesure n'est prévue.

## 2.5.6 Logements

Le parc de logements sur le secteur de l'IRIS « Grand Selve » s'est développé depuis 2006 ; près de la moitié des résidences principales ont été construites depuis cette période. L'offre de logements est majoritairement composée d'appartements, de type T2-T3. Les occupants sont pour près de la moitié des locataires du parc privé, et emménagés relativement récemment.

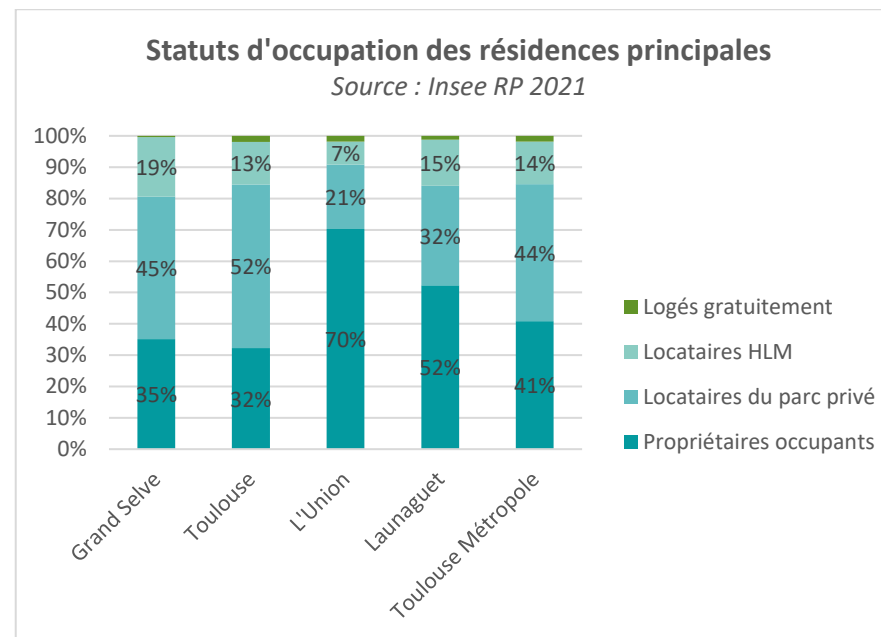


Figure 13 : Statuts d'occupation des résidences principales – Source : Vizea, d'après INSEE

### Impacts

Le projet permettra d'accueillir 4000 logements au total, 3000 logements sur les fonciers maîtrisés composés de logements collectifs. Il existe également un potentiel de 1000 logements collectifs en renouvellement urbain qui viendra compléter l'offre.

Le projet prévoit 35% de logements sociaux et 25 % de logements abordables, dont à ce stade 10 % de logements à prix maîtrisés, 5 % de logements locatifs intermédiaires (LLI), 10 % de PSLA (Prêt social location accession).

Plusieurs typologies d'habitats alternatifs sont également proposées : Résidence seniors/intergénérationnelles, logements participatifs / SoHo small office, home office.

### Mesures

Le chantier n'ayant pas d'impact et le projet ayant un impact positif, aucune mesure n'est prévue.

## 2.5.7 Travail et emploi

### Etat Initial

Les actifs occupés représentent la grande majorité de la population en âge de travailler, toutefois le taux de chômage est supérieur à la moyenne constatée sur la commune et la métropole. Une minorité de cadres et de professions intellectuelles supérieures est constatée, alors que les ouvriers sont sur-représentés.

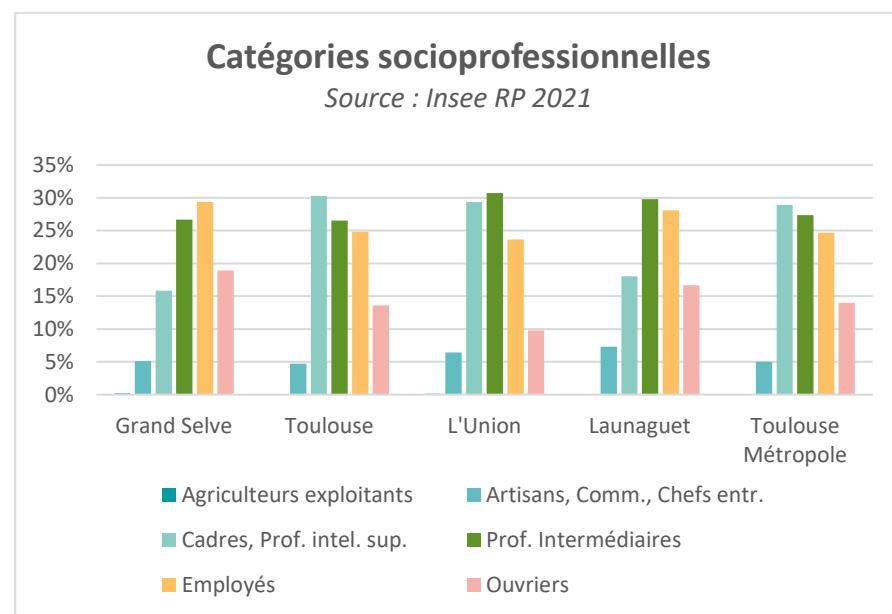


Figure 14: Répartition des actifs par CSP – Source : Vizea, d'après INSEE

### Impacts

Les effets directs des travaux sur l'emploi et l'activité économique locale induiront des retombées positives sur l'économie locale. En effet, la phase travaux va générer des emplois :

- directs dans le BTP, le Génie Civil, l'industrie ou les services,
- indirects chez les fournisseurs, les commerces et les services aux abords du site.

La présence d'une importante main d'œuvre sur le site pendant la durée des travaux aura des retombées sur l'économie locale notamment pour la restauration et les commerces.

Le projet prévoit la construction d'environ 37 000 m<sup>2</sup> de SDP commerces et services et de 36 000 m<sup>2</sup> de SDP d'équipements. De nouveaux emplois, principalement sur les secteurs du commerce et du tertiaire, seront donc générés par le projet sur le périmètre de Paléficat.

La réalisation du projet aura donc un impact positif sur l'activité et le taux d'emploi.

### Mesures

Le chantier et le projet ayant un impact positif, aucune mesure n'est prévue.

## 2.6 Environnement physique

### 2.6.1 Climat local

#### Etat Initial

Le projet s'inscrit dans un contexte climatique de transition, où s'affrontent constamment influences océaniques (pluviosité, humidité), continentales (écarts de températures plus prononcés, répartition des pluies) et méditerranéennes (sécheresse estivale, action du vent d'Auran). Ce contexte ne présente pas de contrainte particulière pour le projet.

L'évolution du climat indique une augmentation des températures et un assèchement des sols de plus en plus marqué que le projet devra prendre en compte, notamment afin de protéger les futurs habitants de l'augmentation des températures via l'architecture des bâtiments, le choix des revêtements...

#### **Température moyenne annuelle en Midi-Pyrénées : écart à la référence 1976-2005**

Observations et simulations climatiques pour les 3 scénarios d'évolution RCP 2,6 4,5 et 8,5

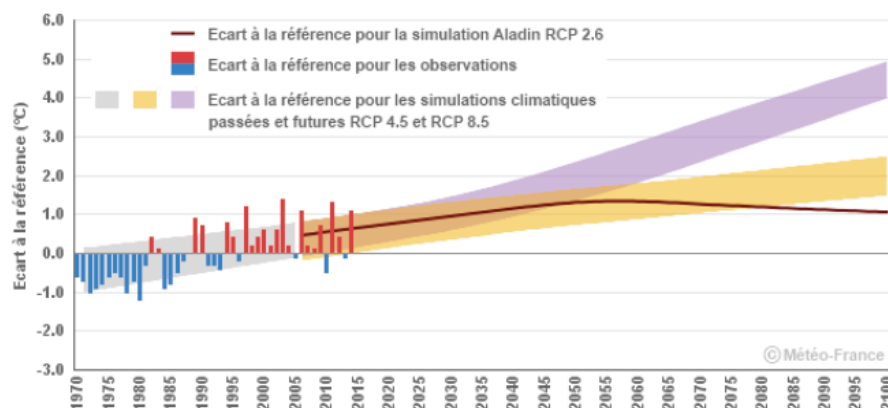


Figure 15: Projections des températures par scénarios RCP en Midi-Pyrénées (Source : Météo France)

#### Impacts

Le chantier et le projet n'auront pas d'impact sur le climat. Néanmoins le projet augmente l'exposition de la population aux conséquences du changement climatique.

#### Mesures

Aucune mesure n'est prévue en phase chantier.

Pour limiter l'exposition de la population au changement climatique, les futurs bâtiments devront respecter les principes d'architecture bioclimatique afin de favoriser le rafraîchissement des bâtiments en hiver et la conservation de la chaleur en été.

### 2.6.2 Géomorphologie

#### Etat Initial

Le sol du site est principalement composé de galets, graviers, sables jusqu'à une profondeur de 4m et de sables argileux et marnes à de plus grandes profondeurs. Il ne représente pas d'enjeu particulier pour le projet.

#### Impacts

Les chantiers entraîneront des mouvements de terres en présence. Le projet prévoit de limiter les constructions en sous-sol. La construction de sous-sol est tout de même prévue à ce stade de projet pour 3 bâtiments et 4 parkings-silos. Les projets impliqueront des travaux de fondations.

Le projet n'aura pas d'impact notable sur la géomorphologie.

#### Mesures

Pour limiter les mouvements de terres en phases chantier, le projet a été conçu pour réduire les mouvements de terres en réutilisant au maximum les matériaux présents sur le site. Le nivellement du terrain a été pensé pour respecter les éléments existants à préserver (voiries, seuils, végétation, zones humides), tout en adaptant les autres espaces avec une légère surélévation lorsque cela est possible. Cette approche permet notamment de réduire les excavations profondes, d'améliorer la qualité des sols pour les espaces verts, de limiter l'impact sur la nappe phréatique, et d'optimiser l'équilibre global des matériaux, évitant ainsi des transports inutiles de terre.

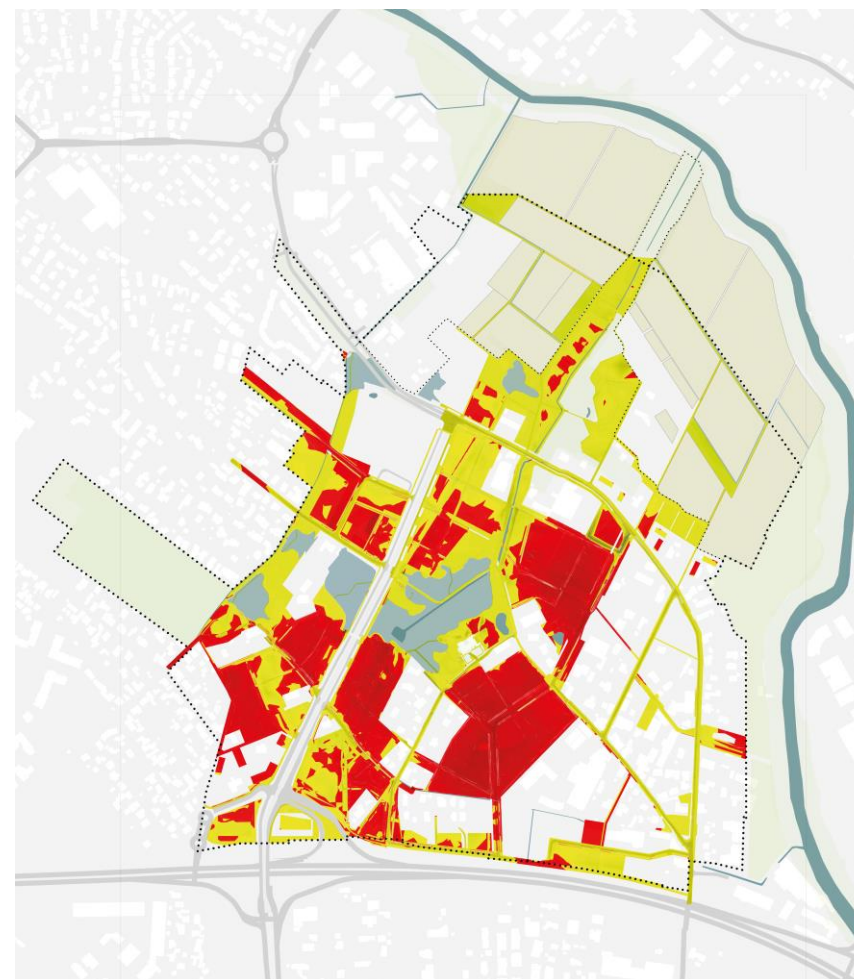


Figure 16 - Plan des déblais et remblais prévus sur le projet (Plan Guide, 2024)

Aucune mesure n'est prévue pour le projet.

## 2.6.3 Caractéristique hydraulique

### Etat Initial

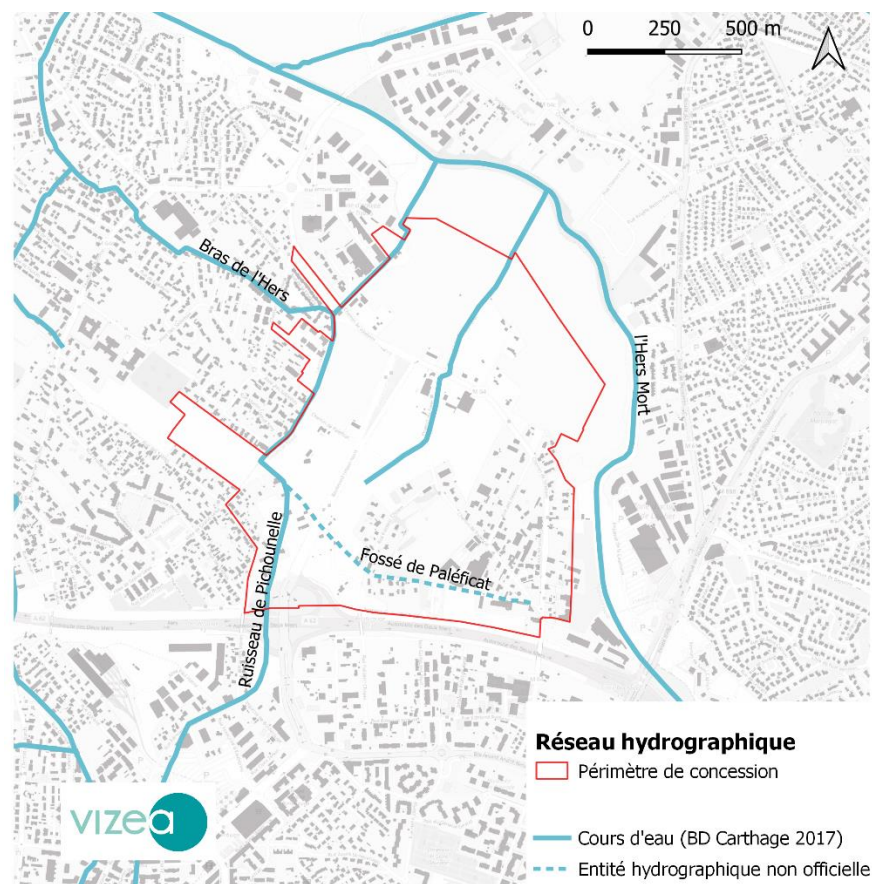


Figure 17: Réseau hydrographique sur la zone d'étude (Source : Vizea, d'après les données BD Carthage 2017)

Les cours d'eau proches du site présentent une sensibilité variable : elle est moyenne pour l'Hers-Mort et plus élevée pour le Bras de l'Hers et la Pichounelle, qui sont plus proches. L'Hers-Mort est notamment utilisé pour la pêche, ce qui renforce sa vulnérabilité.

En ce qui concerne les eaux souterraines, la nappe phréatique peu profonde s'écoule vers le nord-est, en direction de l'Hers-Mort. Du fait de sa faible profondeur et de l'absence de protection naturelle en surface, elle est particulièrement vulnérable à la pollution.

Il n'y a pas de captage d'eau potable pour l'alimentation publique à proximité immédiate (dans un rayon de 3 km), mais plusieurs puits et forages à usage domestique ou agricole sont présents dans la zone et en aval. Ces usages sensibles rendent l'eau souterraine vulnérable en cas de contamination.

Le projet devra donc veiller à ne pas dégrader la qualité de ces eaux, en particulier en évitant toute pollution des nappes phréatiques.

