

# PLUi-H

PLAN LOCAL  
D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL  
TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL  
DE L'HABITAT 2019



Aigrefeuille  
Aucamville  
Aussonne  
Balma  
Beaupuy  
Beauzelle  
Blagnac  
Brax  
Bruguières  
Castelginest  
Colomiers  
Cornebarrieu  
Cugnaux  
Drémil-Lafage  
Fenouillet  
Flourens  
Fonbeauzard  
Gagnac-sur-Garonne  
Gratentour  
Launaguet  
Lespinasse  
L'Union  
Mondonville  
Mondouzil  
Mons  
Montrabé  
Pibrac  
Pin-Balma  
Quint-Fonsegrives  
Saint-Alban  
Saint-Jean  
Saint-Jory  
Saint-Orens-de-Gameville  
Seilh  
Toulouse  
Tournefeuille  
Villeneuve-Tolosane

## PLUi-H approuvé par délibération du Conseil de la Métropole du 11/04/2019

### 1 - Rapport de Présentation

#### LIVRET 1D – Justifications du projet

- Le découpage du territoire métropolitain en zone
- Le règlement
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Les Servitudes d'Attente d'un Projet global (L.151-41-5)
- La traduction des projets d'aménagement non couverts par une OAP



## SOMMAIRE

### LIVRET 1D : JUSTIFICATIONS DE LA TRADUCTION DU PROJET.....13

#### Propos introductifs.....13

##### I\_La diversité des réglementations existantes, une source d'inspiration.....13

##### II\_Un délai contraint pour l'élaboration du PLUi-H : un 1<sup>er</sup> PLUi-H appelé à évoluer.....14

##### III\_L'application du code de l'urbanisme modifié et aspects innovants du PLUi-H.....15

III\_A\_L'élaboration du PLUi-H a permis d'avoir une approche métropolitaine sur un certain nombre de thématiques.....15

III\_B\_Des évolutions récentes du code de l'urbanisme adoptées par Toulouse Métropole pour pouvoir mettre en œuvre les nouvelles possibilités réglementaires offertes.....15

##### Conclusion.....15

### LIVRET 1D : LE DÉCOUPAGE DU TERRITOIRE MÉTROPOLITAIN EN ZONES.....17

#### Partie 1 : les zones agricoles.....17

##### I Identité de la zone agricole.....17

I\_A\_La zone agricole stricte (A), où seuls sont autorisés :.....18

I\_B\_La zone agricole protégée (A1), où seules sont autorisées les constructions dédiées aux équipements d'intérêts collectifs et services publics à usage de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.....18

I\_C\_Les Secteurs de Taille Et de Capacité Limitées (STECAL), permettent d'encadrer l'urbanisation des sites accueillant des constructions et des activités existantes au sein de la zone agricole et d'y autoriser de nouvelles constructions et extensions limitées de façon très encadrée et restrictive.....18

##### II\_Les principes de délimitation de la zone A et des secteurs (STECAL).....19

II\_A\_Les limites entre le développement urbain et les zones agricoles.....20

II\_A\_Les limites entre la zone A et la zone naturelle.....20

II\_B\_Les limites entre la zone A et les secteurs urbains au sein de la zone A.....20

##### III\_L'exposé des motifs de changements.....20

##### IV\_La justification de la nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD.....21

#### Partie 2 : Les zones naturelles.....23

##### I\_L'identité de la zone naturelle.....23

I\_A\_La zone naturelle stricte (NS) où la constructibilité est très restreinte afin de protéger les paysages et la biodiversité.....23

I\_B\_La zone naturelle de loisirs (NL) recentrée sur les usages de loisirs (jardins partagés, base de loisirs, ...) et de sports de plein air où la constructibilité est également limitée et restreinte.....23

L_C_La zone naturelle spécifique aux activités de carrières (NC) où seuls sont autorisés :.....	24
L_D_Les Secteurs de Taille Et de Capacité Limitées (STECAL) permettent de maîtriser l'urbanisation des sites accueillant déjà des constructions au cœur des zones naturelles et d'autoriser de nouvelles constructions de façon très encadrée et restrictive pour garantir la protection des espaces naturels.....	24
<b>II_ Les principes de délimitation de la zone N et des secteurs (STECAL).....</b>	<b>25</b>
<b>III_L'exposé des motifs de changements.....</b>	<b>26</b>
<b>IV - La justification de la nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD.....</b>	<b>27</b>

**Partie 3 : Les zones urbaines.....29**

<b>I_ Les zones UM.....</b>	<b>29</b>
I_A_L'identité de la zone UM.....	29
I_A_1_Un principe de mixité des fonctions urbaines.....	29
I_A_2_Des typologies de zones basées sur la forme urbaine.....	29
1- Définition de la forme urbaine dans le PLUi-H.....	29
2- Identification des formes urbaines caractéristiques du territoire métropolitain.....	30
I_B_Les principes de délimitation des zones UM : les familles de formes urbaines.....	31
I_B_1_La base de travail : le croisement entre la carte des formes urbaines constatées et les POS/PLU opposables.....	31
I_B_2_Les 10 formes formes urbaines ont été utilisées dans le PLUi-H.....	31
I_B_3_La justification de la nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD.....	32
<b>II_ Les zones UA.....</b>	<b>32</b>
II_A_L'identité de la zone UA.....	32
II_A_1_Une zone « pluriactivités » : la zone UA1.....	32
II_A_2_Une zone dédiée à l'activité de production industrielle et de logistique : la zone UA2.....	32
II_A_3_Une zone UA3 qui concerne des territoires de taille limitée et ayant une vocation spécialisée.....	32
II_B_Les principes de délimitation des zones UA.....	33
II_B_1_Etat des lieux des POS/PLU : un recensement des zones dédiées à l'activité avec une identification du potentiel foncier dans et à proximité de ces zones.....	33
II_B_2_Un recensement des besoins de foncier selon les typologies d'activités.....	33
II_B_3_ Un travail Métropole/Communes qui a conduit à la délimitation des zones dédiées à l'activité économique.....	34
II_C_La justification de la nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD.....	35
<b>III_ Les zones UIC.....</b>	<b>35</b>
III_A_L'identité de la zone UIC.....	35
III_B_Les principes de délimitation des zones UIC.....	36
III_C_ La justification de la nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD.....	36
<b>IV_ Les zones UP et AUP.....</b>	<b>36</b>
IV_A_L'identité de la zone UP et AUP.....	36
IV_B_Les principes de délimitation des zones UP et AUP.....	37
IV_C_La justification de la nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD.....	37

