

14 OCT. 2025



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE LAUNAGUET

Le vingt-quatre septembre deux mille vingt-cinq à dix-huit heures trente minutes, le Conseil municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Michel ROUGÉ, Maire.

Objet : Avis de la commune sur le dossier de création de la ZAC de Paléficat – Rives de l'Hers, incluant l'étude d'impact

Délibération n° 2025.09.24.101

Rapporteur : Tanguy THEBLINE

Monsieur Tanguy THEBLINE rappelle aux membres du Conseil municipal le projet de ZAC métropolitaine que le site de Paléficat – Rives de l'Hers. Ce site est aujourd'hui faiblement urbanisé et composé d'un habitat pavillonnaire diffus essentiellement situé le long des voies de desserte tel le chemin de Virebent. Le quartier Paléficat est desservi par l'échangeur n°13 de Borderouge.

Depuis plusieurs années, Toulouse Métropole, en lien avec les communes de Toulouse et de Launaguet, a mené de nombreux échanges sur le devenir du quartier Paléficat avec les habitants et riverains du secteur. Il a été retenu la volonté de métamorphoser Paléficat en un quartier exemplaire, démonstrateur de la ville de demain. Le futur écoquartier de Paléficat renforcera les composantes patrimoniales, paysagères et écologiques du secteur. Pour répondre aux enjeux de développement de la métropole toulousaine, l'écoquartier Paléficat accueillera progressivement les nouveaux habitants et emplois. Le projet créera également des espaces publics et des équipements pour répondre aux besoins des nouveaux habitants.

Par courrier en date du 10 juin 2025, Toulouse Métropole sollicite l'avis de la commune sur le dossier de création de la ZAC de Paléficat – Rives de l'Hers. Ce dossier comprend notamment :

- Un rapport de présentation du projet ;
- Un plan de situation ;
- Un plan de délimitation du périmètre ZAC ;
- L'étude d'impact ;
- Le régime de la zone au regard de la taxe d'aménagement ;
- Les délibérations de Toulouse Métropole liées au projet ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'article L. 122-1 du Code de l'Environnement ;

Vu le dossier de création de la ZAC de Paléficat – Rives de l'Hers, réceptionné en mairie le 10 juin 2025 ;

Vu le courrier réceptionné le 10 juin 2025 du Président de Toulouse Métropole, sollicitant au titre des personnes publiques intéressées, l'avis de la commune sur le dossier de création de la ZAC de Paléficat ;

Conformément à l'article L.122-1 du Code de l'environnement,

il est proposé aux membres du Conseil municipal d'émettre un avis favorable sur le dossier de création de la ZAC de Paléficat – Rives de l'Hers incluant l'étude d'impact.

Membres en exercice : 29
Membres présents : 24
Absents excusés Représentés : 4
Absent : 1

Date convocation :
18 septembre 2025

Acte rendu exécutoire après
- dépôt en Préfecture

- publication ou notification
14 OCT. 2025

Étaient présents (es) : Michel ROUGÉ, Pascal PAQUELET, Tanguy THEBLINE, Marie-Claude FARCY, Jean-Luc GALY, Natacha MARCHIPONT, Bernard DEVAY, Edith PAPIN TOUZET, Antoine MIRANDA, Françoise CHEURET, Martine BALANSA, Didier GALAUP, Anne-Marie AGUADO, Bernard BARBASTE, Patrice RENARD, Isabelle BESSIERES, Pascal BARCENAS, Xavier MOULIGNEAU, Olivier DESPRINCE, Pascal AGULHON, Sylvie IZQUIERDO, Georges DENEUVILLE, Guy BUSIDAN, Hassan HAMDANI.

Étaient excusés représenté(es) : Patricia PARADIS (pouvoir à E. PAPIN TOUZET), Christine LAFON (pouvoir à T. THEBLINE), Thierry MORENO (pouvoir à J.L. GALY), Fabienne MORA (pouvoir à AM AGUADO).

Absent : Michaël TURPIN

Secrétaire de séance : Marie-Claude FARCY

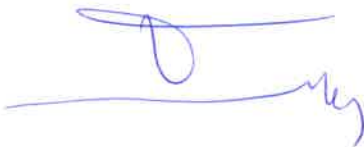
Les membres du Conseil municipal, après avoir délibéré et ce conformément à l'article L.122-1 du Code de l'environnement, décident :

- **d'émettre un avis favorable** sur le dossier de création de la ZAC de Paléficat – Rives de l'Hers incluant l'étude d'impact.

Voté à la majorité avec 23 POUR et 5 CONTRE (Patrice RENARD, Georges DENEUVILLE, Sylvie IZQUIERDO, Guy BUSIDAN, Hassan HAMDANI).