### Impacts

Un risque de pollution est possible par déversement accidentel d'hydrocarbures ou d'huiles lors des manœuvres ou de l'entretien des engins de chantier. L'utilisation de produits divers liés aux opérations (ciments, liants, peintures etc.) peut également être à l'origine d'une pollution de l'eau.

Pendant les travaux, les eaux superficielles peuvent être affectées par plusieurs sources de pollution : le ruissellement des eaux de pluie peut entraîner des particules fines vers les cours d'eau ; la fabrication de béton sur site peut libérer de la poussière de ciment ; enfin, les engins de chantier peuvent relarguer des polluants chimiques (huiles, carburants). Ces impacts devront être anticipés et réduits par des mesures de gestion adaptées.

En phase d'exploitation, le projet ne prévoit ni prélèvements ni rejets directs dans les eaux souterraines ou superficielles. La gestion des eaux pluviales se fait majoritairement à ciel ouvert, favorisant leur infiltration naturelle dans les sols. En raison de la perméabilité du sol et des surfaces concernées, l'impact sur la nappe souterraine est jugé négligeable. L'implantation des constructions a également été pensée pour limiter leur influence sur les eaux souterraines et les sols.

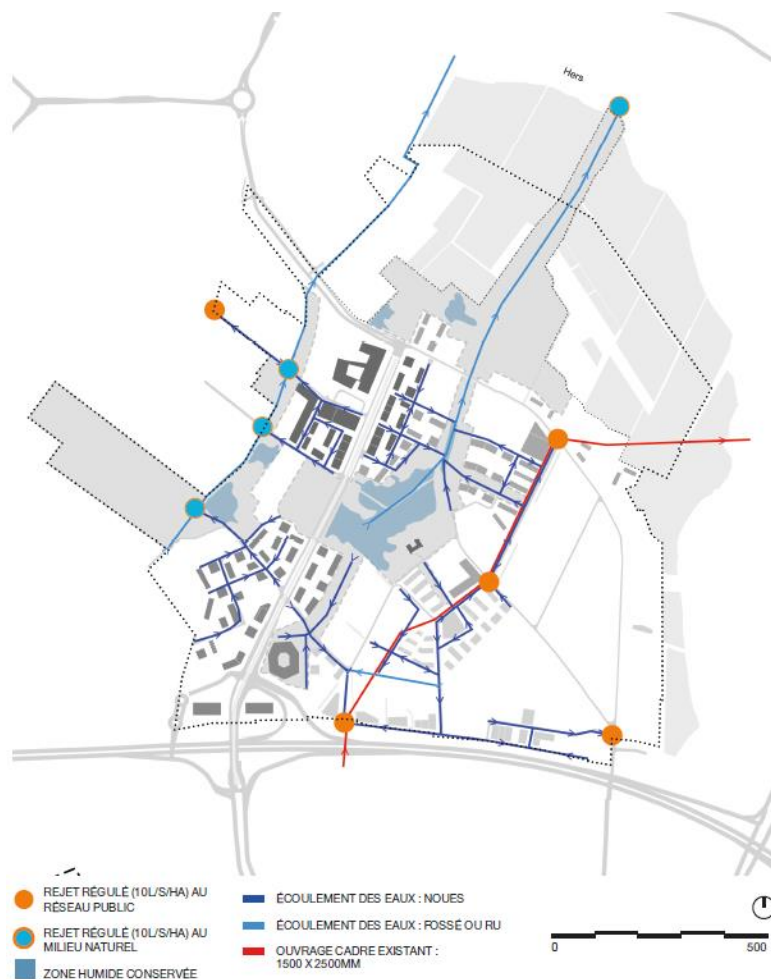


Figure 18 - Plan de gestion des eaux pluviales (Source : MGAU, 2024)

## Mesures

Pour prévenir toute pollution de la nappe phréatique pendant le chantier, plusieurs mesures de précaution seront mises en œuvre par les entreprises intervenantes. Cela inclut par exemple l'installation d'aires de lavage équipées de systèmes de décantation et de séparation des hydrocarbures. Les produits et déchets dangereux

seront stockés dans des bacs de rétention, avec un étiquetage réglementaire, les vidanges de matériel seront strictement interdites sur site, et les regards de réseaux seront protégés par des tampons pour éviter les intrusions de déchets...

De plus, la durée des travaux et le planning seront adaptés de manière à limiter les risques de pollution.

Aucune mesure n'est prévue pour le projet.

## 2.6.4 Pollution des sols

### Etat Initial

Le site d'étude est concerné par la présence de quatre anciens sites industriels et activités de services et l'étude d'analyse de site de 2019 identifie 19 secteurs potentiellement affectés des pollutions tels que les métaux, HTC, HAP, alcools, pesticides, BTEX, phénols, et COVH. Cette présence de pollution reste à confirmer. Certains secteurs, notamment au nord du site, ne seront pas concernées par des constructions. Dans le cas où les pollutions sont avérées, le projet devra les prendre en compte afin de ne pas exposer les futurs habitants à des polluants de manière directe ou indirecte.

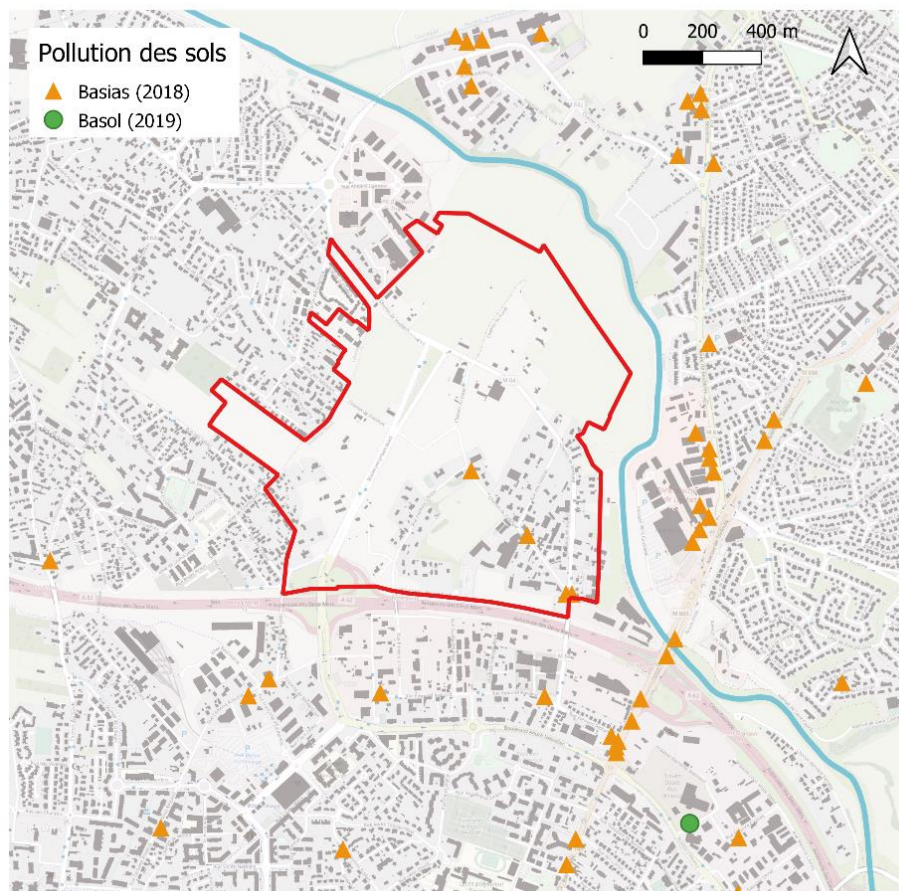


Figure 19: Recensement des sites pollués à proximité (Vizea d'après les données du BRGM)

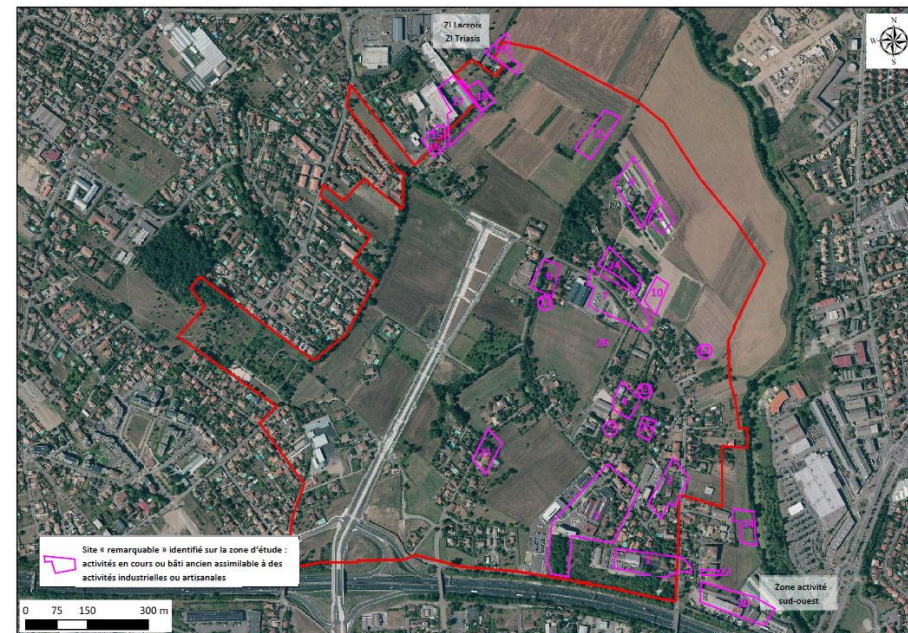


Figure 20: Localisation des sites remarquables retenus comme secteur ayant recueillis des activités susceptibles d'avoir un impact sur la qualité du sous-sol (Source : étude de site, Anteagroup, mars 2019)

## Impacts

La présence de ces anomalies induit deux points de vigilance en phase chantier : la gestion des excavations selon les filières adaptées et la compatibilité du projet avec les sols restant en place.

Certaines zones potentiellement polluées du site se trouvent à l'emplacement prévu pour l'agriculture urbaine. Bien que ces terrains aient déjà eu un usage agricole, le risque pour la population dépendra du type de cultures implantées, certaines espèces ayant une capacité plus élevée à accumuler les polluants présents dans le sol. Une vigilance particulière devra donc être portée au choix des cultures afin de limiter les risques d'exposition par ingestion.

## Mesures

Lors du chantier, les terres excavées seront évacuées vers des filières adaptées.

Si les pollutions sont avérées au niveau des sites d'implantation d'agriculture urbaine, une dépollution des sols devra être mise en place afin de pouvoir y implanter une activité agricole en pleine terre.

## 2.6.5 Ressources énergétiques

### Etat Initial

Le potentiel d'énergie renouvelable est le suivant sur le site d'étude Paléficat :

- Bon pour la biomasse et moyen pour la géothermie, pour couvrir les besoins de chauffage et d'Eau Chaude Sanitaire. Ils présentent tous deux une opportunité de créer un réseau de chaleur, pouvant couvrir 100% des besoins de chaleur pour le quartier
- Bon potentiel pour l'énergie solaire, qui peut couvrir 50% des besoins en électricité grâce à la mise en place de panneaux photovoltaïques, à noter toutefois que le déploiement de PV peut entrer en conflit avec d'autres usages des toitures
- Bon potentiel pour les énergies de récupération, pour les besoins de froid des commerces et des bâtiments tertiaires
- Potentiel réduit mais intéressant pour la méthanisation, qui couvrirait les besoins d'électricité et chauffage/ECS de 4%.

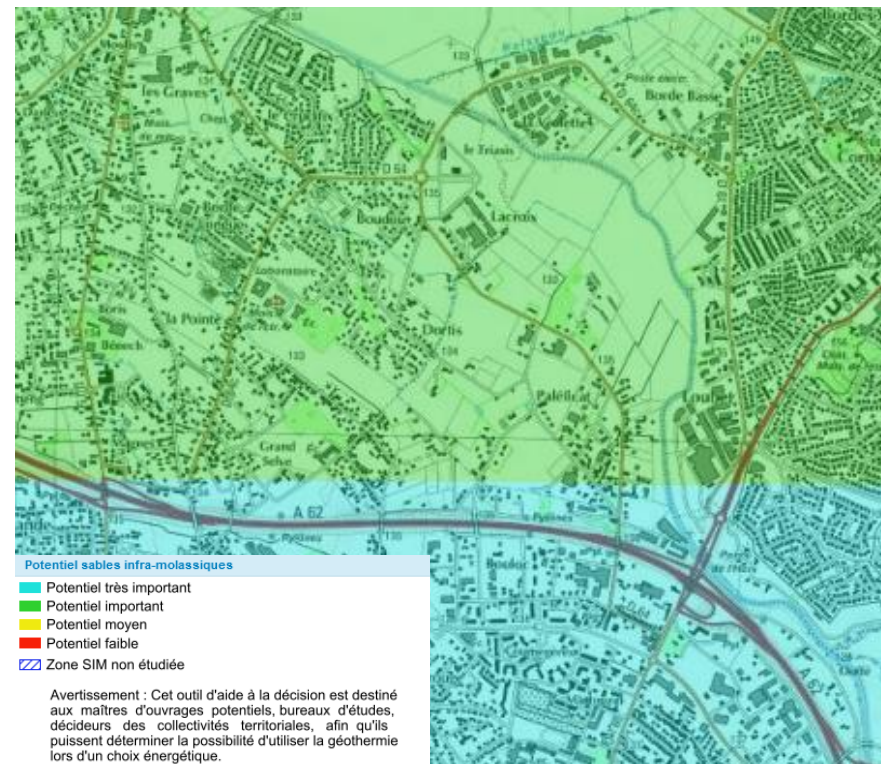


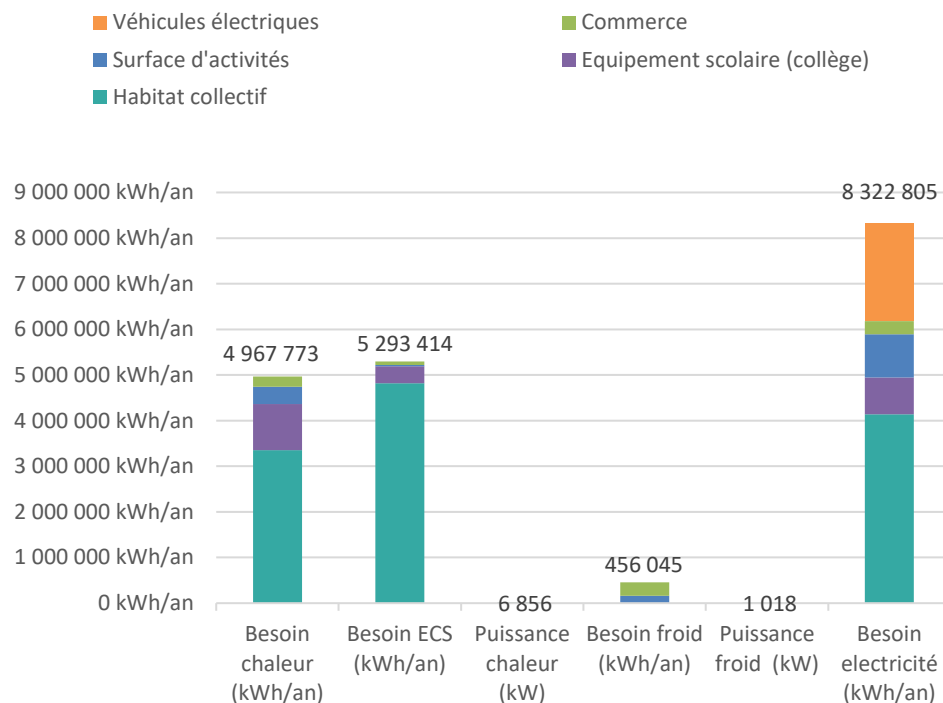
Figure 21: Potentiel de géothermie basse énergie

## Impacts

Le chantier n'a pas d'impact sur les ressources énergétiques.

La création de nouveaux bâtiments et l'arrivée de nouveaux habitants et activités impliquent une augmentation des besoins en énergie.

### Scénario 1 : Besoins énergétiques du quartier Paléficat (kWh/an)



### Mesures

Aucune mesure n'est prévue en phase chantier.

Les futurs bâtiments visent une anticipation de la réglementation RE2020 qui fixe des seuils sur les besoins énergétiques et les émissions carbone des consommations énergétiques. Afin d'atteindre ces seuils, un Réseau de Chaleur Urbain (RCU) Géothermique est à l'étude sur le secteur. L'objectif est de raccorder 100% des futurs bâtiments au RCU, permettant ainsi de limiter la consommation des ressources

énergétiques fossiles. Des panneaux photovoltaïques en toiture seront également déployés sur le projet.