<b>Partie 4 : Les zones à urbaniser.....</b>	<b>39</b>
<b>I_L'identité de la zone AU.....</b>	<b>39</b>
I_A_Les zones à urbaniser ouvertes.....	39
I_B_Les zones à urbaniser fermées.....	40
<b>II_Les principes de délimitation des zones AU.....</b>	<b>40</b>
<b>III_L'exposé des motifs de changement.....</b>	<b>41</b>
<b>IV - La justification de la nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD.....</b>	<b>42</b>
<b>Partie 5 : Tableau de synthèse des surfaces du PLUi-H.....</b>	<b>43</b>
<b>LIVRET 1D : LE RÈGLEMENT.....</b>	<b>47</b>
<b>Partie 1 : Les dispositions communes à toutes les zones.....</b>	<b>47</b>
<b>I_Les principes d'établissement de la règle : traduction concrète de l'esprit du règlement.....</b>	<b>47</b>
<b>Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions.....</b>	<b>47</b>
<b>Section 1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....</b>	<b>47</b>
1- Le risque inondation.....	48
2- La pollution de l'air.....	48
<b>Section 2 : mixité fonctionnelle et sociale.....</b>	<b>48</b>
Paragraphe 1- Règles en faveur de la mixité fonctionnelle.....	48
Paragraphe 2- Règles en faveur de la diversité de l'habitat et de la mixité sociale.....	50
<b>Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</b>	<b>50</b>
<b>Section1 : volumétrie et implantation des constructions.....</b>	<b>50</b>
Paragraphe 1- Règles écrites définissant l'implantation des constructions.....	50
1_De la bande de constructibilité principale pour les zones qui en comportent :.....	50
Zones UM1, UM2, UM3, UM5, UM6, UM8 et UM 10.....	50
2_D'une précision sur les règles d'implantations par rapport aux voies :.....	51
3_Des constructions ou éléments de constructions toujours admis dans les marges de recul des constructions lorsqu'un retrait est imposé par les dispositions spécifiques :.....	51
Paragraphe 2- Les règles graphiques déterminant les valeurs pour les hauteurs, le coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'espaces de pleine terre et le coefficient de surfaces éco-aménageables.....	52
1_Le principe retenu : le système d'étiquettes.....	52
2_La hauteur retenue : la hauteur de façade (HF) et hauteur hors tout / la hauteur sur voie (HV).....	52
3_La définition de l'emprise au sol retenue et le coefficient d'emprise au sol (CES).....	54
4_La promotion des espaces de pleine terre : le Coefficient d'Espaces de Pleine Terre (CEPT).....	55
5_Le coefficient de surfaces éco-aménageables (CSE).....	55

6_La spécificité des règles pour les Équipement d'intérêt collectif ou de service public :.....	59
Paragraphe 3: Les autres règles graphiques pouvant réglementer la volumétrie et l'implantation des constructions.....	59
1_Les linéaires d'implantation des constructions par rapport aux voies.....	59
2_Les zones de recul.....	59
3_Les règlements graphiques de détail.....	60
4_Les prescriptions particulières d'architectures et d'urbanisme.....	61
5- Les dispositions liées au métro.....	61
Paragraphe 4 : La possibilité d'adapter des règles écrites ou graphiques relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions pour prendre en compte différents contextes.....	61
<b>Section 2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</b>	<b>64</b>
Paragraphe 1_Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures.....	64
Paragraphe 2 - Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage.....	65
Paragraphe 3 - Dispositions particulières en faveur de la qualité environnementale.....	66
Paragraphe 4 - Dispositions particulières en faveur de la densité des constructions dans les zones d'influence des transports en commun : le seuil minimal de densité.....	66
<b>Section 3 : traitement végétal et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....</b>	<b>66</b>
1- Les espaces libres et espaces de pleine terre.....	66
2- Le traitement des aires de stationnement non couvertes, avec la plantation d'arbres : 1 pour 4 places afin d'assurer l'ombrage des emplacements et un aspect paysager des surfaces de parking.....	67
<b>Section 4 : stationnement.....</b>	<b>67</b>
1- La définition des 4 secteurs de stationnements.....	68
2- La définition du champ d'application de la réglementation.....	68
2-1 pour les véhicules motorisés, les normes s'appliquent :.....	68
2-2 Pour les vélos, les normes s'appliquent :.....	69
3 - Explication des choix des normes de stationnement des véhicules motorisés par territoire, en fonction des destinations des constructions.....	69
3- Le choix des normes de stationnement pour les vélos.....	70
4- Les autres principes.....	70
4-1 Règles minimales et besoins effectifs générés par les constructions nouvelles, les extensions ou les changements de destination soumis au champ d'application des règles relatives au stationnement :.....	70
4-2 Livraison et parkings visiteurs.....	70
4-3 Mutualisation.....	70
<b>Chapitre 3 : Équipements et réseaux.....</b>	<b>71</b>
<b>Section 1 : dessertes par les voies publiques ou privées.....</b>	<b>71</b>
<b>Section 2 : desserte par les réseaux.....</b>	<b>71</b>
<b>II_ Les outils.....</b>	<b>71</b>
II_A_ Les outils de protection et de valorisation du patrimoine.....	71