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.
Pour extrait conforme

Marie-Claude FARCY
Secrétaire de séance,



Michel ROUGÉ
Maire,



Membres en exercice : 29 Membres présents : 24 Absents excusés Représentés : 4 Absent : 1 Date convocation : 18 septembre 2025 Acte rendu exécutoire après - dépôt en Préfecture - publication ou notification 14 OCT. 2025	Étaient présents (es) : Michel ROUGÉ, Pascal PAQUELET, Tanguy THEBLINE, Marie-Claude FARCY, Jean-Luc GALY, Natacha MARCHIPONT, Bernard DEVAY, Edith PAPIN TOUZET, Antoine MIRANDA, Françoise CHEURET, Martine BALANSA, Didier GALAUP, Anne-Marie AGUADO, Bernard BARBASTE, Patrice RENARD, Isabelle BESSIERES, Pascal BARCENAS, Xavier MOULIGNEAU, Olivier DESPRINCE, Pascal AGULHON, Sylvie IZQUIERDO, Georges DENEUVILLE, Guy BUSIDAN, Hassan HAMDANI. Étaient excusés représenté(es) : Patricia PARADIS (pouvoir à E. PAPIN TOUZET), Christine LAFON (pouvoir à T. THEBLINE), Thierry MORENO (pouvoir à JL GALY), Fabienne MORA (pouvoir à AM AGUADO). Absent : Michaël TURPIN Secrétaire de séance : Marie-Claude FARCY
--	--

ANNEXE 6.

Envoyé en préfecture le 10/10/2025
Reçu en préfecture le 10/10/2025
Publié le **14 OCT. 2025**
ID : 031-213102825-20250924-DEL2025100-DE

Paléficat

Rives de l'Hers

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

1. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION	4
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. Equilibrer le territoire et limiter l'étalement urbain	7
1.4.2. Répondre au besoin des populations et adapter l'offre immobilière	8
1.4.3. Rapprocher l'habitat des activités pour limiter les déplacements	9
1.4.4. Valoriser le réseau actuel et déployer le réseau de demain pour le futur quartier et ses connexions	10
1.4.5. Valoriser les espaces identitaires pour créer un cadre de vie de qualité	10
1.5. EVOLUTION DU PROJET	11
2. ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	12
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
3. PROGRAMME GLOBAL DE CONSTRUCTION	19
3.1. PROGRAMME PREVISIONNEL	19
3.2. PRINCIPE DE REPARTITION DU PROGRAMME	21
4. LE PROJET URBAIN A L'ORIGINE DE LA CREATION DE ZAC	22
4.1. LE PROJET AU REGARD DES DOCUMENTS D'URBANISME	22
4.1.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)	22
4.1.2. Le Plan de Déplacements Urbain (PDU)	23
4.1.3. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal et de l'Habitat (PLUi-H)	26
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	28
4.1.5. Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)	29
4.2. LE PROJET AU REGARD DE SON INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN	30
4.2.1. Morphologie urbaine : principe d'aménagement et espaces publics	30
4.2.2. Une armature verte et bleue structurante : des espaces verts pour les habitants	37
4.2.3. La mobilité : une stratégie en plusieurs leviers	44
4.2.4. Stratégie bas-carbone : un projet vertueux	48
5. LA CONCERTATION SUR LE PROJET	49
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
Glossaire	51



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

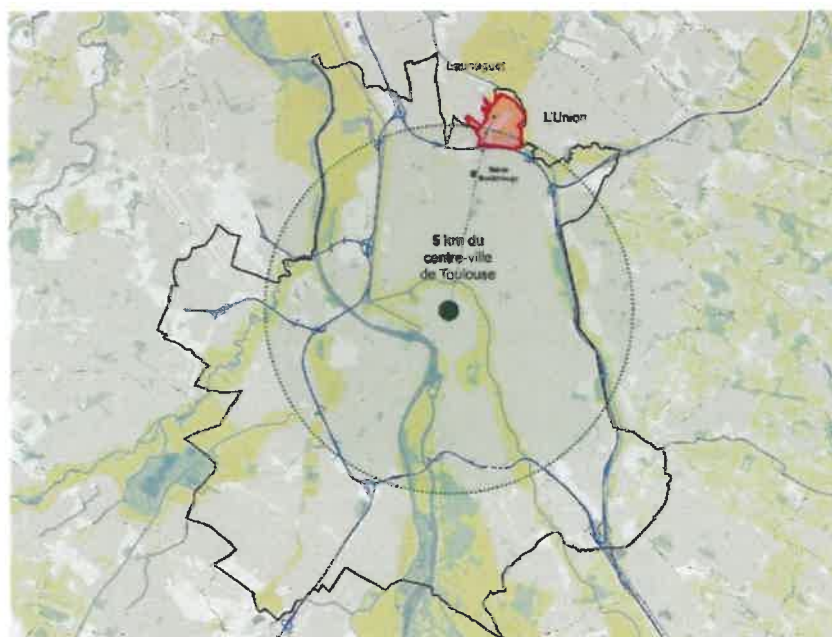


Figure 1 : Localisation du projet – Source MGAU

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.