## 2.6.6 Milieux d'intérêt écologique autour du site

### Etat Initial

Le périmètre d'étude ne comprend pas d'espaces naturels d'intérêts reconnu. En revanche le site est situé à 3 km de la ZNIEFF de type 1, le Bois de Preissac qui comprend quelques espèces animales et végétales remarquables. Aucun autre inventaire ou zone de protection au titre de la faune et de la flore sauvage ou des milieux naturels n'est présent à proximité du site à une distance inférieure.

Les berges de la Garonne, situées à 5 km du site hébergent différentes zones de protection :

- Une ZNIEFF de type 1 (La Garonne de Montréjeau jusqu'à Lamagistère),
- Une ZNIEFF de type 2 (Garonne et milieux riverains, en aval de Montréjeau)
- Des zones Natura 2000 Directive Oiseaux (Vallée de la Garonne de Muret à Moissac) et Directive Habitat (Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste).
- Arrêté de protection de biotope du Ramier Des Quinze-Sols
- Une Zone d'importance pour la conservation des oiseaux (ZICO).

L'éloignement de ces zones et l'absence de connexions par rapport au site n'implique pas d'enjeu particulier pour le projet.

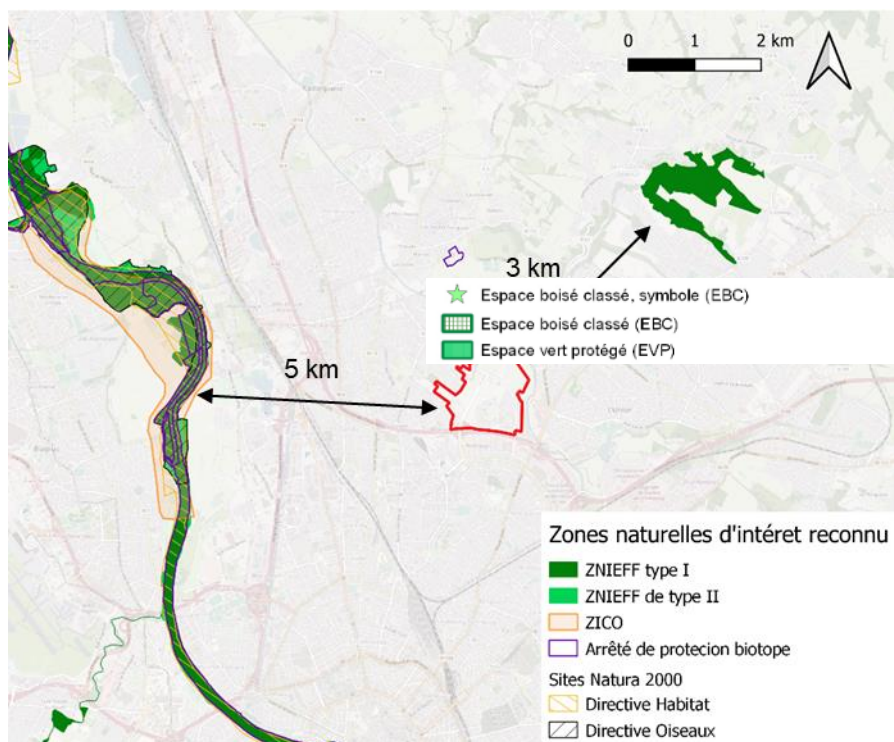


Figure 22: Cartographie des zones naturelles d'intérêt reconnu (Source Vizea, d'après DREAL)

## Impacts

Le chantier et le projet n'ont pas d'impact sur les ressources énergétiques.

## Mesures

Aucune mesure n'est prévue en phase chantier et projet.

## 2.6.7 Arbres et espaces boisés

### Etat Initial

Deux Espaces Boisés Classés sont présents sur le site (et un à la limite du périmètre) ainsi que 13 arbres isolés qui possèdent ce même niveau de protection. Le site présente également plusieurs Espaces Verts Protégés (EVP), que le futur PLUi-H arrêté au 20 juin 2024 protège pour leur rôle dans le maintien des équilibres paysagers, écologiques, la qualité végétale ou arboricole.

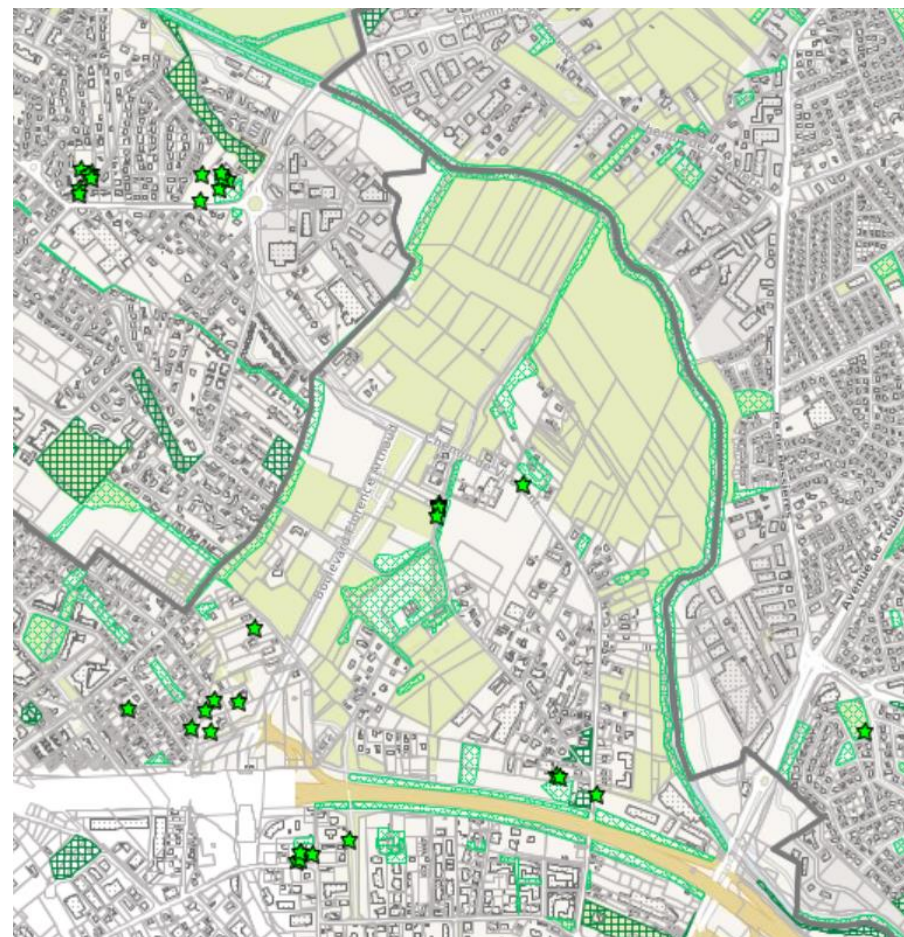


Figure 23: Espaces de nature protégés (Source : règlement graphique du PLUi-H Toulouse Métropole 2024)

De plus, 9 arbres remarquables ou d'intérêt paysager ont été recensés sur le périmètre d'étude.

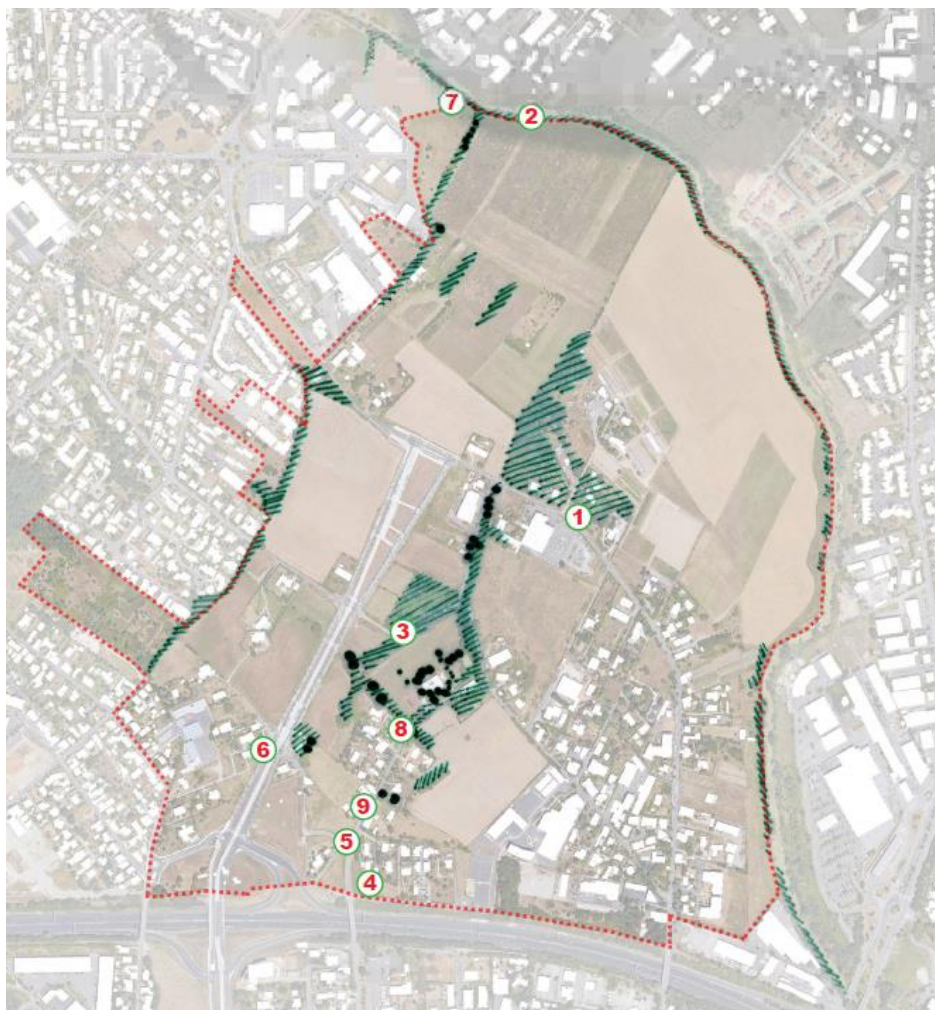


Figure 24: Arbres remarquables (Source étude paysagère, Virginie Lugol architectes& PUVA, 2021)

Ces arbres devront être conservés autant que possible et intégrés au futur projet paysager.

### Impacts

Lors du chantier des arbres seront abattus pour les besoins du projet. Ceux qui seront conservés pourront également être affectés par le chantier, notamment par la circulation des engins qui peuvent tasser la terre autour de l'arbre, et par les tranchées ou les déblais qui peuvent sectionner des racines, mettant à risque la survie de l'arbre.

Dans le cadre du projet, certains arbres existants seront abattus. Néanmoins les arbres abattus seront compensés par de nouveaux arbres, 5000 arbres seront ainsi plantés au sein du périmètre projet.

L'ensemble des espaces boisés classés au PLUi-H arrêté au 20 juin 2024 de Toulouse Métropole sont préservés par le projet.

Le projet a donc un impact positif sur le patrimoine arboré.

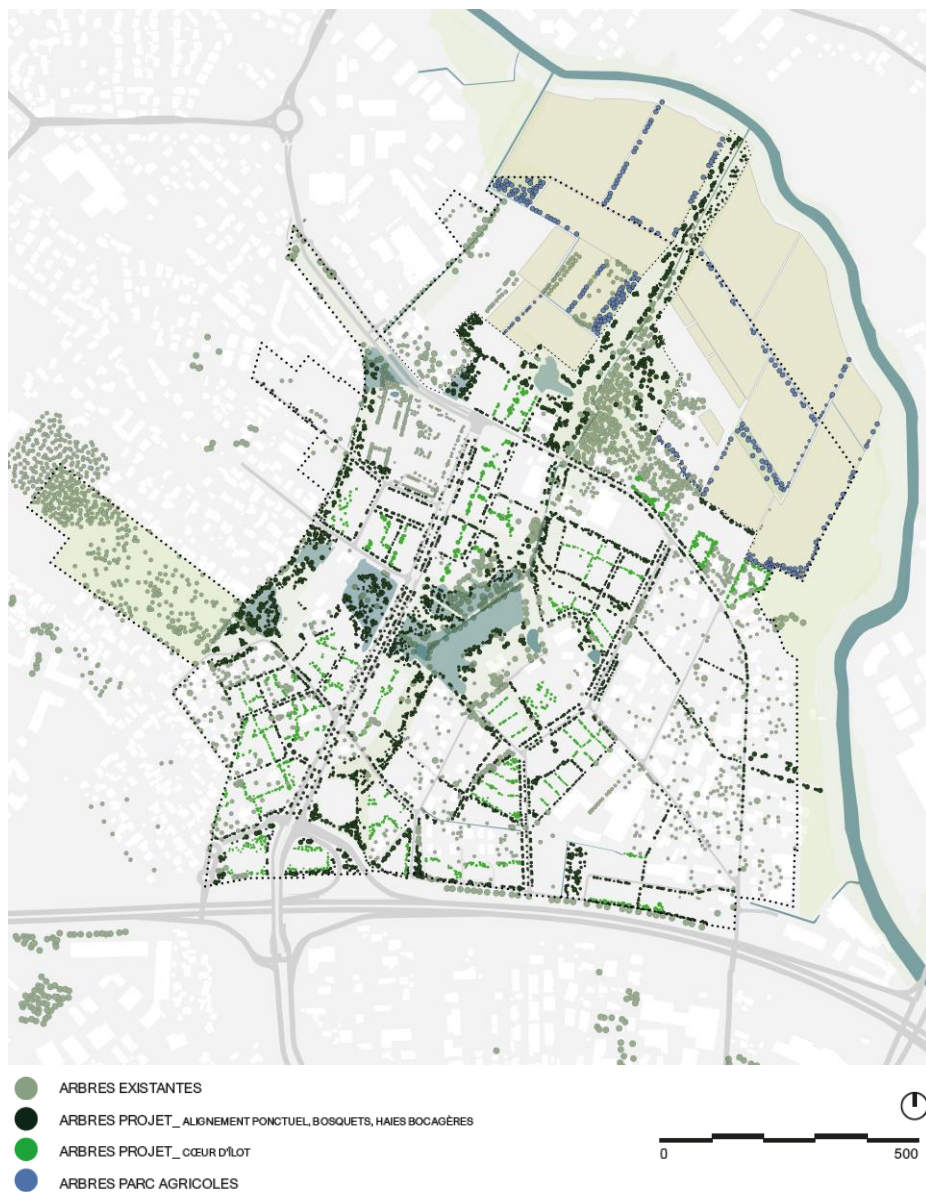


Figure 25 - Patrimoine Arboré - Etat Projet (Plan Guide- source D'ici-Là)

## Mesures

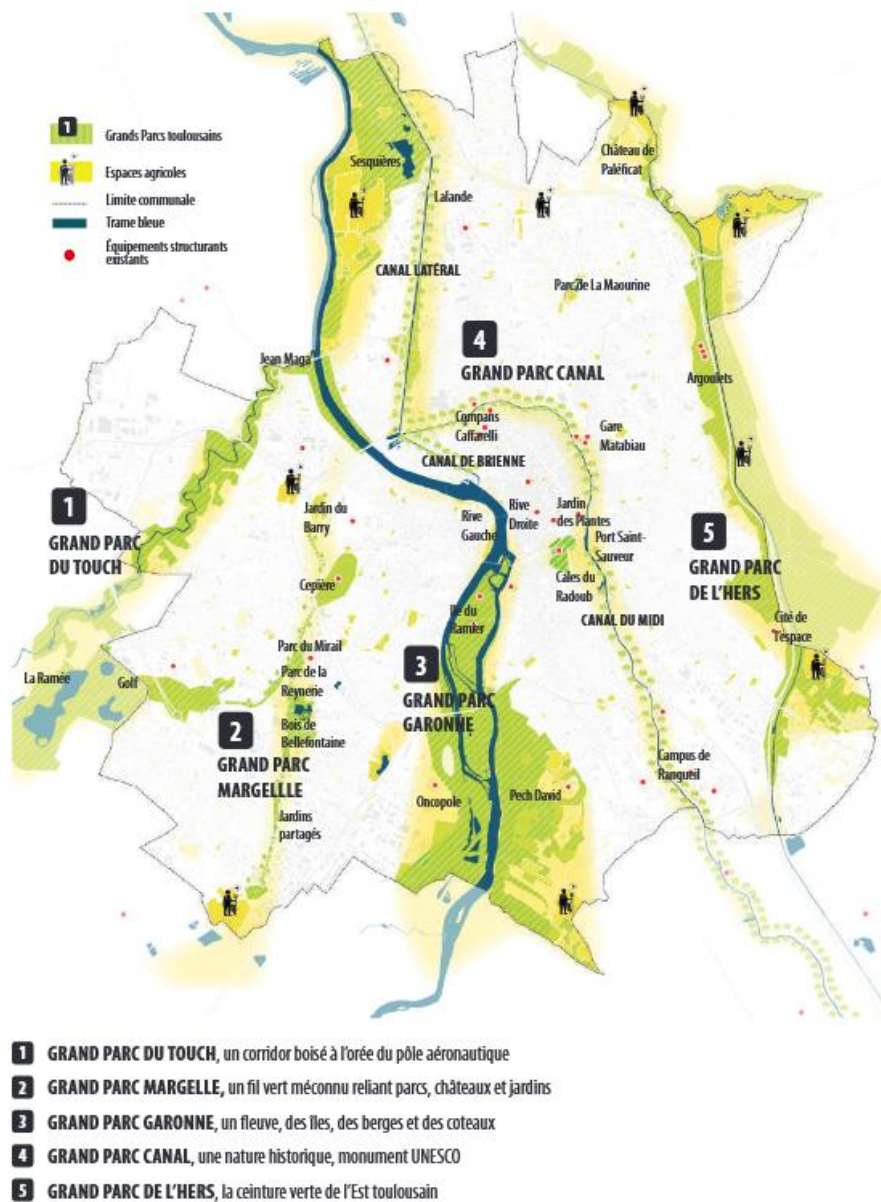
Afin d'assurer la préservation des arbres conservés pendant les travaux, l'emprise du chantier sera limitée au strict nécessaire, tout comme les zones de dépôt et de circulation des engins. Toute activité en dehors des limites définies — dépôt de matériel, circulation, stationnement, ou utilisation des arbres comme point d'attache — sera interdite afin de réduire les impacts sur les milieux naturels. Les arbres conservés seront protégés par des barrières rigides (type Heras ou palissades en bois), et aucune circulation ni stockage ne sera autorisé à leur pied. Ces mesures visent à garantir la pérennité des arbres et la préservation des habitats naturels environnants.