II_A_1_Les éléments bâtis protégés (EBP).....	71
II_A_1_a_La définition des EBP .....	72
II_A_1_b_Les principes de délimitation et contenu des EBP.....	75
II_A_1_c_L'exposé des motifs de changements.....	76
II_A_1_d_La justification de la nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD.....	76
II_A_2_Les bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N.....	77
II_A_2_a_Définition.....	77
II_A_2_b_Principes de délimitation et contenu.....	78
II_A_2_c_Exposé de motifs de changement.....	78
II_A_2_d_La justification de la nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD.....	78
II_B_Les outils de protection et de valorisation du paysage.....	78
II_B_1_Les sites d'intérêt paysager (SIP).....	78
II_B_1_a_La définition des SIP .....	79
II_B_1_b_Les principes de délimitation et contenu des SIP.....	80
II_B_1_c_L'exposé des motifs de changements.....	80
II_B_1_d_La justification de la nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD.....	81
II_B_2_Les vues d'intérêt métropolitain (VIM).....	82
II_B_2_b_Les principes de délimitation et contenu des VIM.....	83
II_B_2_c_L'exposé des motifs de changements .....	84
II_B_2_d_La justification de la nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD.....	85
II_C_Les outils en matière de biodiversité et de performance énergétique.....	85
II_C_1_Les espaces boisés classés (EBC).....	85
II_C_1_a_Définition.....	85
II_C_1_b_Principes de délimitation et contenu.....	85
II_C_1_c_Exposé de motifs de changement.....	86
II_C_1_d_La justification de la nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD.....	86
II_C_2_Les espaces verts protégés (EVP).....	87
II_C_2_a_Définition.....	87
II_C_2_b_Principes de délimitation et contenu.....	87
II_C_2_c_Exposé de motifs de changement.....	88
II_C_2_d_La justification de la nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD.....	88
II_C_3_Espace Inconstructible pour Continuité Ecologique (EICE).....	89
II_C_3_a_Définition.....	89
II_C_3_b_Principes de délimitation et contenu.....	89
II_C_3_c_Exposé de motifs de changement.....	89
II_C_3_d_La justification de la nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD.....	89
II_C_4_Les secteur de biodiversité.....	90
II_C_4_a_Définition.....	90
II_C_4_b_Principes de délimitation et contenu.....	90
II_C_4_c_Exposé de motifs de changement.....	91
II_C_4_d_La justification de la nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD.....	91
II_D_Les outils de diversité commerciale.....	92
II_D_1_Zone préférentielle d'accueil de commerces et activités de services.....	92

II_D_1_a_Définition.....	92
II_D_1_b_Principes de délimitation et contenu.....	93
II_D_1_c_Exposé des motifs de changement.....	94
II_D_1_d_La justification de la nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD.....	95
II_D_2_Linéaire de diversité commerciale.....	95
II_D_2_a_Définition.....	95
II_D_2_b_Principes de délimitation et contenu.....	96
II_D_2_c_Exposé de motifs de changement.....	98
II_D_2_d_La justification de la nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD.....	99
II_E_Les outils en matière d'habitat.....	99
II_E_1_SPL : Secteur à Pourcentage de Logements.....	99
II_E_1_a_Définition.....	99
II_E_1_b_Principes de délimitation et contenu.....	100
II_E_1_c_Exposé de motifs de changement.....	101
II_E_1_d_La justification de la nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD.....	101
II_E_2_ERL : Emplacements Réservés Logements.....	102
II_E_2_a_Définition.....	102
II_E_2_b_Principes de délimitation et contenu.....	102
II_E_2_c_Exposé de motifs de changement.....	102
II_E_2_d_La justification de la nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD.....	104
II_F_Les outils de la cohérence urbanisme/mobilité.....	104
II_F_1_Les secteurs de seuil minimal de densité.....	104
II_F_1_a_Définition.....	104
II_F_1_b_Principes de délimitation et contenu.....	104
II_F_1_c_Justification de la nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD.....	106
II_F_2_Les secteurs de stationnement.....	106
II_F_2_a_Définition.....	106
II_F_2_b_Principe de Délimitation et contenus.....	106
II_F_2_c_Exposé des motifs de changements.....	107
II_F_2_d_La justification de la nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD.....	111
II_G_Les outils à destination d'équipements.....	111
II_G_1_Les Emplacements réservés.....	111
II_G_1_a_Définition.....	111
II_G_1_b_Principes de délimitation.....	111
II_G_2_Les Servitudes d'équipements publics.....	112
II_G_2_a_Définition.....	112
II_G_2_b_Principes de délimitation.....	112
II_G_2_c_Exposé de motifs de changement des emplacements réservés et servitudes d'équipements publics.....	112
II_G_3_Les principes de voies de circulation (PVC).....	113
II_G_3_a_Définition.....	113
II_G_3_b_Principes de délimitation.....	113
II_G_3_c_Exposé des motifs de changements.....	114