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

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.

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 Energie 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 maraichères, 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'accès 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 (NO₂) provenant du trafic routier, dépassant la limite réglementaire près du périphérique. Lors d'une campagne en mars 2021 à Paléficat, aucun dépassement de PM₁₀ ou PM_{2,5} 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 m² 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 m² 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 m² de surface de plancher au terme de l'urbanisation (toutes constructions confondues).

Type	Surface plancher (plus ou moins 20%)
Logements	260 000 m ²
Equipements publics	36 000 m ²
Activités, commerces et services	37 000 m ²
TOTAL	333 000 m²

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.

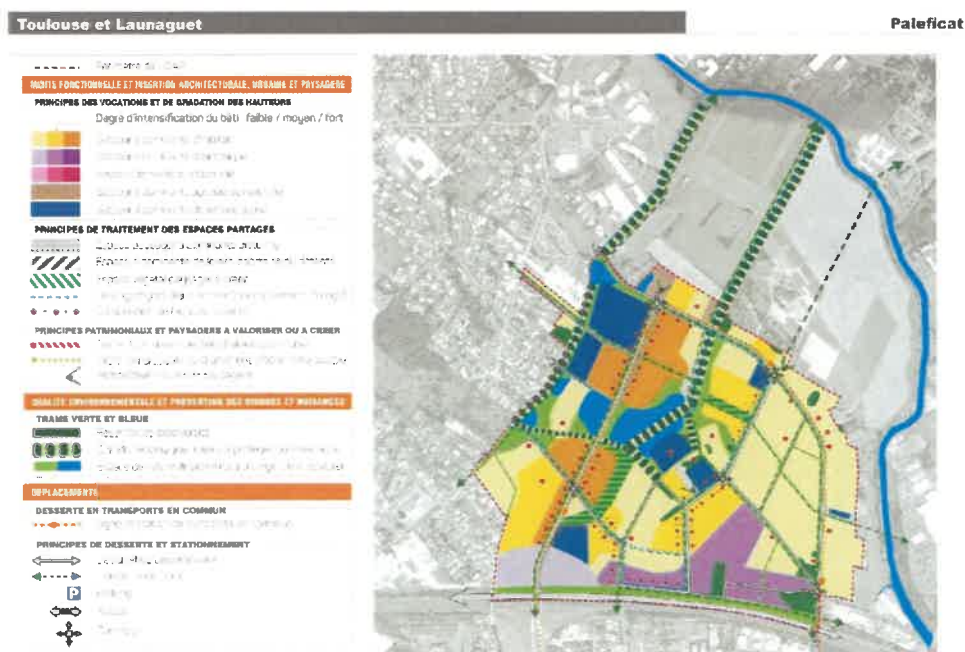


Figure 5 : OAP Toulouse – Launaguet 5C4 – Source PLUi-H arrêté 2024

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.

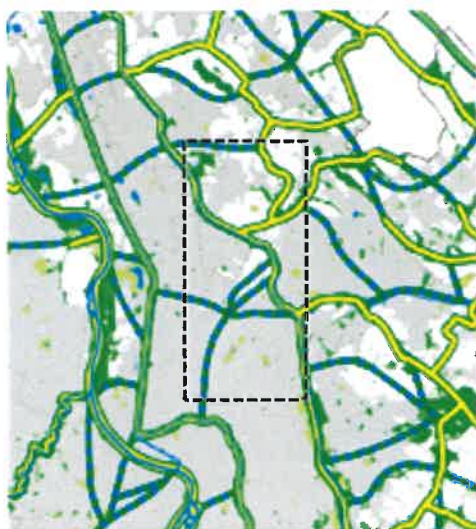


Figure 6 : Maillage vert et bleu - Source AUAT 2025

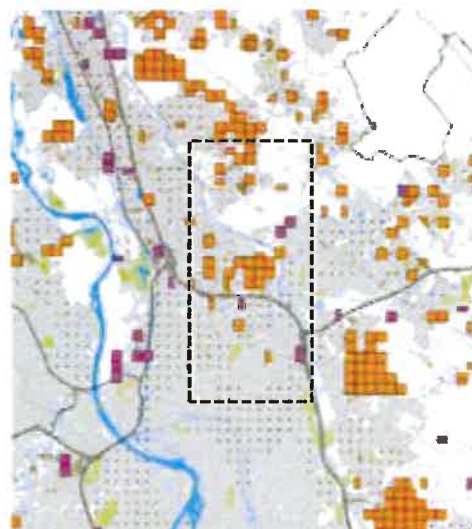


Figure 7 : Territoires de développement par mutation et extension - Source AUAT 2025

* 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.