Aucune mesure n'est prévue pour le projet.

## 2.6.8 Réseaux écologiques

### Etat Initial

Le site d'étude s'intègre à la trame verte et bleue à l'échelle régionale et métropolitaine par sa proximité immédiate aux rives de l'Hers ainsi qu'à l'un des 5 grands parcs du projet urbain toulousain : le Grand Parc de l'Hers qui s'étend sur plus de 13 km dans la vallée de l'Hers. Bien que le site soit situé en bordure de cette continuité, il devra veiller à limiter sa dégradation.



## Impacts

Le nord du site n'est concerné que par l'aménagement du parc, la circulation des engins et les travaux paysagers réalisés peuvent avoir des incidences sur les continuités écologiques en dégradant temporairement certaines zones (plantations, renaturation du Ru...) ou en limitant la circulation et le bon déroulement du cycle de vie de la faune (mises en place de barrière, nuisances, sonores, dégradation des milieux...)

Des impacts à plus long terme peuvent également avoir lieu, notamment sur les systèmes racinaires des végétaux à cause du tassement des sols liés à la circulation des engins, sur la pollution des sols et sur la propagation des espèces exotiques envahissantes qui peuvent dégrader les fonctionnalités écologiques des continuités.

Une fois le projet terminé, la présence des Parcs du Ru et du Pichounelle permet de prolonger et amplifier cette continuité grâce à la diversité des espaces proposés.

## Mesures

Les mesures en phase chantier sont les suivantes :

- Protéger les arbres conservés lors des chantiers
- L'évitement des secteurs à enjeux écologiques dont notamment les zones humides et milieux boisés
- Le balisage et mise en défens des zones écologiquement sensibles proches de l'emprise travaux
- L'assistance environnementale en phase travaux par un écologue
- L'adaptation du calendrier des travaux sur l'année aux sensibilités écologiques

Figure 26: Trame verte et bleue de la ville de Toulouse (Source : plan guide – projet urbain)

- La mise en place d'un dispositif de lutte contre les espèces exotiques envahissantes (EEE) (actions préventives et curatives) : destruction des espèces présentes sur le site
- La réduction du risque de pollutions par la mise en place de procédures spécifiques en phase chantier
- La remise en état des emprises travaux après le chantier
- La limitation des destructions de petite faune en phase travaux : mise en place de barrières semi-perméables et captures de sauvegardes
- La mise en place de procédure d'abattage des arbres à cavités / Arbres favorables aux chiroptères
- Le déplacement des arbres à cavités favorables aux insectes saproxyliques
- La mise en place de des dispositifs de limitation des nuisances envers la faune, notamment l'adaptation de l'éclairage public aux chiroptères (chauves-souris)
- La mise en place de clôture perméables pour permettre la circulation de la petite faune
- L'adaptation des pratiques de gestion des milieux naturels

## 2.6.9 Faune, Flore, habitats naturels et zones humides

### Etat Initial

Le site d'étude constitue une diversité pour la biodiversité et présente des habitats naturels à enjeux : des habitats patrimoniaux (notamment les prairies de fauche) et certains habitats qui jouent des rôles fonctionnels significatifs sur l'aire d'étude (boisements, arbres, cours d'eau, milieux ouverts et habitats hygrophiles - prairie humide, typhaie, magnocariçaie).

Des espèces de faune et flore protégées sont présentes :

- dans les fourrés mésophiles près des boisements de l'ouest, des stations de flore protégée (mousse fleurie), et également des espèces protégées d'oiseaux et reptiles

- dans le parc du château de Paléficat et ses boisements, où sont recensés des stations de flore protégée (Jacinthe de Rome), des reptiles (lézard des murailles), et mammifères (écureuil roux) protégés, ainsi que des arbres à cavité pour les chiroptères,
- au croisement du boulevard Florence Arthaud et du chemin de Paléficat, dans la prairie humide qui abrite 5 espèces d'amphibiens protégés,
- dans le fossé chemin de Virebent qui présente une espèce de branchiopodes en abondance (*Lepidurus apus*), espèce patrimoniale menacée à l'échelle nationale
- dans les fourrés arbustifs au milieu des terrains en friche au nord du site qui présentent une espèce d'amphibiens protégée (Crapaud calamite),
- dans les milieux ouverts agricoles au nord du site, qui abritent certains oiseaux protégés.

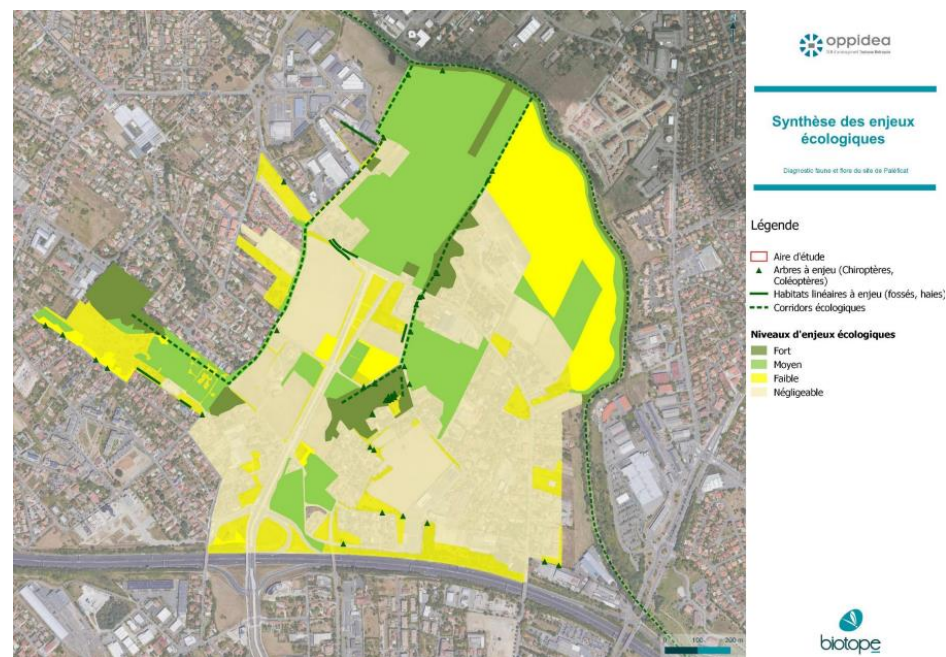


Figure 27 - Synthèse des enjeux écologique (Biotopie, 2020)

De plus, la présence des zones humides représente un enjeu fort pour le projet. Il devra s'attacher à préserver ces zones humides mais aussi leurs fonctionnalités écologiques. La préservation de ces zones ne passe pas seulement par l'absence d'artificialisation mais aussi par le maintien quantitatif des nappes perchées qui les alimentent.



Figure 28 - Zones humides réglementaires selon les critères pédologiques et botaniques (Solenvie-Ecosphère, 2022)

Les zones à plus forts enjeux doivent être préservées autant que possible par le projet, y compris durant la phase chantier.

## Impacts

Les impacts du chantier et du projet concernent :

- La destruction ou dégradation physique des habitats

- La destruction des individus
- Le dérangement de la faune (perturbation sonore ou visuelle)
- La dégradation des fonctionnalités écologiques (rupture des corridors écologiques et la fragmentation des habitats)
- L'altération biochimique des milieux liée à la pollution

## Mesures

Les mesures en phase chantier et projet sont semblables à la partie précédente, à savoir :

- L'évitement des secteurs à enjeux écologiques dont notamment les zones humides et milieux boisés
- Le balisage et mise en défens des zones écologiquement sensibles proches de l'emprise travaux
- L'assistance environnementale en phase travaux par un écologue
- L'adaptation du calendrier des travaux sur l'année aux sensibilités écologiques
- La mise en place d'un dispositif de lutte contre les espèces exotiques envahissantes (EEE) (actions préventives et curatives) : destruction des espèces présentes sur le site
- La réduction du risque de pollutions par la mise en place de procédures spécifiques en phase chantier
- La remise en état des emprises travaux après le chantier
- La limitation des destructions de petite faune en phase travaux : mise en place de barrières semi-perméables et captures de sauvegardes
- La mise en place de procédure d'abattage des arbres à cavités / Arbres favorables aux chiroptères
- Le déplacement des arbres à cavités favorables aux insectes saproxyliques

- La mise en place de des dispositifs de limitation des nuisances envers la faune, notamment l'adaptation de l'éclairage public aux chiroptères (chauves-souris)
- La mise en place de clôture perméables pour permettre la circulation de la petite faune
- L'adaptation des pratiques de gestion des milieux naturels
- La transplantation des stations de Mousse fleurie vers des terrains d'accueil favorables sur le secteur

## 2.7 Déplacements et circulation

### 2.7.1 Réseaux

#### Etat Initial

En termes de mobilité motorisée, le site est très facilement accessible depuis l'A62 grâce à l'échangeur n°13 de Borderouge.

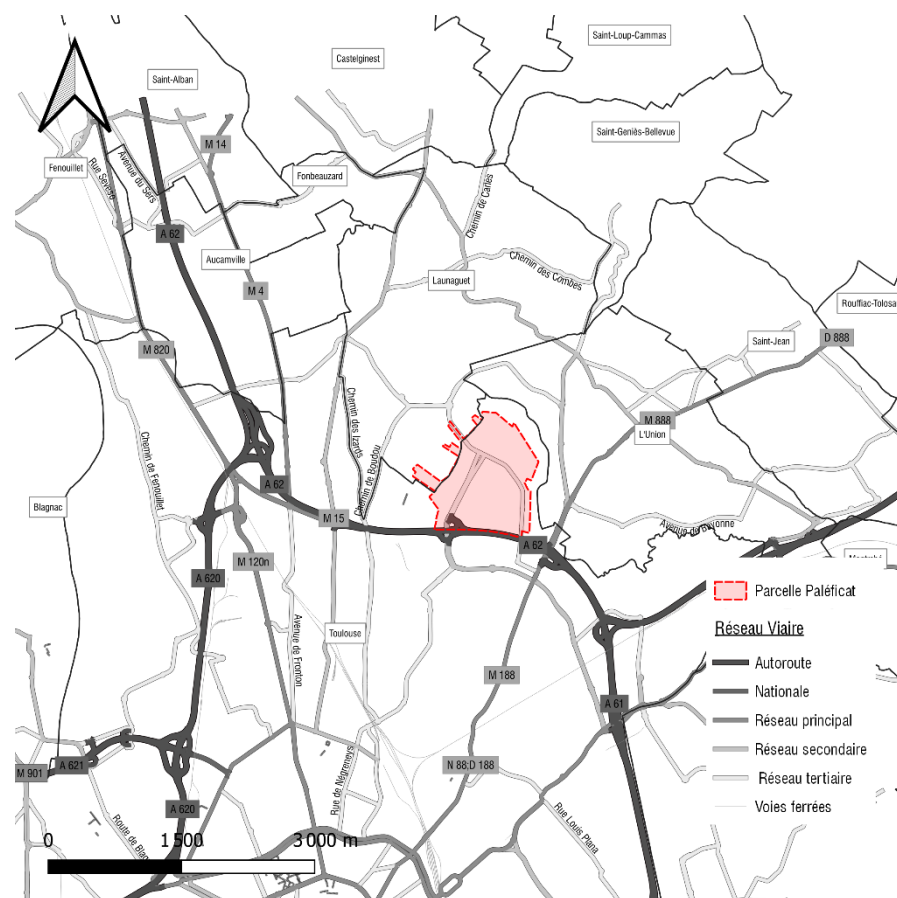


Figure 29: Réseau viaire autour du site - Source : Vizea

Concernant les transports en commun, le site bénéficie d'une desserte moyenne par trois lignes de bus et plusieurs arrêts présents en cœur du site. Ceux-ci permettent ainsi de rejoindre la station de métro de Borderouge en 6 minutes. Cependant les fréquences restent relativement faibles. Enfin, le passage en site propre des lignes 33 et 42 permet de réduire l'incertitude liée aux retards et pallie en partie leur faible fréquence.

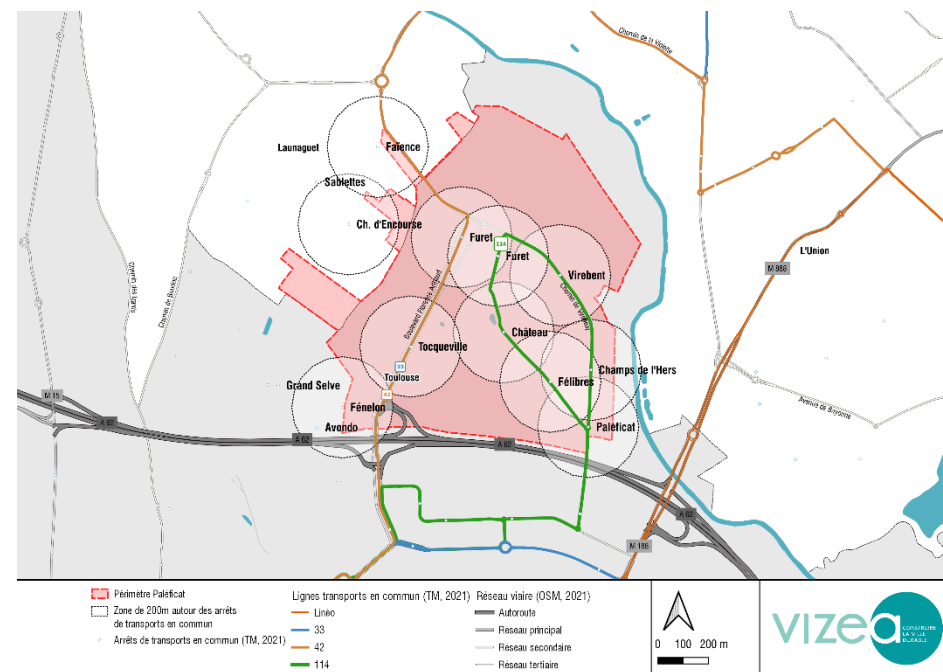


Figure 30: Réseau de transport en commun autour du site - Source : Vizea d'après données de l'Open Data de Toulouse Métropole

Un développement de cette offre en transports en commun serait bénéfique afin de pouvoir assurer les trajets des futurs habitants du quartier.