II_G_3_d_Justification de la nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD.....	114
II_H_Les outils de protection contre les risques et les nuisances.....	114
II_H_1_Les secteurs exposés à la pollution de l'air.....	114
II_H_1_a_Définition.....	114
II_H_1_b_Principes de délimitation et contenu.....	115
II_H_1_c_Exposé des motifs de changement.....	115
II_H_1_d_La justification de la nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD.....	115
II_H_2_Les secteurs exposés au bruit.....	116
II_H_2_a_Définition.....	116
II_H_2_b_Principes de délimitation et contenu.....	116
II_H_2_c_Exposé de motifs de changement.....	118
II_H_2_d_La justification de la nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD.....	118
II_H_3_Les secteurs soumis à des risques faisant l'objet de Plans de Prévention des Risques (PPR) .....	118
II_H_3_a_Définition.....	118
II_H_3_b_Principes de délimitation et contenu.....	119
II_H_3_c_Exposé des motifs de changement.....	119
II_H_3_d_La justification de la nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD.....	120
II_H_4_Les zones non aedificandi.....	120
II_H_4_a_Définition.....	120
II_H_4_b_Principes de délimitation et contenu.....	120
II_H_4_c_Exposé de motifs de changement.....	121
II_H_4_d_La justification de la nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD.....	121

## **Partie 2 : Les dispositions spécifiques à chaque zone.....123**

### **I\_Les zones urbaines mixtes : les zones UM.....123**

I_A_Des règles harmonisées à l'échelle de la Métropole.....	123
I_A_1_La vocation mixte et ses limites.....	123
I_A_2_L'implantation des constructions.....	124
I_B_Les dispositions spécifiques à chaque zone UM.....	125
I_C_Alignement ou retrait par rapport aux voies, implantations en limites séparatives ou en retrait : pourquoi ?.....	126

### **II\_Les zones urbaines dédiées aux activités économiques : les zones UA .....127**

II_A_Justification des règles instaurées pour la zone « toute activité » : UA1.....	127
II_A_1_Les vocations.....	127
II_A_2_Les règles relatives à l'implantation des constructions et au traitement des espaces non bâtis.....	127
II_A_3_Un traitement qualitatif des espaces non bâtis.....	128
II_B_Justification des règles instaurées pour la zone «industrie et entrepôts » : UA2.....	129
II_B_1_Les vocations.....	129
II_B_2_Les règles relatives à l'implantation des constructions : un principe de liberté d'implantation.....	129

II_B_3	Un traitement qualitatif des espaces non bâtis.....	129
II_C	Justification des règles instaurées pour les « zones spécifiques » : UA3.....	129
<b>III</b>	<b>Les zones urbaines dédiées aux Equipements d'Intérêt Collectif et Services Publics (EICSP) : les zones UIC.....</b>	<b>130</b>
III_A	Une souplesse réglementaire pour l'implantation ou l'évolution des EICSP.....	130
III_A_1	Les dispositions communes précisent que :.....	131
III_A_2	Les dispositions spécifiques des zones UIC/AUIC mettent en place :.....	131
III_B	Justification des règles.....	131
<b>IV</b>	<b>Les zones urbaines de projet : les zones UP / AUP.....</b>	<b>132</b>
IV_A	Les zones UP0.....	132
IV_B	Les zones UP1/AUP1.....	132
IV_C	Les zones UP2/AUP2.....	132
IV_C_1	Des normes différentes en matière de stationnement des véhicules motorisés en ZAC.....	132
IV_C_2	Des spécificités pour promouvoir les formes urbaines propres au projet.....	132
IV_C_3	Des dispositions interdisant, ou autorisant sous conditions, certaines destinations.....	133
IV_C_4	Dispositions diverses.....	133
<b>V</b>	<b>Les zones à urbaniser : les zones AU.....</b>	<b>134</b>
V_A	Les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation.....	134
V_B	Les zones fermées à l'urbanisation : AUf – AUMf – AUAf – AUICf.....	134
<b>VI</b>	<b>Les zones agricoles : les zones A.....</b>	<b>134</b>
VI_A	Justification des règles instaurées pour les différentes zones A.....	134
VI_A_1	Les grands principes des vocations.....	134
VI_A_2	Les règles relatives à l'implantation des constructions : un principe de forme urbaine discontinue avec une disposition spécifique complémentaire pour la destination logement et hébergement hôtelier et touristique.....	135
VI_B	Les dispositions spécifiques à chaque zone A.....	135
VI_B_1	La zone agricole stricte (A).....	135
VI_B_2	La zone agricole préservée (A1).....	136
VI_B_3	Les zones AAL1, AAL2 et AAL3.....	136
<b>VII</b>	<b>Les zones naturelles : les zones N.....</b>	<b>136</b>
VII_A	Justification des règles instaurées pour les différentes zones N.....	136
VII_A_1	Les grands principes des vocations.....	136
VII_A_2	Les règles relatives à l'implantation des constructions : un principe de liberté d'implantation.....	136
VII_A_3	Un traitement qualitatif des espaces non bâtis.....	137
VII_B	Les dispositions spécifiques à chaque zone N.....	137
VII_B_1	La zone NS.....	137
VII_B_2	La zone NL.....	137
VII_B_3	La zone NC.....	138
VII_B_4	Les zones NAL1, NAL2 et NAL3.....	138