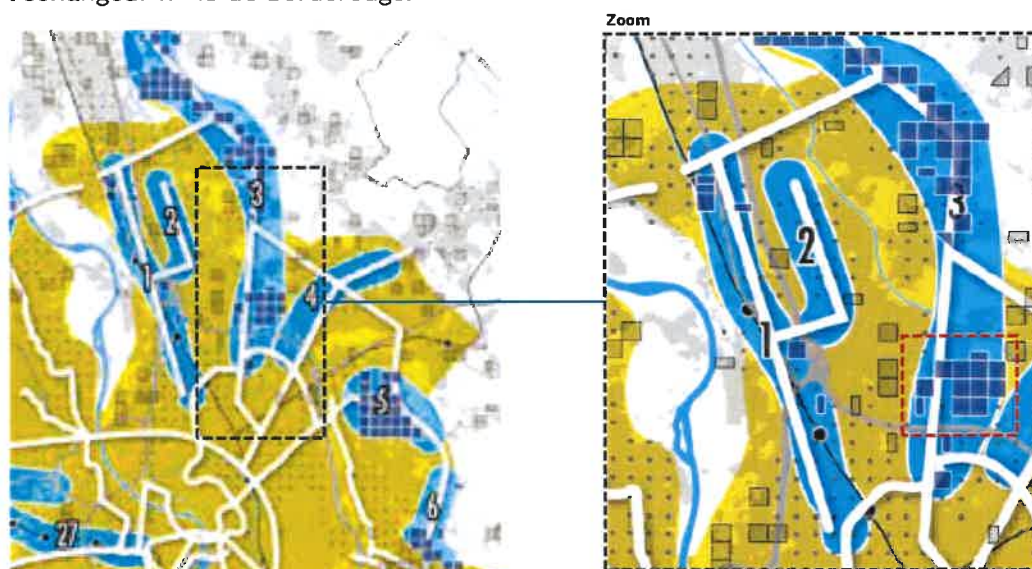


Figure 8 : Cohérence urbanisme/transport – Source AUAT 2025

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.

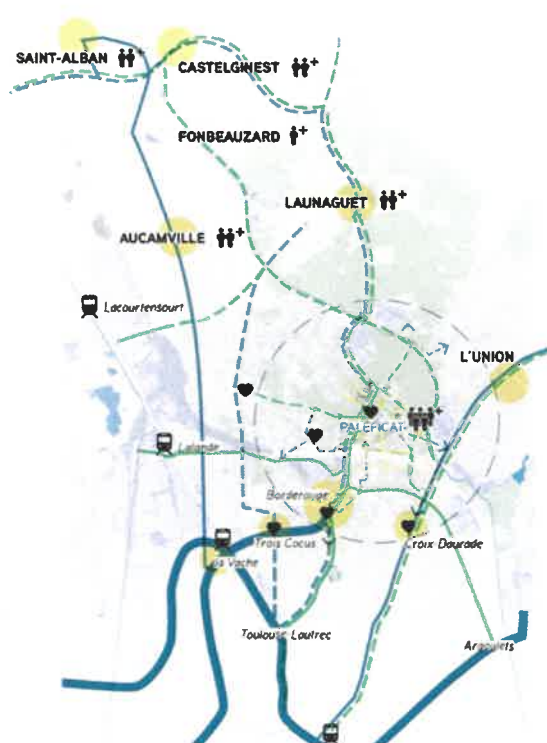


Figure 9 : Enjeux de mobilité sur le secteur-
Source AUa/T 2025 (voir étude CUM en annexe)



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.