#### Impacts

Le chantier, en particulier les travaux de terrassement, sont susceptibles d'engendrer des traces de salissures sur la voirie.

Les réseaux viaires et de transport en commun seront amenés à évoluer durant les différentes phases du projet.

A terminaison du projet, le réseau de transport en commun aura évolué de la manière suivante :

- Arrivée de la nouvelle ligne de métro (ligne C) avec plusieurs stations à proximité du secteur (Toulouse Lautrec, La Vache).
- Création des nouvelles haltes ferroviaires à Fenouillet (halte de Fenouillet-Saint Alban) et à La Vache (halte de Lalande Eglise).
- Mise en place d'aménagements et de voies en site propre pour améliorer la circulation des bus (projet de Voie Nord).
- Evolution de l'offre de transport en commun sur le secteur et sur le nord Toulousain, évolution des lignes structurantes du secteur (Linéo 10) création de nouvelles lignes structurantes, connexion avec les métros B et C, connexion avec la gare de Fenouillet

La voie nord permettra d'offrir **une offre de bus performante** et permettra de rejoindre les métros B et C de manière efficiente.

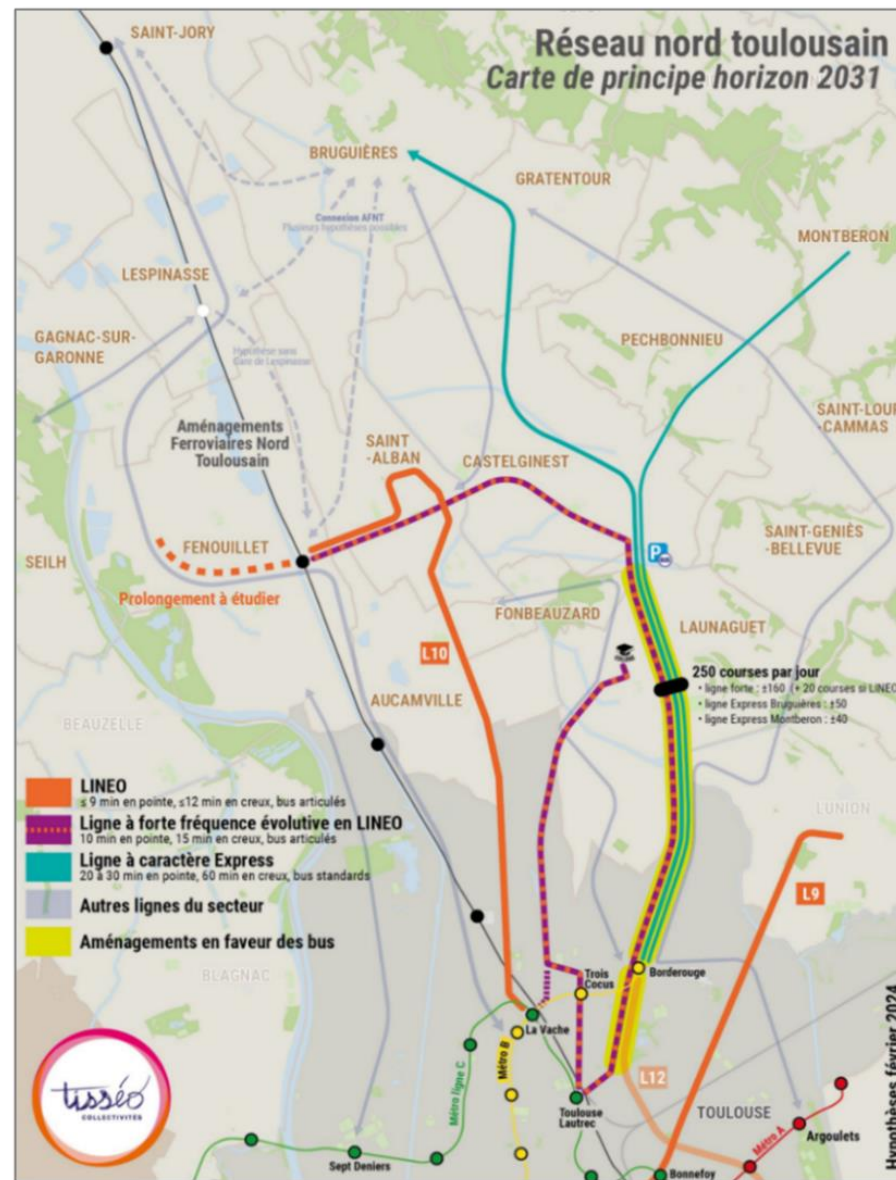


Figure 31 - Evolution prévue du réseau Tisséo à l'horizon 2030 (Tisséo Collectivités)

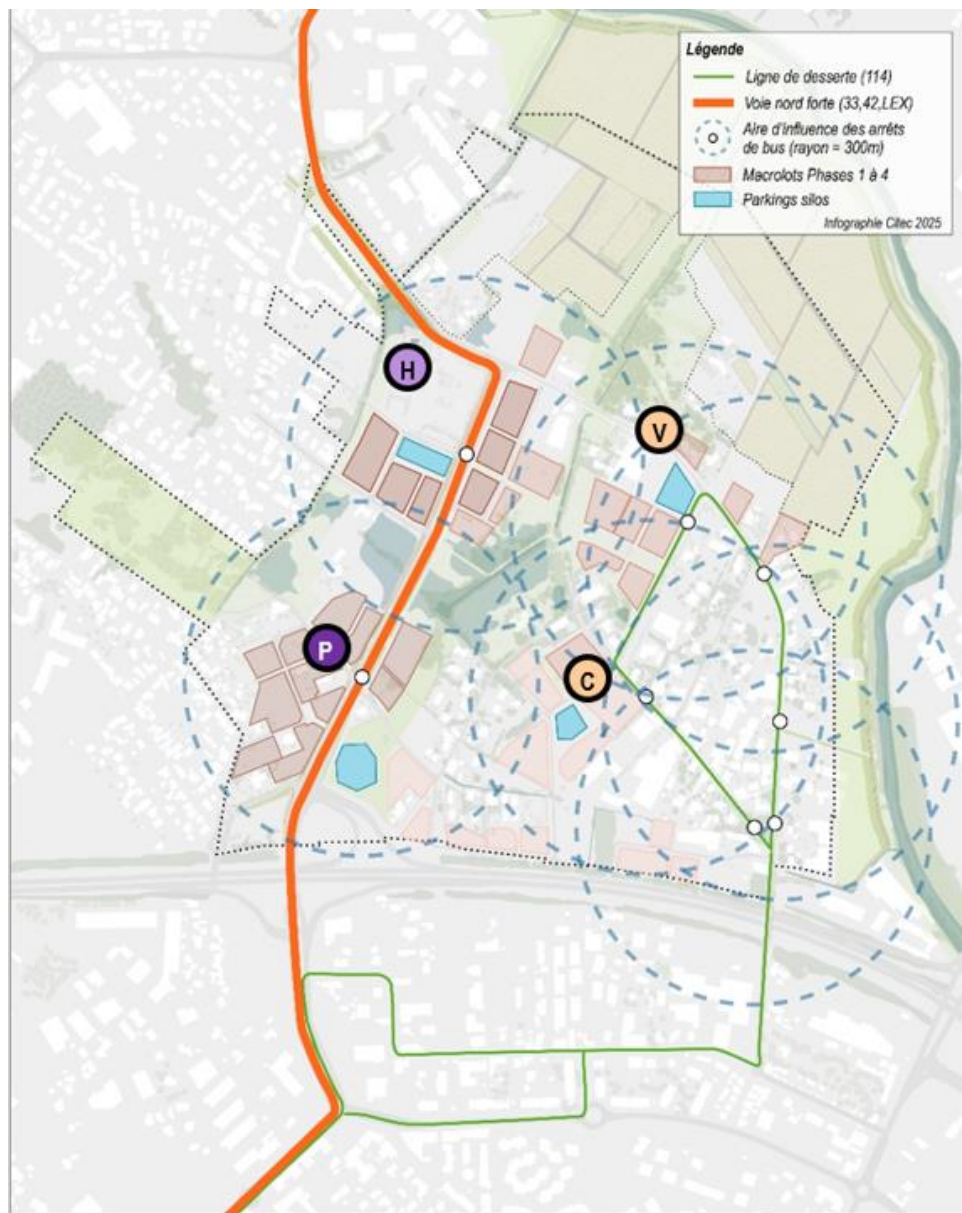


Figure 32 - Desserte TC – situation 2040 (hypothèses selon étude CUM) (Source : Citéc 2025)

Le réseau viaire évoluera également de la manière suivante :

- Une nouvelle perméabilité sera créée au sud du collège vers le chemin de l'Encourse. Cette nouvelle voirie sera à sens unique sortant (est-ouest) pour limiter les flux de transit.
- La reprise du profil du Bd Florence Arthaud vise à diminuer les largeurs de voirie consacrées à la voiture tout en conservant le même profil de voirie (2\*1 voie avec TCSP central). La reprise du carrefour Virebent / Arthaud va permettre de simplifier la géométrie et d'en optimiser le fonctionnement.
- La mise à sens unique de plusieurs voies de desserte du quartier et de la partie est du chemin de Virebent (y compris le franchissement du périphérique) va permettre l'apaisement du quartier et va limiter, voire supprimer les flux de transit non désirés.
- La fermeture du pont Frédéric Chopin aux voitures va également contribuer à l'apaisement du quartier.

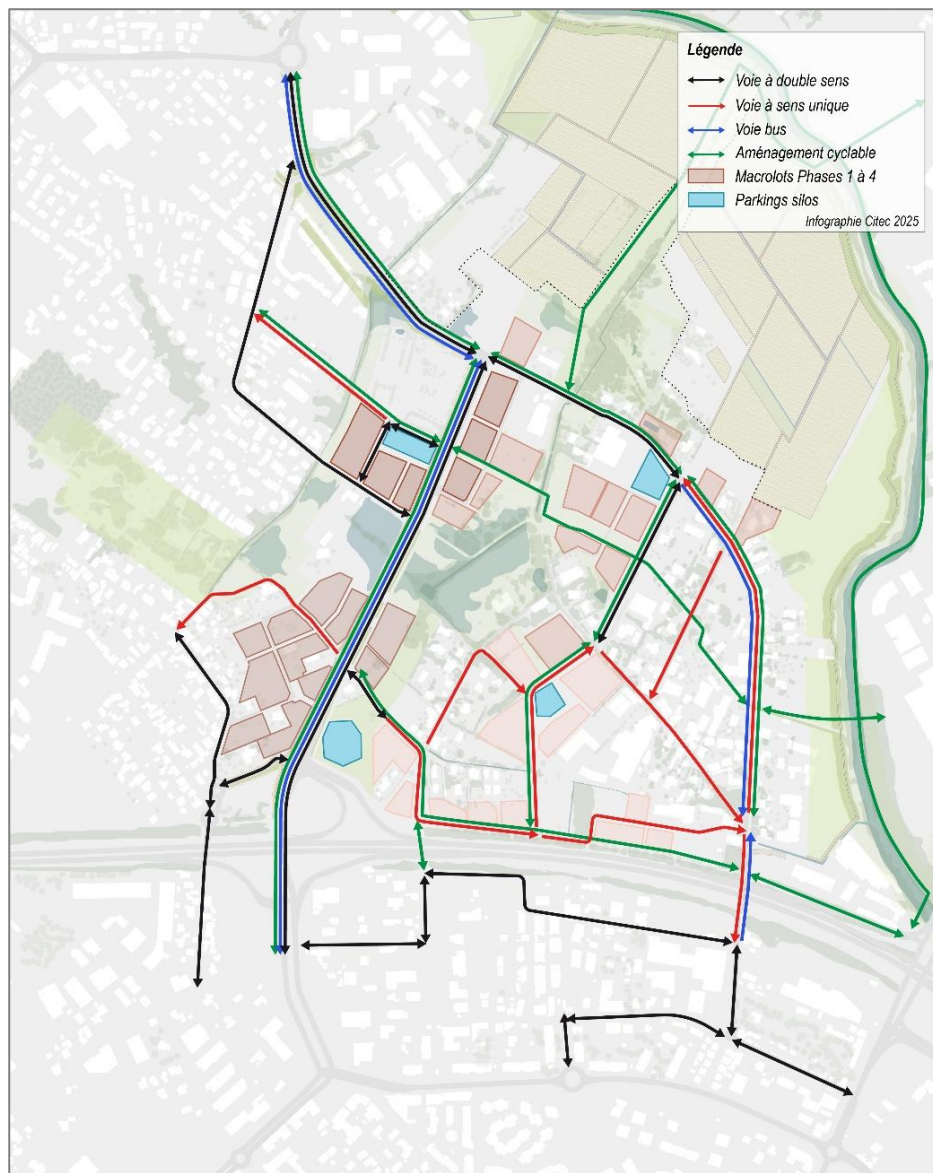


Figure 33 - Plan des voies – situation projet 2040 (Source : Citec, 2025)

L'ensemble de ces éléments auront les impacts suivants sur les parts modales :

- Une hausse de la part modale des transports en commun pour les habitants et les usagers du secteur, notamment sur sa partie ouest. La part modale va atteindre 21,2%.
- Grâce à une offre de bus performante qui va bénéficier aux habitants et aux usagers de la partie ouest du périmètre, la part modale bus progresse de 3.5% par rapport à la situation de référence 2030.
- La fréquentation des lignes de bus desservant la partie ouest du périmètre va progresser de +44%.
- Une baisse de la part modale voiture (58,5 % → 49,9%) par rapport à la situation de référence 2030.

### Mesures

Les mesures en phase chantier porteront principalement sur le maintien de la propreté des voiries, notamment grâce à l'équipement des bennes de transport avec des bâche ou filet de manière qu'aucun élément ne tombe sur la chaussée et l'arrosage des gravats dans les bennes pour éviter l'envol de poussières à l'occasion du transport.

De plus, les chantiers devront être planifiés de manière à réduire les nuisances sur le trafic, à définir un plan de circulation adapté au phasage et à mettre en place les signalisations nécessaires...

Toutes les dispositions seront prises pour garantir la propreté des voiries : nettoyage journalier des voiries ou nettoyage des roues des camions pour éviter les traces de salissures sur les voiries.

Pour le projet, une évolution de l'offre en transport en commun est prévue afin de mieux desservir le quartier, notamment l'Est du périmètre qui pourrait bénéficier d'un renforcement de l'offre afin de répondre aux besoins de la population. Ce renforcement de l'offre pourra se faire grâce à une augmentation significative de

l'offre de bus ou grâce au déploiement d'un mode de transport plus structurant en continuité de la ligne B du métro.

Une étude de Cohérence Urbanisme Mobilité (CUM) a également été réalisée dans le cadre du projet. Elle permettra de déterminer une solution alternative et progressive répondant aux besoins de desserte en transport en commun du territoire en fonction de son évolution.

## 2.7.2 Circulation

### Etat Initial

Les études montrent des charges de trafic importantes sur le boulevard Florence Arthaud qui passent en cœur de site avec des flux motorisés compris entre 10 000 et 15 000 véhicules/jour. La majorité de ces flux sont des flux de transit qui relient Launaguet et Toulouse. Les autres voies sont quant à elles assez peu empruntées, avec environ 800 véhicules/jour au niveau de l'impasse Alexis de Toqueville et 4100 véhicules/jour sur la section sud du chemin de Virebent.