<b>Partie 3 : Les dispositions particulières des secteurs.....</b>	<b>139</b>
<b>I_ Seize secteurs ont pour principal fait générateur des raisons de vocation.....</b>	<b>139</b>
I_A_ Un secteur pour encadrer les possibilités d'extension des constructions existantes en ZAC (UM7-3, Blagnac) afin de laisser la possibilité d'une extension limitée ou de faire une opération neuve dans le cadre d'une convention avec l'aménageur.....	139
I_B_ Quinze secteurs pour interdire des destinations, élargir les destinations permises ou en favoriser certaines :.....	140
I_C_ Un secteur pour définir des droits à construire différenciés en fonction de la destination des constructions.....	141
<b>II_ Vingt-cinq secteurs ont pour principal fait générateur le sujet des formes urbaines.....</b>	<b>142</b>
II_A_ Cinq secteurs sont créés pour préciser ou adapter l'implantation des constructions par rapport aux voies.....	142
II_B_ Huit pour adapter l'implantation des constructions en limites séparatives ou par rapport aux limites séparatives.....	143
II_C_ Douze pour adapter l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives.....	143
<b>III_ Six secteurs ont pour principal fait générateur la hauteur des constructions.....</b>	<b>144</b>
<b>IV_ Un secteur a pour principal fait générateur les risques et nuisances.....</b>	<b>145</b>
<b>V_ Un secteur a pour principal fait générateur le stationnement.....</b>	<b>145</b>
<b>VI_ Deux secteurs ont pour fait générateur un grand projet urbain.....</b>	<b>145</b>

<b>LIVRET 1D : LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).....</b>	<b>147</b>
--	------------

**Partie 1 : Présentation des grands principes relatifs aux OAP.....147**

<b>I_ L'esprit qui a conduit à l'utilisation des OAP et au choix des sites retenus pour être couverts par cet outil.....</b>	<b>148</b>
I_A_ Les OAP existantes dans les POS / PLU opposables, maintenues dans le PLUi-H.....	149
I_B_ Les OAP nouvelles, qui respectent une trame commune.....	149
<b>II_ Le cadre donné pour la déclinaison des orientations thématiques du PADD.....</b>	<b>149</b>
<b>III_ Une trame commune définie pour expliciter les attentes en matière d'aménagement.....</b>	<b>153</b>
<b>IV_ Propos généraux sur la complémentarité entre OAP et règlement.....</b>	<b>156</b>

**Partie 2 : La traduction territoriale.....157**

<b>I_ Les OAP intercommunales.....</b>	<b>157</b>
<b>II_ Les OAP communales.....</b>	<b>162</b>

**LIVRET 1D : LES SERVITUDES D'ATTENTE D'UN PROJET GLOBAL (L151-41-5).....241**

**Partie 1 : Présentation des grands principes relatifs aux Servitudes d'Attente d'un Projet global (périmètres de gel).....241**

**I- Un caractère stratégique qui a pu être identifié au stade du diagnostic du PLUi-H, en raison notamment :.....241**

**II- Une absence d'études au stade de l'élaboration et de l'arrêt du document d'urbanisme :.....242**

**Partie 2 : La traduction territoriale.....243**

**I\_ Les périmètres intercommunaux.....243**

**II\_ Les périmètres communaux.....244**

**LIVRET 1D : LES PROJETS D'AMÉNAGEMENTS HORS OAP.....249**

**Partie 1 : Les études urbaines et plans guide portés par les Communes.....249**

**I\_ Les études de secteur toulousaines.....249**

**II\_ Les réflexions communales hors Toulouse.....251**

**Partie 2 : Les projets d'aménagement hors OAP traduits dans le PLUi-H.....253**

# LIVRET 1D : JUSTIFICATIONS DE LA TRADUCTION DU PROJET

---

## Propos introductifs

---

### I\_ La diversité des réglementations existantes, une source d'inspiration

---

Les 37 règlements d'urbanisme opposables représentent un volume d'environ 3600 pages avec 341 zones composées de plus de 660 secteurs réglementaires différents !

Cette très grande diversité aurait pu être considérée comme un frein à l'élaboration d'un règlement unique sur 37 communes. Elle a en réalité été une source d'inspiration, tant pour la méthode d'élaboration de la règle que pour sa rédaction.

En effet, il a été facile de constater que, pour un sujet donné, les POS/PLU opposables comportent beaucoup de « règles de type métriques » différentes mais qui expriment finalement la même idée.

Si l'on prend l'exemple de la réglementation de la distance d'implantation des constructions à usage d'habitat par rapport aux voies, les 37 documents d'urbanisme comportent globalement 3 types de règles : un minimum de 4m, 5m ou 6m. Ces trois règles expriment un objectif commun : les constructions doivent s'implanter en retrait des voies. Le PLUi-H va donc s'appuyer sur cet objectif et trouver une règle laissant une certaine souplesse dans l'utilisation des moyens pour atteindre l'objectif exprimé.

Le volume du corpus réglementaire existant a donc amené les auteurs du PLUi-H à revenir aux objectifs poursuivis par les règles instituées pour en retenir le sens. Cette méthode a conduit à préférer :

- Des règles sous forme de fourchette :  
Si l'on reprend l'exemple précédent, la règle du PLUi-H est : « Toute construction doit être implantée en retrait de 4 m minimum de la limite. Un retrait minimum supérieur pourra être imposé dans la limite de 2 m supplémentaires au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes ».
- Des règles d'objectif :  
Les règles peuvent consister à définir de façon qualitative un résultat à atteindre, dès lors que le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable ( R 151-12 du code de l'urbanisme).

- Des règles alternatives :

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières ( R 151-13 du code de l'urbanisme).

Ces règles d'objectif et alternatives ont été permises par la réforme du code de l'urbanisme qui a été un facteur réellement favorable à l'élaboration d'une règle d'urbanisme simplifiée, harmonisée et partagée. Ces règles permettent aussi de promouvoir la qualité urbaine et l'urbanisme de projet en favorisant le dialogue entre les porteurs de projet et les Collectivités compétentes en matière de délivrance des autorisations d'occupation du sol.