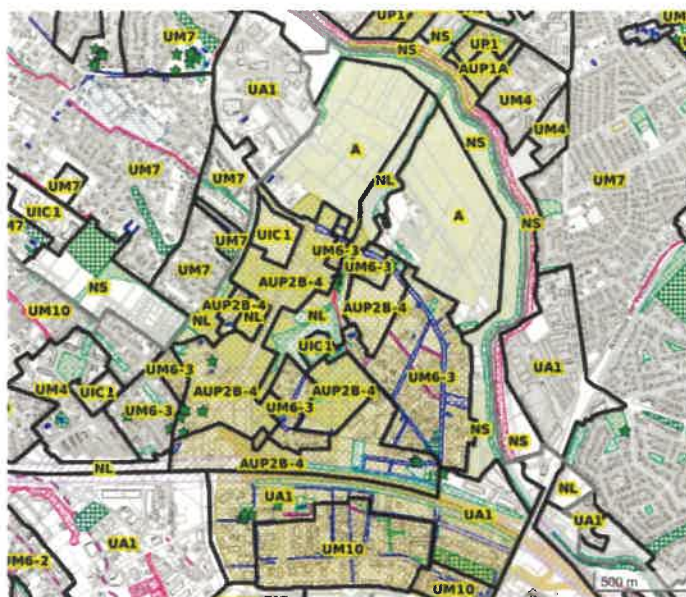
- **Zone A** : En cohérence avec le SCoT et le PLUi-H, la zone agricole vise à préserver ces espaces de l'urbanisation afin de maintenir et de développer une activité économique de proximité tout en préservant les paysages ruraux qu'elle génère et qui participent à l'identité de certaines communes situées 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 émiétté.

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, liée 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 un 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 privatifs 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 (CPAUPÉ).

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.

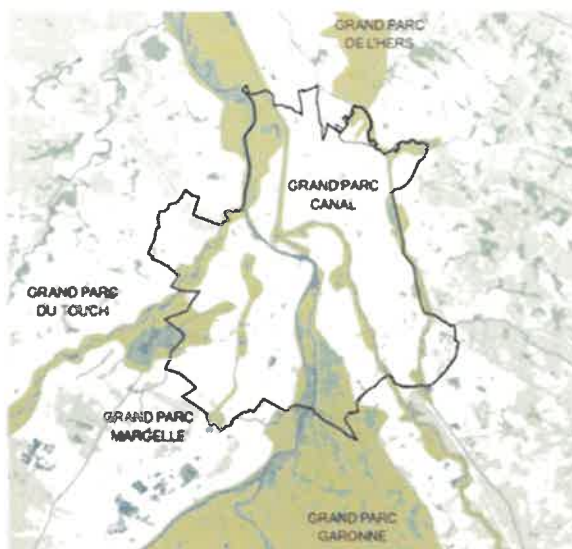


Figure 14 : Les 5 grands parcs métropolitain - Source LA-PA/MGAU / D'ici Là

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.

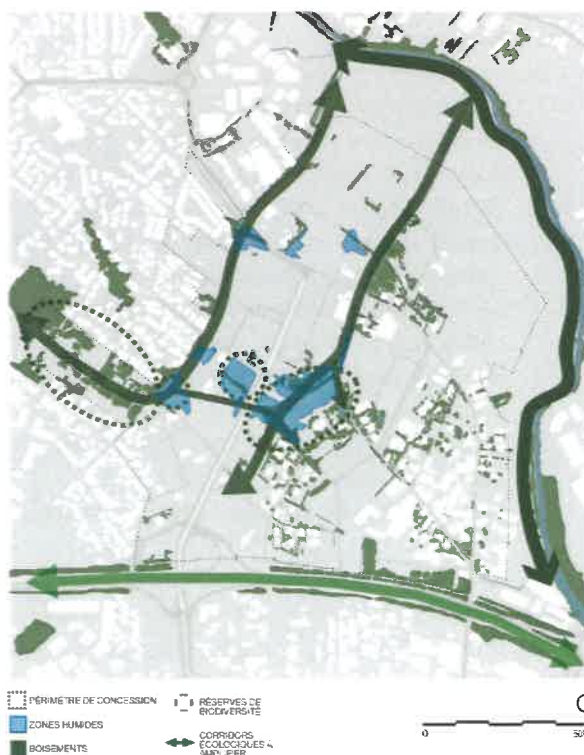


Figure 15 : Enjeux paysagers et écologiques - Source LA-PA/MGAU/ D'ici Là

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.