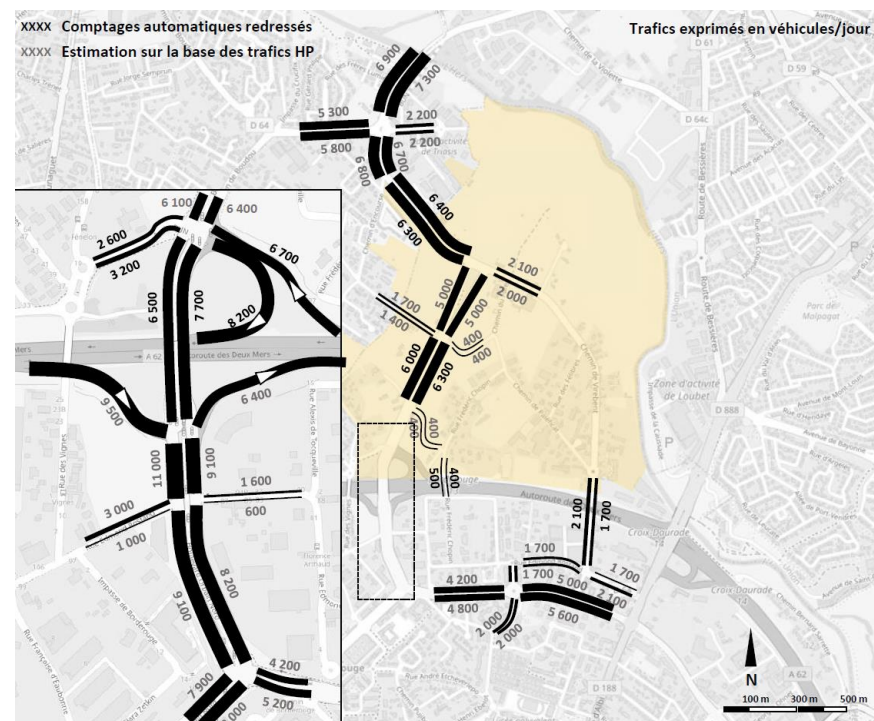


Figure 34 : Quantification des rues du secteur - Source : Transmobilités, 2021

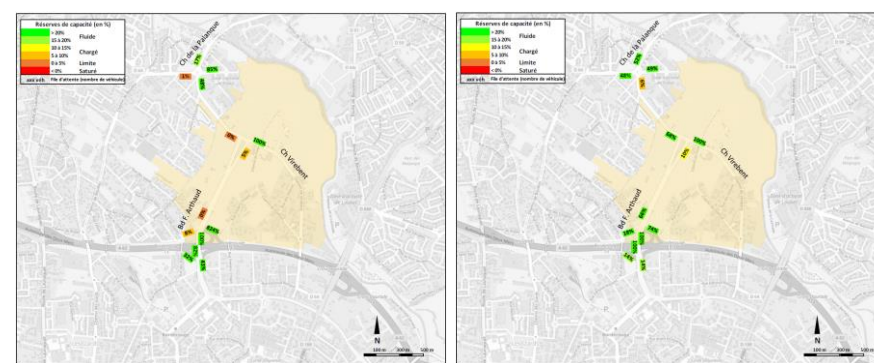


Figure 35 : Réserve de capacité des principaux carrefours aux heures de pointe du matin (gauche) et soir (droite) - Source : Transmobilités, 2021

C'est à l'heure de pointe du matin que la circulation est la plus congestionnée avec des limites de saturation atteintes à plusieurs carrefours.

Le futur projet risque d'engendrer un trafic plus important, il devra donc s'attacher à grever le moins possible la circulation sur les axes déjà congestionnés.

## Impacts

La tenue du chantier aura une incidence temporaire sur l'organisation du réseau viaire du secteur, causant la fermeture des portions de routes faisant l'objet de travaux, des axes carrossables fermés aux voitures, un report sur d'autres axes et des possibles congestions en conséquence.

D'ici 2040, l'arrivée d'environ 9 000 habitants et de nouveaux équipements et activités (publics, bureaux, commerces) dans le quartier entraînera une augmentation notable du trafic, malgré une diminution de l'usage de la voiture. Cette hausse est surtout liée à la meilleure accessibilité du quartier. Elle sera particulièrement forte sur le boulevard Florence Arthaud et au carrefour avec le chemin de Virebent, déjà sujets à des congestions. Les rues internes verront aussi leur trafic augmenter, mais cela restera maîtrisable grâce à des aménagements adaptés. En périphérie du projet, les impacts sur la circulation sont globalement faibles, à l'exception d'une hausse sur les accès au périphérique, qui reste cependant absorbable sans engorgement. Toutefois, certains axes atteindront ou dépasseront leur capacité maximale.

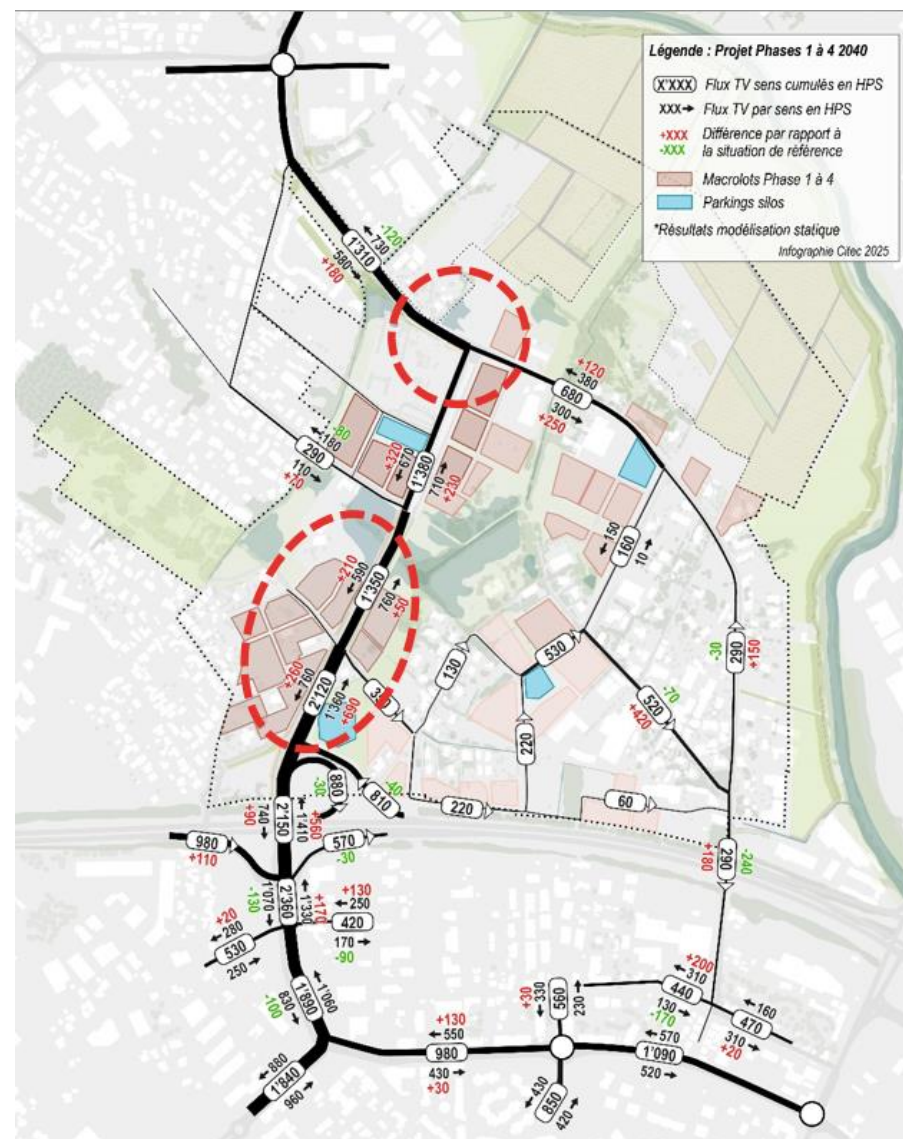


Figure 36 - Plan de charges et évolution par rapport à la situation de référence – Heure de pointe du soir (HPS) – 2040 (Citec / MGAU - données du modèle Camino-T) (Source : Citec, 2025)

## Mesures

Pour garantir la sécurité et la fluidité de la circulation pendant les travaux, un plan de circulation sera mis en place pour chaque chantier, en fonction de son avancement. Un coordinateur spécifique veillera à l'harmonisation de ces plans. Les usagers seront informés à l'avance des changements temporaires de circulation.

Les engins de chantier seront stockés en dehors des voies de circulation, et un balisage clair sera installé pour signaler les zones d'entrée et de sortie des véhicules. Les trajets des engins seront optimisés pour réduire les nuisances et éviter les axes les plus fréquentés.

Avant le début des travaux, les modalités de circulation et les aménagements nécessaires seront définis avec les parties concernées. Les interventions respecteront également les exigences des services de secours afin de garantir leur accès en toute circonstance.

Pour limiter l'usage de la voiture en phase exploitation, plusieurs actions sont prévues afin d'encourager les transports en commun, le vélo et la marche. Ces aménagements visent à rendre ces modes de déplacement plus attractifs et accessibles au quotidien.

Certaines rues seront mises en sens unique. Cette organisation permet de mieux gérer les flux de circulation et d'améliorer la sécurité, notamment pour les piétons et les cyclistes.

Des stations d'autopartage seront également mises en place. Elles offrent une solution de mobilité sans nécessiter la possession d'un véhicule, ce qui contribue à réduire le nombre de voitures en circulation dans le quartier.

### 2.7.3 Circulations douces

#### Etat Initial

Le site jouit d'une bonne localisation par rapport au centre-ville en termes de temps de trajet à vélo. Le centre-ville est accessible en moins de 30 minutes à vélo (7 km) et Launaguet se trouve à 10 minutes (3 km). Si la situation des mobilités douces s'est grandement améliorée avec l'arrivée du boulevard Florence Arthaud et de sa piste cyclable unidirectionnelle de part et d'autre du boulevard, des lacunes subsistent. Un aménagement continu en direction du centre de Launaguet, qui est prévu sur le réseau REV, ainsi qu'un maillage plus fin des rues avoisinantes seront nécessaires pour favoriser les modes doux sur site.

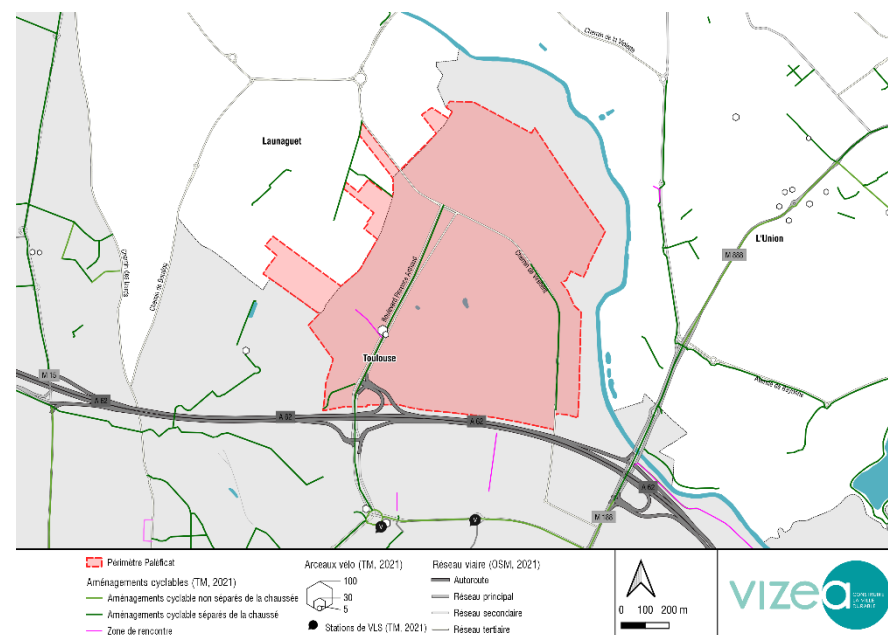


Figure 37 : Aménagements cyclables à proximité du site - Source : Vizea d'après données de l'Open Data de Toulouse Métropole, 2022

Le boulevard F.Arthaud dispose de cheminements piétons de part et d'autre de la chaussée du Nord au Sud. Le chemin de Virebent est dépourvu en partie d'aménagements piétons sur sa partie Nord, il en est de même concernant les voies internes sur le périmètre de Paléficat.

Les cheminements piétons sont sécurisés pour rejoindre Borderouge. En revanche, peu de cheminements piétons pour rejoindre Launaguet sont sécurisés.

Impacts

Des déviations piétonnes et cyclables temporaires pourront être mises en place pour les besoins du chantier.

Une fois le projet terminé, le quartier bénéficiera d'aménagements favorisant les mobilités douces, en lien avec les équipements métropolitains. Il sera notamment connecté au Réseau Express Vélo (REV), avec la ligne REV 15 à proximité de sa partie sud et la ligne REV 16 qui traversera l'ouest du périmètre.

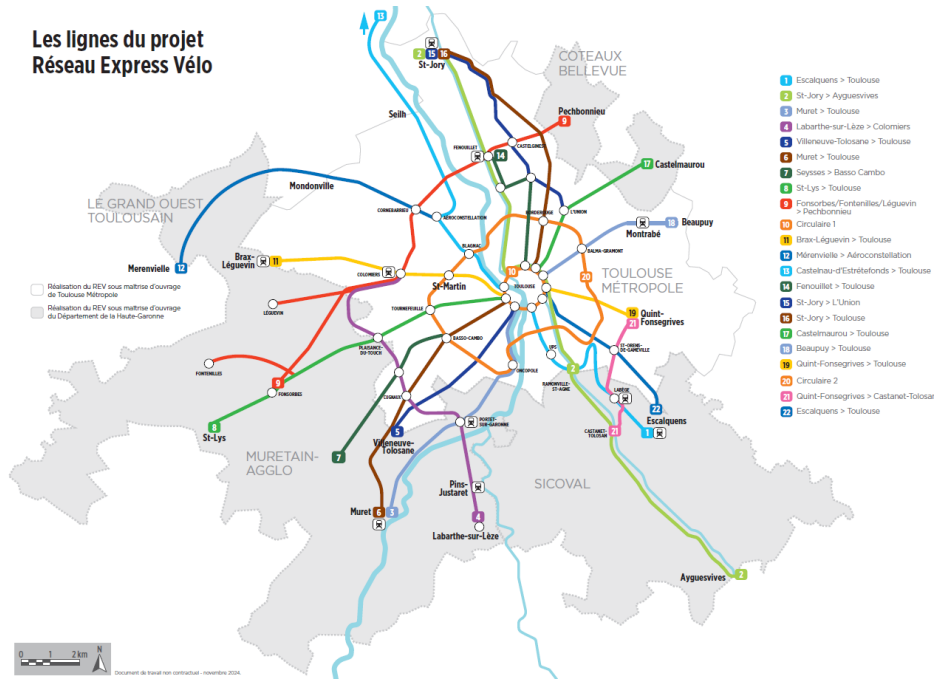


Figure 38: Réseau REVe de Toulouse, Source : Tisséo-collectivités, 2024

À l'intérieur du quartier, un réseau cyclable structurant sera créé, avec plusieurs liaisons est-ouest et nord-sud, ainsi que des connexions directes vers le REV. Un pont réservé aux piétons et cyclistes (pont Frédéric Chopin) facilitera également les déplacements actifs.

Un stationnement vélo sécurisé et en nombre suffisant sera prévu, notamment dans les parking-silos et au sein des immeubles, avec au moins un emplacement par logement.

Enfin, la marche à pied sera encouragée grâce à l'ouverture de nouvelles connexions avec les quartiers voisins, l'aménagement de passages piétons sécurisés et la création de voies apaisées au sein des nouvelles zones.

Impact sur les parts modales

L'ensemble de ces éléments auront les impacts suivants sur les parts modales :

- Une hausse de la part modale du vélo qui va atteindre 10,2% sur le secteur (contre 9% pour la situation de référence 2030).
- Une amélioration de la continuité et de la qualité du réseau cyclable à l'échelle du secteur qui va bénéficier aux usagers cyclistes bien au-delà des habitants du périmètre.
- Une baisse de la part modale voiture (58,5 % → 49,9%) par rapport à la situation de référence 2030.

Mesures

Afin d'assurer la continuité et la sécurité des itinéraires piétons et cyclables, des balisages spécifiques seront mises en place.

L'impact du projet étant positif, aucune mesure n'est prévue

## 2.7.4 Habitudes de déplacements

### Etat Initial

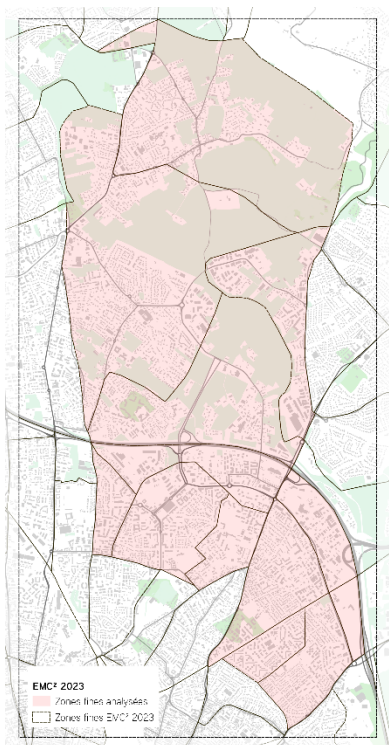
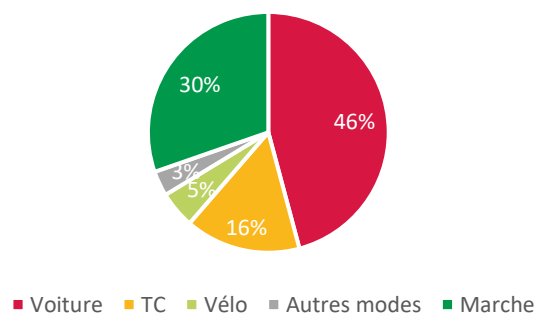


Figure 40 - Parts modales sur le secteur d'analyse (AUAT selon Cerema, 2025)

Les parts modales du quartier montrent une utilisation importante des modes de transports alternatifs à la voiture (51%), les modes doux ne concernent quant à eux uniquement les trajets sur de courtes distances. La création d'aménagements cyclables continus et sécurisés pour compléter le maillage existant et la création de commerces, services et équipements de proximité pourraient pousser les futurs habitants à augmenter leur utilisation du vélo ou de la marche à pied.