## **II\_ Un délai contraint pour l'élaboration du PLUi-H : un 1<sup>er</sup> PLUi-H appelé à évoluer**

---

Le PLUi-H a été prescrit en avril 2015, arrêté en octobre 2017 avec un cap fixé d'une approbation fin 2018. Cela signifie qu'en moins de 2 ans, la démarche a conduit à :

- réaliser le diagnostic d'un territoire de 37 communes et 440 km<sup>2</sup> ;
- rapprocher la politique de l'Habitat avec celle du Développement urbain ;
- élaborer un projet politique partagé pour le territoire métropolitain prenant en compte les identités locales ;
- concerter avec le public et collaborer avec les acteurs ;
- traduire ce projet notamment à l'aide d'un règlement unique et partagé par les 37 communes.

Ce délai peut paraître long mais en réalité, c'est un temps extrêmement court pour réaliser un projet d'une telle ampleur. Pour appréhender ce premier PLUi-H, il est essentiel de conserver en mémoire ce rapport au temps. En effet, face à l'ampleur des thèmes à aborder, dont certains constituent des champs de réflexion entièrement nouveaux, ce 1<sup>er</sup> PLUi-H ne peut pas apporter le même niveau de réponse à tous les enjeux identifiés. Il ouvre des perspectives sur bon nombre de réflexions à poursuivre comme par exemple la lutte contre le changement climatique, la cohérence urbanisme-équipements publics, les entrées de ville ou le lien avec les territoires limitrophes.

Par ailleurs, la diversité des règlements existants a été telle qu'il a été parfois impossible dans le temps imparti, d'apporter une réponse pertinente à une problématique soulevée. Dans cette hypothèse, le PLUi-H a traduit à droit constant les documents opposables : cela met en lumière certains chantiers à ouvrir pour la suite et les procédures d'évolutions du PLUi-H. C'est le cas notamment pour :

- les clôtures ;
- la gestion des accès ou des retraits par rapport à certains axes et notamment les ex Routes Départementales ;
- l'implantation des piscines.

Enfin, le code de l'urbanisme modifié a introduit un certain nombre d'innovations que ce premier PLUi-H n'a pas pu explorer de manière exhaustive et qui constituent également des sujets d'études pour les évolutions du PLUi-H à entreprendre. On peut notamment citer la faculté de délimiter des secteurs au sein desquels des règles alternatives peuvent être instituées pour des demandes de permis déposées conjointement.

## III\_L'application du code de l'urbanisme modifié et aspects innovants du PLUi-H

### III\_A\_L'élaboration du PLUi-H a permis d'avoir une approche métropolitaine sur un certain nombre de thématiques

L'élaboration du PLUi-H a favorisé une véritable réflexion et collaboration « à 38 » (la Métropole et les 37 communes) sur un certain nombre d'approches :

- une approche « cohérence développement urbain et environnement » avec l'élaboration de la Trame Verte et Bleue, la limitation de la consommation d'espace, la place de l'activité agricole, la prise en compte du paysage, la lutte contre l'îlot de chaleur urbain...etc ;
- une approche « cohérence développement urbain et habitat » avec la construction d'objectifs d'accueil et de construction de logements partagés au regard des caractéristiques territoriales ;
- une approche « cohérence urbanisme-équipement » avec des réflexions sur le rôle des centralités, le niveau de densité lié aux transports en commun, la définition de territoires de stationnement...etc.
- une approche « risques – nuisances - santé » avec l'intégration de ces problématiques dès la conception du projet et la définition de secteurs exposés à la pollution de l'air.

La traduction de ces entrées thématiques se retrouvent :

- dans la manière de construire le zonage,
- dans les Documents Graphiques du Règlement au 1/15 000<sup>e</sup>,
- dans les dispositions communes à toutes les zones.

### II\_B\_Des évolutions récentes du code de l'urbanisme adoptées par Toulouse Métropole pour pouvoir mettre en œuvre les nouvelles possibilités réglementaires offertes

La Métropole, dans sa délibération du 23 février 2017 a volontairement choisi d'appliquer les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme pour construire le règlement du PLUi-H.

De nouveaux outils ont également été introduits dans le PLUi-H. En terme d'outils réglementaires spécifiques et véritablement nouveaux, on peut citer notamment l'utilisation :

- du Coefficient de Surfaces Eco-aménageables (CSE) qui permet d'avoir une réflexion en « 3 dimensions » sur le verdissement de la ville ;
- les Espaces Inconstructibles pour Continuités Ecologiques (EICE) ou l'indice de biodiversité, qui constituent deux possibilités réglementaires supplémentaires de traduire la Trame Verte et Bleue.

## Conclusion

La conception et la rédaction du règlement favorisent donc un urbanisme de projet en laissant une place au dialogue entre les acteurs qui œuvrent dans le domaine de l'organisation de la ville et de ses territoires.

Loin d'être un aboutissement, ce premier PLUi-H constitue en réalité le début d'un projet de développement partagé. Les procédures d'évolution du PLUi-H permettront d'intégrer de nouvelles réponses aux enjeux du territoire métropolitain. L'avenir sera également l'occasion d'évaluer les résultats de la mise en œuvre du PLUi-H et d'apporter si besoin les ajustements nécessaires.