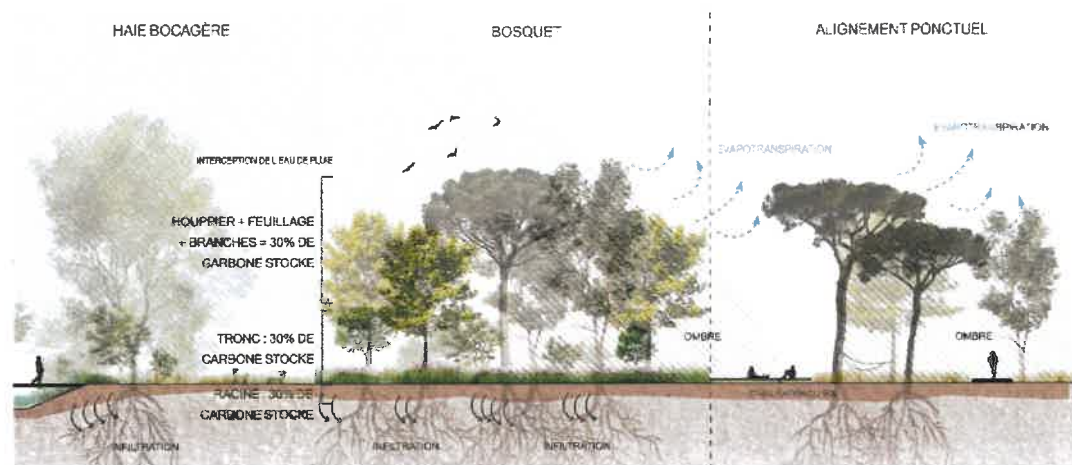


Figure 16 : L'arbre comme outil du projet - Source LA-PA/MGAU/ D'ici Là

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.

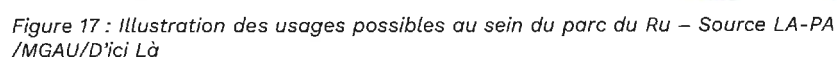
Le Parc du Ru, qui se dessine à l'intérieur du quartier, cohabite avec le château mais également avec l'espace agricole situé au nord du projet et qui est préservé dans cette nouvelle version du projet.

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, ...)



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.

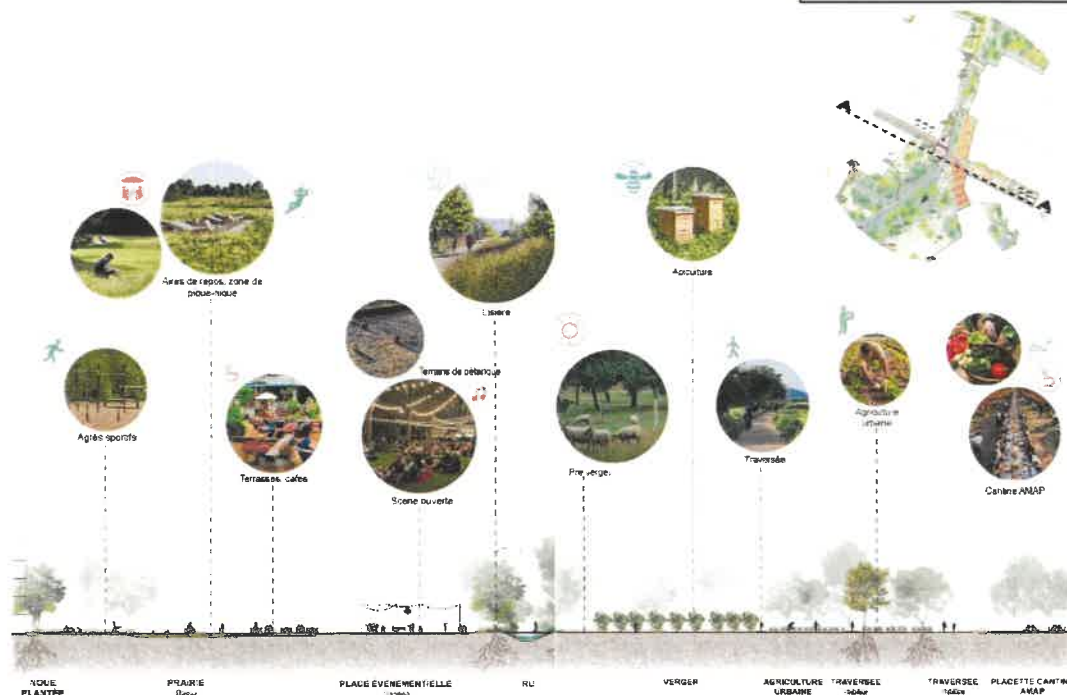


Figure 18 : Les usages de loisirs et du quotidien dans le parc - Source LA-PA/MGAU/ D'ici Là

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.