Figure 39 - Secteur d'analyse pour les parts modales (AUAT selon Cerema, 2025)

Part modale des déplacements depuis et vers le périmètre



### Impacts

Le chantier n'aura pas d'impact notable sur les habitudes de déplacements des habitants.

Le projet encourage un report des déplacements de la voiture vers des modes alternatifs comme les transports en commun, le vélo et la marche. Ce changement est rendu possible grâce à des aménagements adaptés : proximité des arrêts de bus, développement d'infrastructures cyclables, amélioration de la circulation piétonne, réduction du nombre de places de stationnement automobile, et mise en place de nombreux stationnements vélos sécurisés.

Cependant, malgré ce report modal favorable, la forte croissance de la population et des activités dans le quartier entraîne une hausse importante du nombre total de déplacements. Ainsi, le nombre de trajets en voiture augmente fortement, passant de 11 500 à plus de 29 000 d'ici 2040, soit une hausse de 150 %.

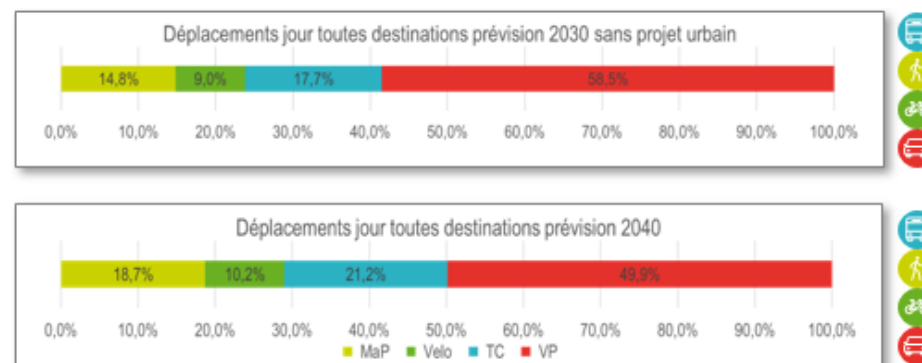


Figure 41 : Parts modales jour situation sans projet 2030 (en haut) et situation 2040 avec le développement complet du projet urbain (Source : Citec, 2025)

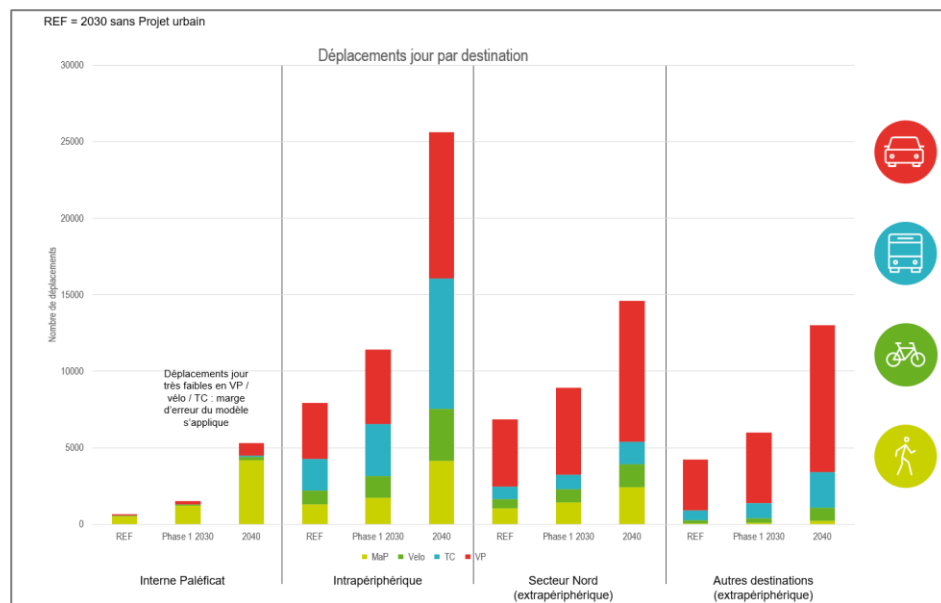


Figure 42 : Evolution absolue du nombre de déplacement quotidien en situation de référence, en situation 2030 et en situation 2040

## Mesures

L'impact étant positif, aucune mesure n'est prévue.

## 2.8 Risques et nuisances

### 2.8.1 Risques d'inondation

#### Etat Initial

Le site est concerné par un risque d'inondation lié à la proximité de l'Hers qui place le nord du site en zone bleue du PPRI et par un risque de remontée de nappe (inondation cave et débordement de nappe) sur l'ensemble du site.

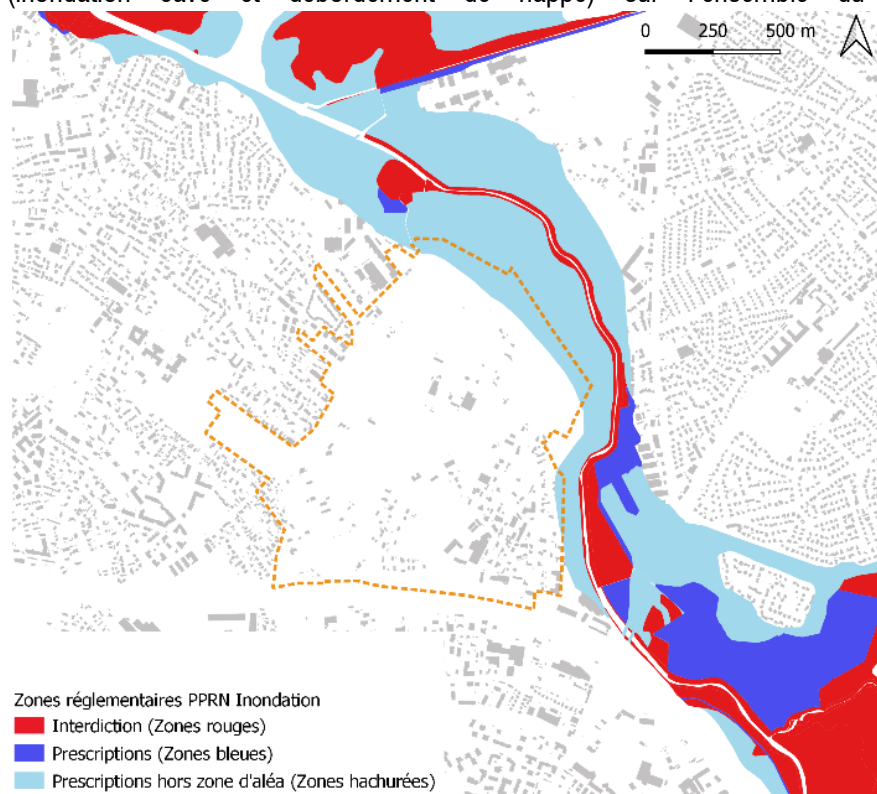


Figure 43: Zonage réglementaire du PPRI (Source Vizea d'après Géorisques)

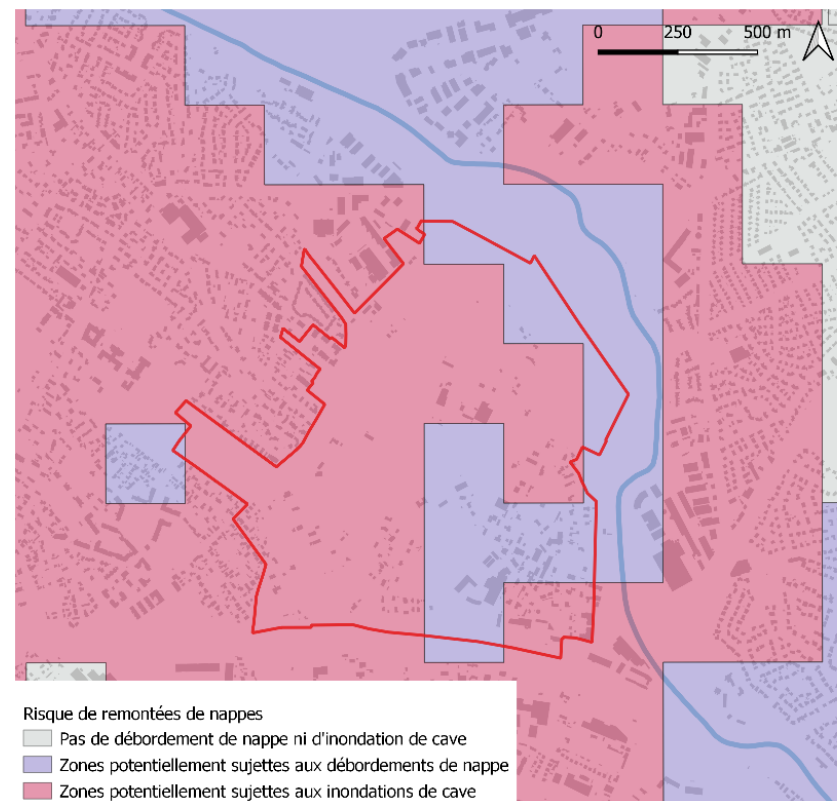


Figure 44: Cartographie des risques de remontées de nappes (Source Vizea d'après Géorisques)

#### Impacts

Aucun bâtiment ou infrastructure ne sera construit dans le cadre du projet au sein du zonage du PPRI. Les risques en phase chantier sont donc limités.

En phase exploitation, certaines constructions, notamment des parkings souterrains, seront situées dans des zones pouvant être exposées à des inondations de caves

dues à la remontée des eaux souterraines. Toutefois, la gestion des eaux pluviales par infiltration limite le risque d'inondation par ruissellement.

### Mesures

Pour limiter le risque d'inondation pendant les travaux, les installations de chantier (bases vie) seront implantées en dehors des zones à risque identifiées par le plan de prévention des inondations (PPRI). Un suivi régulier du chantier sera mis en place, ainsi qu'une procédure d'évacuation en cas de crue de l'Hers ou de remontée de nappe sur les zones concernées.

Afin de limiter les risques en phase exploitation, les constructions en sous-sol seront proscrites en dehors des stationnements.

## 2.8.2 Risque de retrait gonflement des argiles

### Etat Initial

Le site est concerné par un risque de retrait gonflement des argiles avec un aléa fort (sur le long de l'Hers) à moyen sur le reste du site



Figure 45: Cartographie des risques de retrait et gonflement des argiles - source : Vizea d'après Géorisques

### Impacts

Le chantier n'a pas d'impact sur l'exposition aux risques de retraits – gonflements des argiles.

Le site présente un risque de retrait-gonflement des argiles sur ses bordures nord et est, mais aucun bâtiment ne sera implanté dans les zones à aléa fort.

## Mesures

Aucune mesure n'est prévue en phase travaux.

Des dispositifs constructifs adaptés au risque de retrait gonflement des argiles seront également mise en place. Ils permettront de préserver l'intégrité des bâtiments sur le long terme.

### 2.8.3 Risque de surchauffe urbaine

#### Etat Initial

Le site est concerné par un risque de surchauffe urbaine moyen.

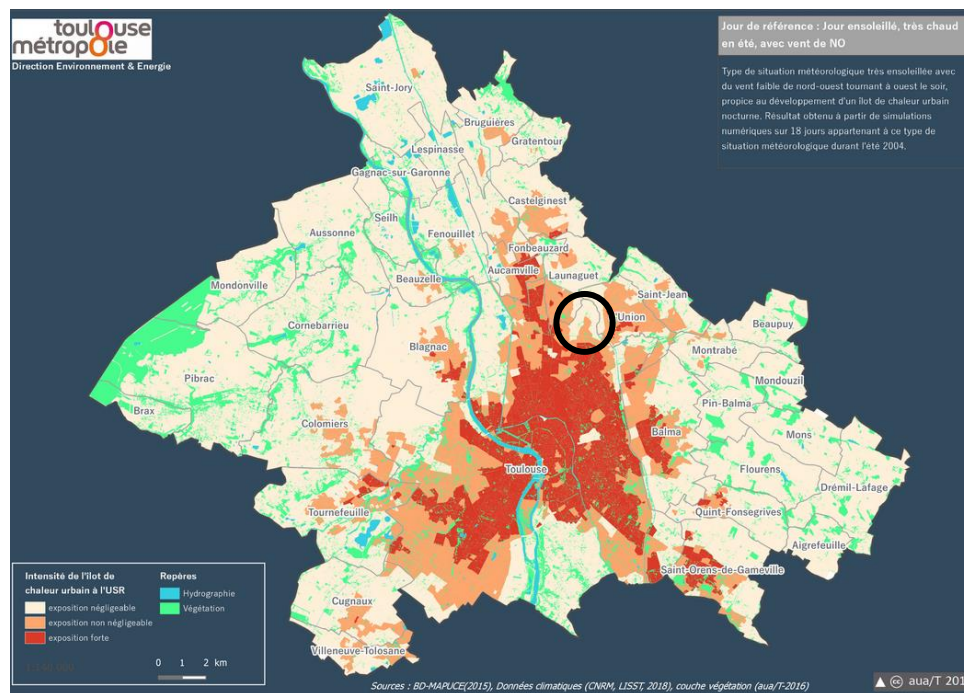


Figure 46: Intensité de l'ICU sur le territoire de Toulouse Métropole (Source : Projet Mapuce)

## Impacts

Pendant les travaux, une partie du site sera à nu, ce qui pourrait accentuer localement l'effet d'îlot de chaleur urbain. L'utilisation d'engins thermiques peut également contribuer à cet effet. Cependant au regard du contexte du site, du taux d'imperméabilisation initial et de la temporalité des travaux, l'impact sur l'effet d'îlot de chaleur urbain en phase chantier est négligeable.

Le projet entraînera une modification du microclimat urbain, en raison de l'artificialisation des sols, contribuant à un effet de surchauffe. Cependant, le maintien du parc central offre un îlot de fraîcheur pour les habitants, et les aménagements paysagers (haies, noues) le long des voiries, et des jardins en cœur d'îlots contribueront à atténuer localement les températures grâce à l'ombrage et à l'évapotranspiration.

## Mesures

Aucune mesure n'est prévue en phase travaux.

Une démarche de limitation de l'artificialisation et de l'imperméabilisation a été mise en place lors de la conception du projet afin de favoriser des revêtements ne stockant pas la chaleur.

### 2.8.4 Qualité de l'air

#### Etat Initial

La qualité de l'air à Toulouse est globalement moyenne à dégradée. Elle présente des épisodes de pollution avec des dépassements de valeur réglementaire pour le dioxyde d'azote, provenant du trafic routier et pour les particules PM10 et PM2,5. De plus, le site est exposé au NO2, principal traceur des émissions du trafic routier, avec un dépassement de la valeur limite de 40 µg/m3 en moyenne annuelle à proximité du périphérique toulousain. L'étude de la qualité de l'air sur le site de Paléficat n'a pas mis en évidence de dépassement de valeur des autres polluants (PM10 et PM2,5),

lors de la campagne en mars 2021 (à noter que la région était placée sous couvre-feu de 18h à 6h en raison du COVID-19).

Le projet devra s'attacher à limiter les pollutions de l'air, notamment en limitant l'augmentation du trafic routier afin de limiter les émissions de polluants.

### Impacts

Pendant les travaux, les engins et équipements utilisés émettront des polluants. Ces émissions ne sont pas négligeables, mais leur impact exact dépendra des stratégies mises en œuvre par les entreprises lors du chantier, ce qui rend leur évaluation difficile.