# Livret 1D : Le découpage du territoire métropolitain en zones

---

## Partie 1 : les zones agricoles

---

*Les zones agricoles et naturelles partagent un corpus législatif commun qui encadre fortement la traduction réglementaire du projet sur ces deux zones. En effet, ces dernières années, plusieurs textes législatifs et réglementaires sont venus renforcer les mesures de préservation et de valorisation des terres agricoles et naturelles. Il s'agit de la loi d'Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010, dite « loi Grenelle II », de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 13 mars 2014 et, plus récemment, de la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et de la Forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014.*

*C'est dans ce contexte législatif, en s'appuyant sur les espaces agricoles protégés du SCoT, la Charte Agriculture et Urbanisme et le Projet Agricole Départemental (PAD) que les orientations et les dispositions du PLUi-H ont été conçues. Elles s'inscrivent dans un objectif global de modération de la consommation du foncier agricole. Elles donnent une direction pour faire émerger un projet agricole métropolitain visant à contribuer à l'alimentation des habitants de la Métropole, à développer des circuits courts de proximité et à promouvoir, entre autres, des pratiques culturelles garantes de la qualité alimentaire et de santé.*

### I\_ Identité de la zone agricole

---

À l'échelle de Toulouse Métropole, environ 11 000 hectares, soit 25 % du territoire, sont des espaces cultivés. Il s'agit en grande majorité de grandes cultures et dans une moindre mesure du maraîchage. En cohérence avec le SCoT, 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.

**La zone agricole se décline en 3 secteurs et secteurs distincts :**

### **I\_A\_La zone agricole stricte (A), où seuls sont autorisés :**

- les constructions liées aux exploitations agricoles et au logement de leurs exploitants et/ou de leurs salariés,
- les extensions limitées (30 % de la surface de plancher existante avec un maximum de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher) des habitations existantes,
- les changements de destination des constructions existantes, uniquement si elles sont désignées sur le Document Graphique du Règlement et sous réserve de ne créer qu'un seul logement ou hébergement hôtelier et touristique avec un maximum de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **I\_B\_La zone agricole protégée (A1), où seules sont autorisées les constructions dédiées aux équipements d'intérêts collectifs et services publics à usage de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.**

La vocation de ce secteur vise à protéger des espaces paysagers de grande qualité. À ce titre, tous types de construction, y compris celles liées aux exploitations agricoles y sont interdites.

À noter que ce zonage ne concerne que trois communes et correspond à l'ancien zonage Ap qui a été traduit à droit constant dans le PLUi-H : Pin-Balma (protection paysagère du Parc Naturel Agricole), Launaguet (site d'intérêt paysager de la Plaine des Monges) et Mondonville (protection paysagère de la lisière de la forêt de Bouconne).

### **I\_C\_Les Secteurs de Taille Et de Capacité Limitées (STECAL), permettent d'encadrer l'urbanisation des sites accueillant des constructions et des activités existantes au sein de la zone agricole et d'y autoriser de nouvelles constructions et extensions limitées de façon très encadrée et restrictive.**

Ces secteurs sont délimités après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Les STECAL de la zone A du PLUi-H se décomposent en 3 catégories :

- AAL 1 : secteur regroupant les constructions existantes et ciblant les nouvelles constructions de certains équipements d'intérêt collectif et services publics,
- AAL2 : secteur regroupant les nouvelles constructions des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ou des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
- AAL3 : secteur regroupant les nouvelles constructions de commerces et activités de services, sous destination d'hébergement hôtelier et touristique, à condition de constituer une construction légère de type cabane, tipi, yourte et hutte.

Les extensions limitées et mesurées des habitations existantes en zone agricole ne font plus partie des STECAL car elles sont de fait autorisées comme le prévoit le Code de l'urbanisme.

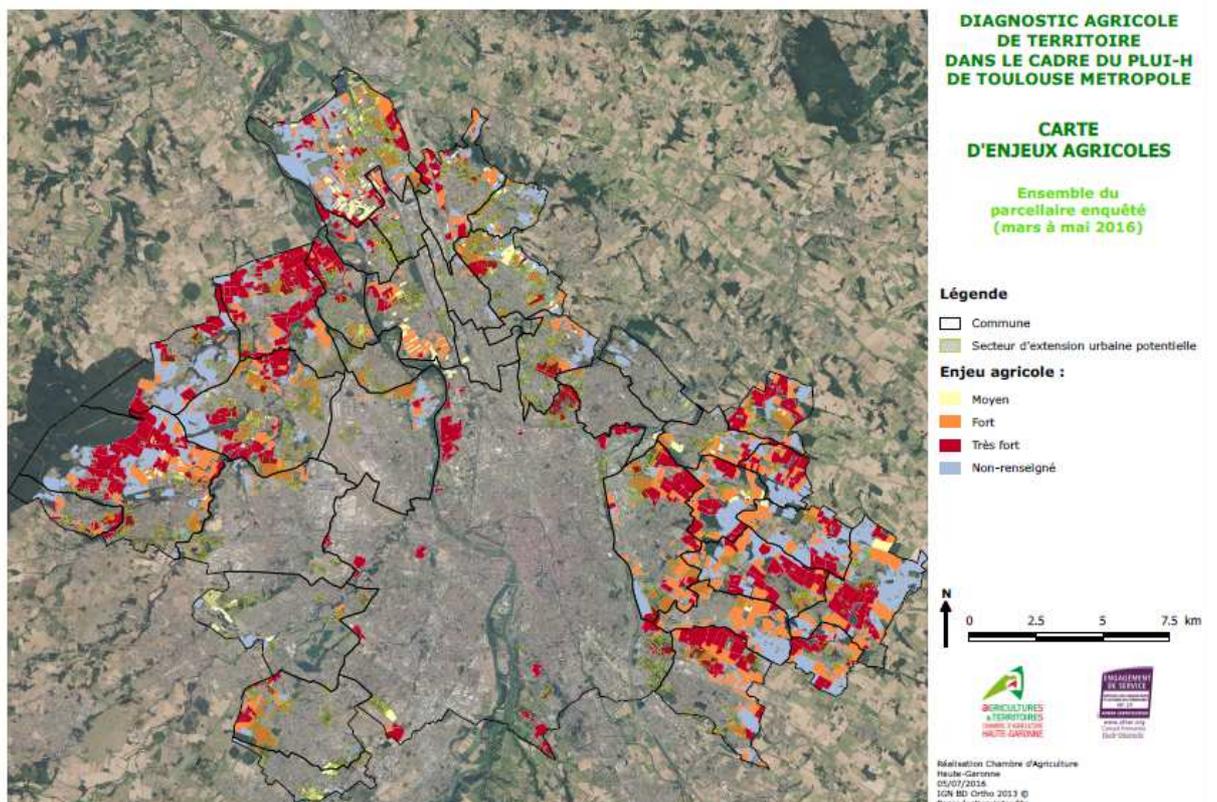
## II\_Les principes de délimitation de la zone A et des secteurs (STECAL)