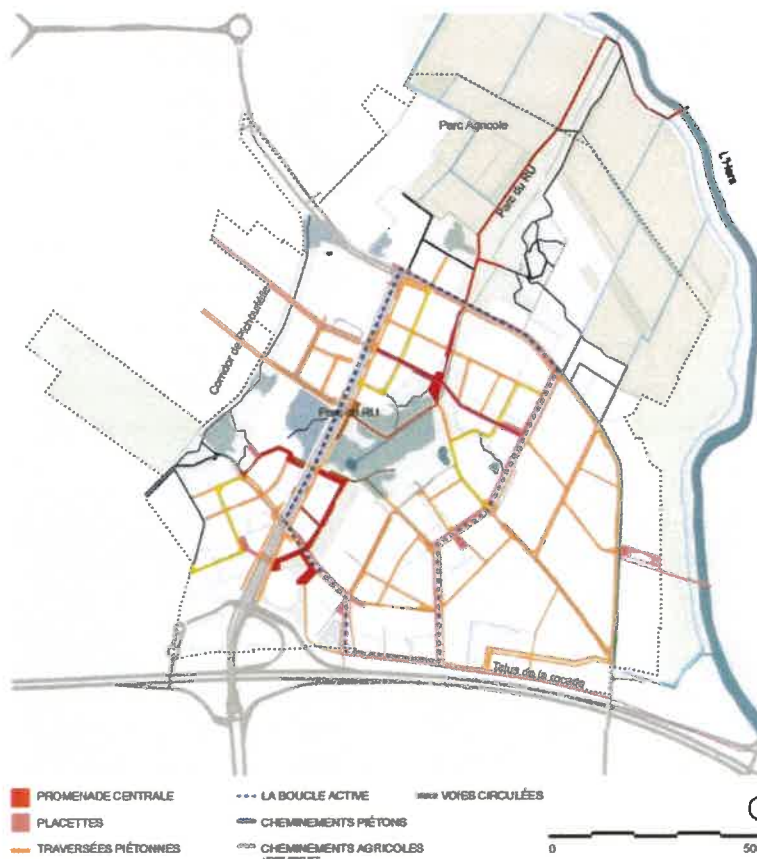


Figure21 : la boucle active - Source LA-PA / MGAU / D'ici là

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...

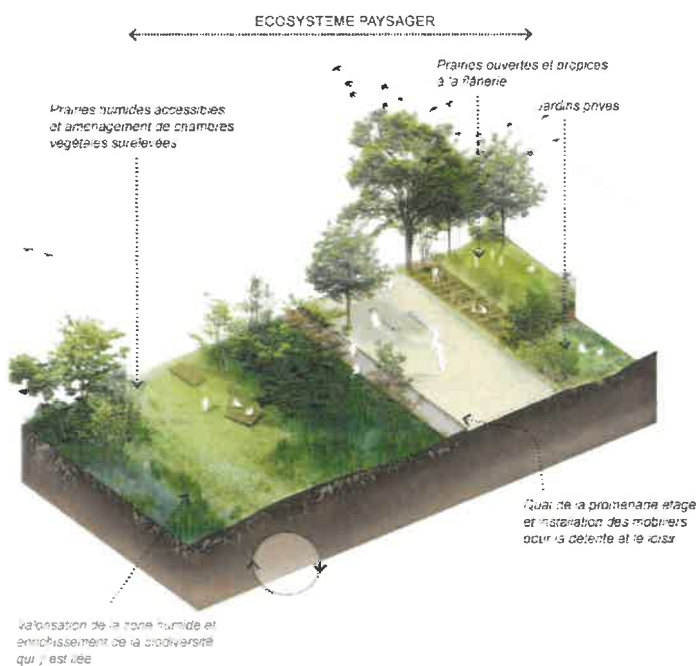


Figure 23 : Usages possible à proximité des zones humides - Source LA-PA/MGAU/ D'ici Là

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

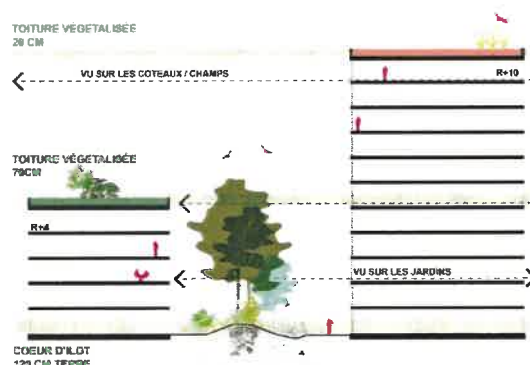


Figure 25 : Habiter les strates - Source LA-PA /MGAU/ D'ici Là

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'EMC² 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.