D'autres nuisances sont également attendues, comme les émissions de poussières lors des terrassements ou les odeurs liées à la pose des chaussées. Il existe aussi un risque de dispersion accidentelle de produits chimiques.

L'étude sur la qualité de l'air montre que le projet entraînera une légère hausse du trafic routier, ce qui augmente un peu les émissions de pollution. Cependant, cette hausse reste très faible et n'a pas de véritable impact sur la qualité de l'air.

L'impact sanitaire observé est faible et surtout lié à l'arrivée de nouveaux habitants dans le quartier, et non à une forte augmentation de la pollution. Les niveaux de pollution restent très bas et ne présentent pas de risque pour la santé.

### Mesures

Pour limiter les impacts liés aux poussières durant le chantier, les zones de travail seront arrosées si besoin, les matériaux stockés à l'abri du vent, et les camions bâchés. Les opérations poussiéreuses seront évitées par grand vent.

Les nuisances des centrales à bitume (odeurs, fumées) seront réduites en les installant loin des habitations et en assurant leur bon fonctionnement.

Le risque de fuite de produits chimiques sera limité par un stockage sécurisé et le respect des consignes lors des manipulations.

Pour améliorer la qualité de l'air du site en phase exploitation, les mesures de diminution des circulations automobiles s'appliquent. De plus des plantations, notamment de d'arbres et de haies, participeront à l'amélioration de la qualité de l'air.

## 2.8.5 Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

### Etat Initial

Une ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) est présent sur le périmètre d'étude : encore en activité et non classé SEVESO II. Aucun PPRT établi par les communes de Toulouse, Launaguet ou L'Union ne place le site dans un périmètre de protection concernant des risques industriels.



Figure 47: Installations classées pour la protection de l'environnement (Source Vizea d'après Géorisques)

### Impacts

Le chantier et le projet n'ont pas d'impact sur ce risque

### Mesures

Aucune mesure n'est prévue.

## 2.8.6 Environnement sonore

### Etat initial

Des nuisances sonores sont présentes au sud du périmètre avec la proximité de l'A62 (voie bruyante de classe 2) et le chemin de Virebent (classe 4). Il n'y a pas de données concernant le boulevard Florence Arthaud.

Les futurs aménagements devront prendre en considération ces nuisances afin d'en protéger les habitants.

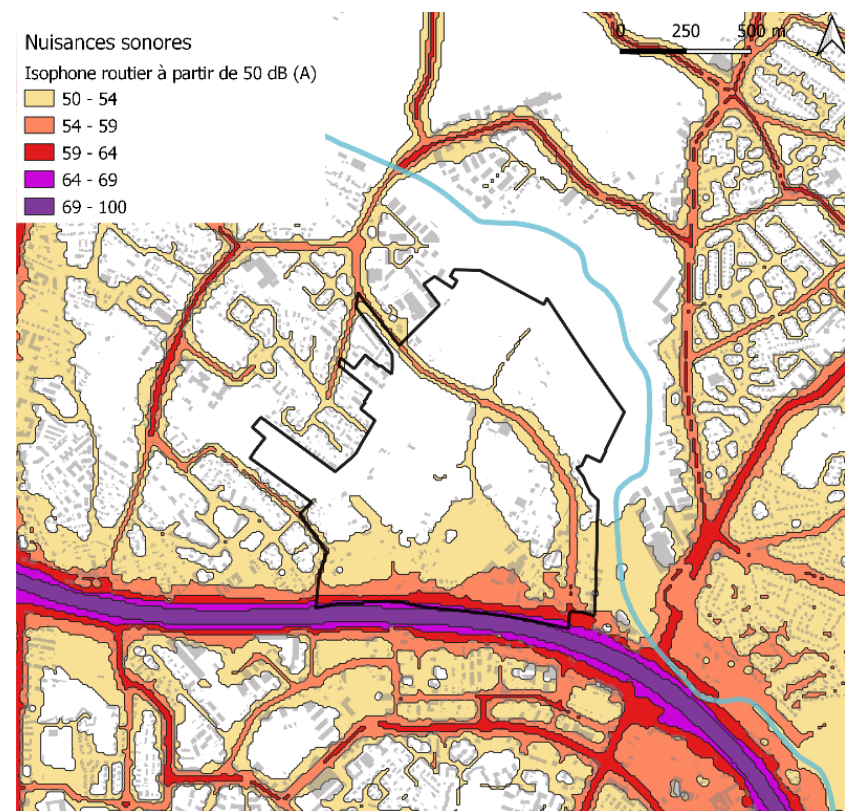


Figure 48 : Cartographie du niveau de bruit global (Source Vizea, d'après données DDT 2015)

### Impacts

Les travaux généreront du bruit lié aux engins, camions, fondations, constructions et voiries. Des vibrations sont aussi attendues lors des excavations profondes. Ces nuisances concerneront principalement les habitants situés à proximité immédiate du chantier.

Le projet entraînera une hausse du bruit le long des voiries liées aux circulations. Certains nouveaux logements, notamment ceux situés près du boulevard Florence

Arthaud, seront exposés à des niveaux sonores élevés et devront donc bénéficier d’une isolation renforcée, supérieure au minimum habituel.

Pour les bâtiments existants, des calculs ont montré que cinq d’entre eux dépassent les seuils réglementaires de bruit, dont un aussi bien le jour que la nuit (le collège de Paléficat dont l’isolation sonore devrait être suffisante). Le maître d’ouvrage devra donc assurer une protection acoustique adaptée, en priorité par l’amélioration de l’isolation des façades, car l’installation d’écrans anti-bruit n’est pas jugée efficace dans ce contexte.



Figure 49 - Modélisation acoustique du projet - Horizon 2040 - période jour (Source : CIA, 2025)



Figure 50 - Modélisation acoustique du projet - Horizon 2040 - période jour (Source : CIA, 2025)

## Mesures

Le chantier respectera strictement les horaires autorisés par les arrêtés municipaux. Il sera également organisé pour limiter les nuisances sonores, avec l'usage d'engins conformes aux normes acoustiques en vigueur.

Pour les nouveaux logements, la réglementation en matière d'isolation sonore s'applique. Les niveaux d'isolations prévus allant de 30 à 44 dB afin de maintenir un niveau de bruit à l'intérieur des pièces principales et cuisines égal ou inférieur à 35 dB en journée.

Pour les bâtiments existants ne pouvant être protégés techniquement par une protection à la source (merlon, barrière anti-bruit...), on réalise l'isolation acoustique de chaque logement en remplaçant les menuiseries existantes par des menuiseries acoustiques plus performantes. Cette solution n'étant efficace que fenêtre fermée, les niveaux de bruit en façade des bâtiments restant inchangés.



## 2.8.7 Gaz à effet de serre

### Etat initial

Actuellement, les gaz à effet de serre émis dans le périmètre sont principalement liés aux circulations et aux consommations énergétiques.

### Impacts

Le chantier émettra des gaz à effet de serre, principalement liés aux matériaux de construction. Toutefois, tous les bâtiments respecteront les normes environnementales en vigueur au moment de leur réalisation.

Le projet sera également générateur d'émissions de gaz à effet de serre (GES) en phase exploitation. Ces émissions proviendront en majorité des émissions liées aux circulation automobiles et aux consommations énergétiques des bâtiments.

### Mesures

Un bilan carbone (BEGES) a été réalisé pour identifier les sources majeures d'émissions et orienter le projet vers des solutions moins carbonées.

Les techniques de construction seront choisies pour limiter l'énergie grise, et les bâtiments déconstruits feront l'objet d'un diagnostic pour récupérer les matériaux réutilisables.

Une part majoritaire des bâtiments viseront le niveau 3 du label « Bâtiment biosourcé », favorisant l'usage de matériaux à faible impact environnemental. De plus, la consommation d'énergie sur les chantiers sera suivie chaque mois, avec un bilan final établi pour en assurer le suivi.

Pour les émissions de gaz à effet de serres en phase exploitation, l'ensemble des mesures précédemment prises pour réduire les circulations automobiles et les consommations d'énergies carbonées sont applicables.

## 2.9 Réseaux et gestion des déchets

### 2.9.1 Réseaux

#### Etat Initial

Des réseaux d'eau, d'électricité et de gaz sont présents sur le site. Ils devront être adaptés pour pouvoir desservir le futur projet.

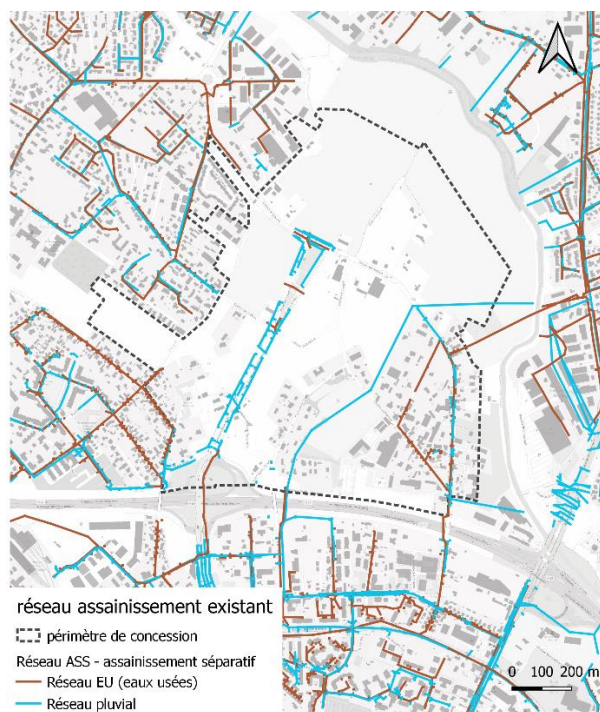


Figure 52: Réseau d'assainissement existant sur la zone d'étude (Vizea d'après Toulouse Métropole)

#### Impacts

Les travaux entraîneront des interventions sur les réseaux techniques existants, notamment pour raccorder les nouvelles constructions. Cela pourra occasionner des coupures temporaires d'électricité ou d'eau potable durant le chantier.

Durant la phase exploitation, l'eau potable sera fournie par le réseau communal, auquel le projet sera raccordé. En phase d'exploitation, les eaux usées seront évacuées vers la station d'épuration locale, sans risque de surcharge, respectant ainsi la réglementation. Chaque bâtiment sera connecté individuellement au réseau électrique, avec la possibilité d'implanter un poste électrique en limite privé/public si nécessaire.

Pour gérer les eaux pluviales, la capacité d'absorption des sols a été étudiée afin de favoriser l'infiltration sur place et limiter les rejets extérieurs lors de fortes pluies. Plusieurs mesures sont prévues : un nivellement précis pour assurer un écoulement naturel, des aménagements comme des noues et fosses d'arbres pour stocker et diriger l'eau, une adaptation des ouvrages à la nappe phréatique, et l'utilisation d'espaces ouverts pour transporter les eaux vers les réseaux publics, favorisant ainsi une gestion naturelle et locale des eaux de pluie.

#### Mesures

Les chantiers seront coordonnés avec les réseaux existants via des Déclarations de Travaux (DT). Les concessionnaires y préciseront les consignes à respecter pour les raccordements et l'éloignement des ouvrages. L'organisation des travaux devra éviter toute interruption de service pour les riverains.

Afin de limiter au maximum les rejets d'eau dans le réseau d'assainissement, les entreprises et logement pourront accompagner les salariés et habitants dans la limitation leurs consommations d'eau potable (dispositifs hydro-économiques), et ainsi leur rejet. Par ailleurs, la réutilisation de l'eau à la parcelle sera envisagée pour les besoins pouvant être comblés par des eaux pluviales (arrosage, entretien, WC).

### 2.9.2 Gestion des déchets

## Etat Initial

La collecte des ordures ménagères résiduelles et des emballages et papiers recyclables se fait en porte-à-porte 2 fois par semaine sur le secteur et 3 points d'apports volontaires sont présents sur la partie sud du site d'étude. Cette thématique ne revêt pas d'enjeu particulier, le projet devra veiller à suffisamment dimensionner les points d'apport volontaire.

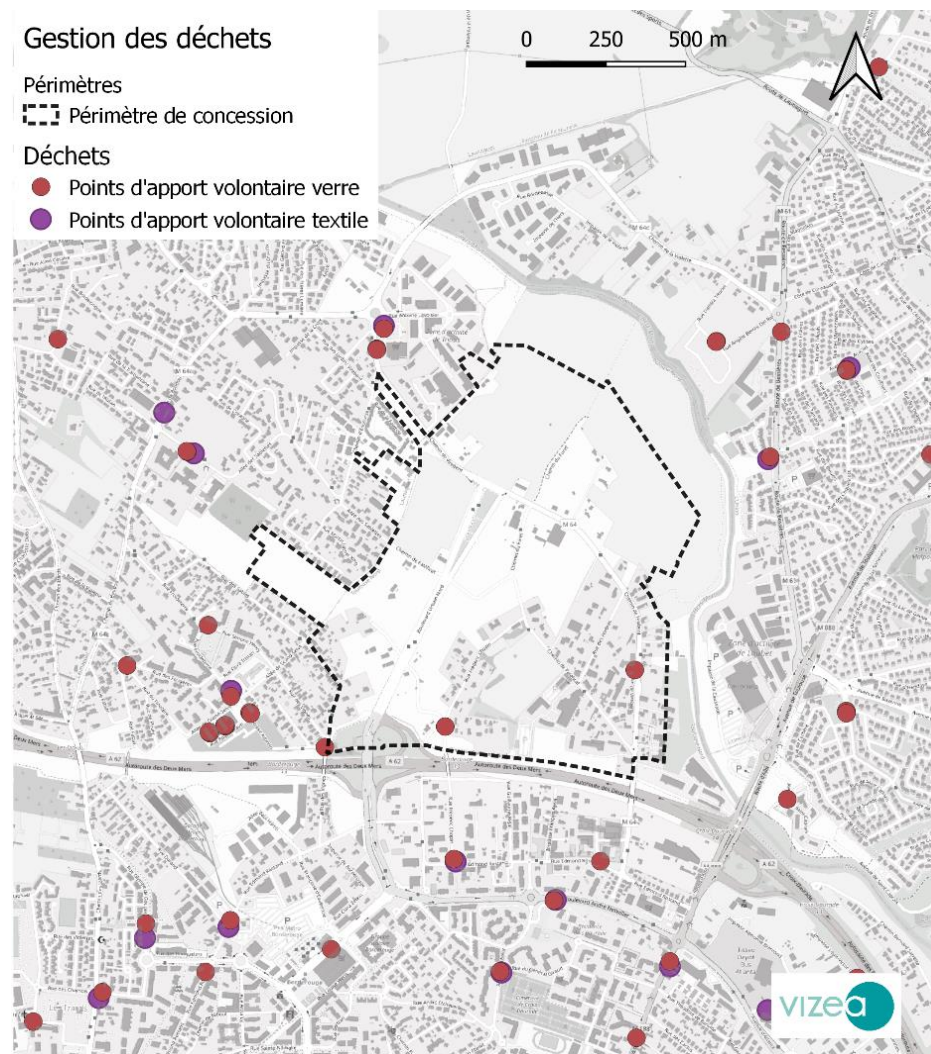


Figure 53: Points d'apport volontaire - collecte des déchets (source vizea d'après données Toulouse Métropole)

## Impacts

Les travaux génèreront des déchets. Ces déchets seront dirigés vers les filières adaptées et n'auront pas d'impact sur la gestion des déchets à l'échelle locale

L'arrivée de nouveaux habitants entraînera une hausse des déchets domestiques, collectés deux fois par semaine en porte-à-porte par Toulouse Métropole. De nouvelles activités génèreront aussi des déchets dont le volume dépendra du type d'activités présentes. La gestion des déchets des entreprises sera assurée par un prestataire privé, sans impacter la collecte communale.

## Mesures

Un diagnostic PEMD sera réalisé pour identifier les matériaux récupérables lors des démolitions et rénovations. Cela permettra d'estimer leur potentiel de réemploi et de réduire la quantité de déchets générés par le chantier.

Des bornes d'apport volontaire seront installées pour le verre, les déchets recyclables et le textile. Des composteurs seront également prévus pour réduire le volume des ordures ménagères. Par ailleurs, les habitants seront accompagnés dans la réduction de leurs déchets grâce à des informations, ateliers ou plaquettes sur le recyclage et le compostage.

# RENDRE POSSIBLE LA TRANSFORMATION DE NOTRE SOCIÉTÉ POUR **PRÉSERVER LA PLANÈTE**



*Construction*

*Urbanisme*

*Territoire*

*Mobilité*

*Transition  
environnementale*