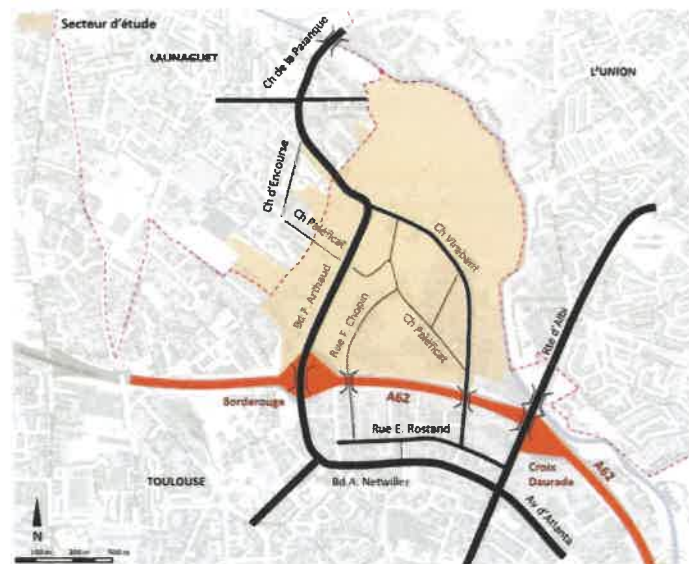


Figure 26 : Schéma viaire actuel - Source Citéc

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.

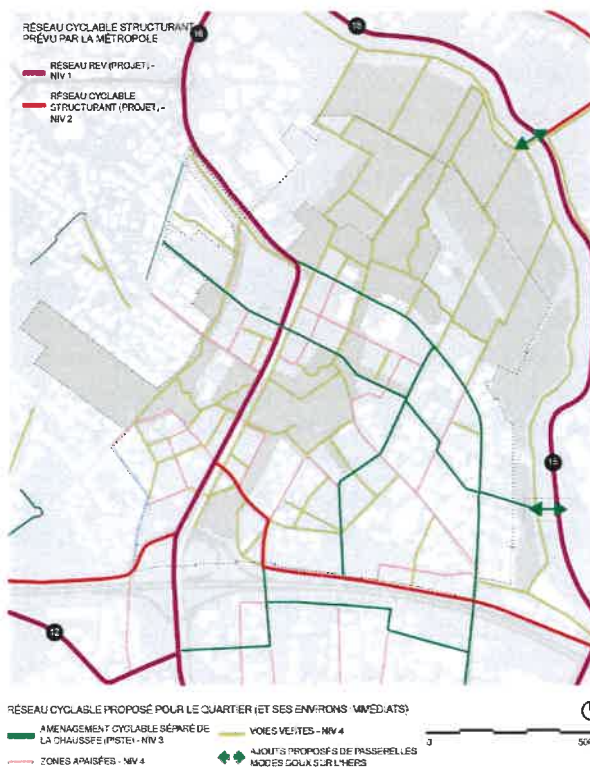


Figure 27 : Réseau modes doux - Source LA-PA/MGAU/ D'ici Là

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.

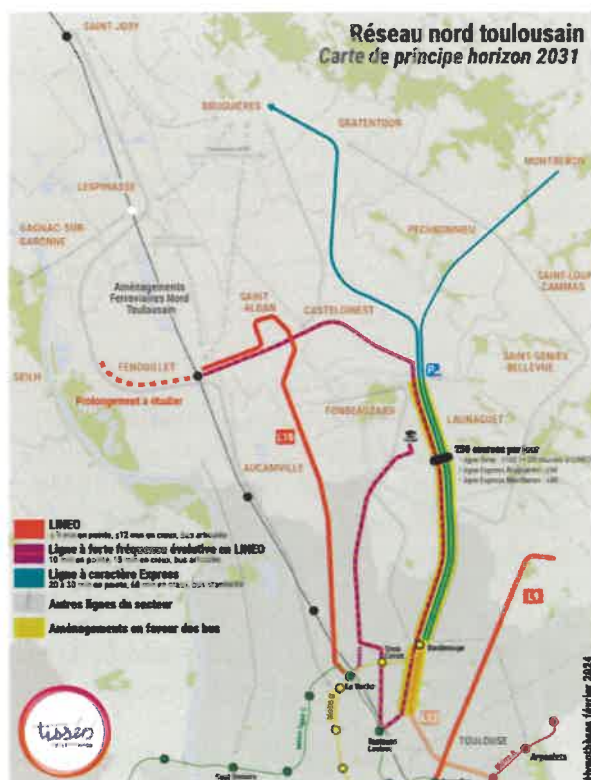


Figure 28 : Réseau nord toulousain horizon 2031 -Source Tisséo

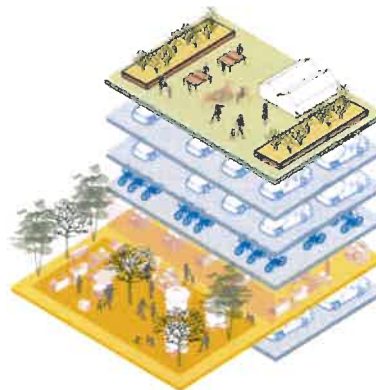
La concrétisation d'une stratégie de stationnement volontariste

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 les 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

EMC² : 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 Énergie 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