L'élaboration de la zone agricole repose sur le croisement de plusieurs données, tels que les POS/PLU existants, les espaces agricoles protégés du SCOT, la carte des espaces cultivés, les enjeux environnementaux ayant permis de délimiter la zone naturelle, la photographie aérienne du territoire mais aussi et surtout sur la carte des enjeux agricoles réalisée par la Chambre d'Agriculture dans le cadre du diagnostic.

Cette démarche de diagnostic agricole, inédite sur le territoire de la Métropole, découle d'une enquête réalisée auprès des exploitations entre mars et mai 2016. Ainsi ce sont 70 % de la Surface Agricole Utile (SAU) totale et 80 % des exploitations agricoles qui ont été analysés à travers deux prismes :

- **des critères liés au foncier**, tels que la taille de l'îlot cultural, la potentialité agronomique, la présence d'équipements, le mode de faire valoir, l'identification des parcelles avec engagements contractuels, l'identification des parcelles enclavées et celles comportant des problèmes d'accès,
- **des critères liés à l'exploitation**, tels que l'âge du chef d'exploitation, la situation économique de l'exploitation, l'identification des exploitations engagées dans une démarche d'agriculture durable, la part de l'îlot sur la SAU totale de l'exploitation, l'identification des parcelles situées à proximité d'un bâtiment d'exploitation, l'exploitation en circuit court de proximité.

Une grille d'évaluation et de pondération de l'ensemble de ces critères a permis de déterminer 3 niveaux d'enjeux : très fort, fort et moyen. Cet outil d'évaluation a ensuite été mis en œuvre dans le présent PLUi-H comme outil d'aide à la décision pour instruire les demandes d'ouverture à l'urbanisation d'une part et pour construire de manière cohérente la zone agricole d'autre part. A plus long terme, la carte des enjeux agricoles constituera également une base pour instruire de futurs secteurs de développement.



carte des enjeux agricoles

## II\_A\_Les limites entre le développement urbain et les zones agricoles

Seuls les deux premiers niveaux d'enjeux (fort et très fort) de la carte des enjeux agricoles ont été retenus pour analyser dans un premier temps, et au cas par cas, tous les secteurs d'urbanisation futures (zones AU) ainsi que toutes les demandes d'extension urbaine impactant de la zone agricole qui n'avaient pas fait l'objet d'un engagement d'aménagement de Toulouse Métropole avant la démarche d'élaboration du PLUi-H.

S'appuyant sur cette méthode, toutes les zones incompatibles avec le SCoT (espaces agricoles protégés), ne respectant pas le principe de continuité urbaine et ne correspondant plus au choix de développement de la commune ou du PADD, ont été maintenues en zone agricole.

Lorsque la dimension économique et de développement de l'habitat se sont avérés prépondérants, le zonage agricole a été abandonné au profit du zonage urbain adéquat. Dans la mesure du possible, un système de « contrepartie » a alors été mis en œuvre afin de reclasser en zone agricole, à l'échelle de la Commune ou de la Métropole, certains secteurs de projets peu opportuns à l'urbanisation ou devenus obsolètes et qui présentaient une bonne valeur agronomique.

## II\_A\_Les limites entre la zone A et la zone naturelle

Dans un second temps, les espaces purement agricoles, parfois classés à tort en zone N, ont été transformés en zone agricole stricte. Par réciprocity, les espaces agricoles comportant de forts enjeux environnementaux ont été quant à eux reclassés en zone N. Pour les secteurs agricoles concernés par la Trame Verte et Bleue, le zonage agricole a été maintenu mais le caractère de préservation de la biodiversité a été inscrit avec l'outil réglementaire « secteur de biodiversité » qui vient se superposer au zonage agricole ou naturel.

La zone A1, correspondant aux secteurs paysagers remarquables de trois communes, a quant à elle été reconduite à périmètre constant.

## II\_B\_Les limites entre la zone A et les secteurs urbains au sein de la zone A

Les constructions existantes non autorisées en zone A et ne constituant pas des habitations, ont été classées dans le STECAL adéquat. Le principe de pixellisation du SCoT pour les territoires d'extension urbaine a servi de limite et de cadre pour déterminer la superficie des STECAL afin de rester dans une urbanisation de taille et de capacité limitée. La délimitation des périmètres des STECAL a été positionnée autour des bâtiments existants ainsi qu'au regard des limites parcellaires. Le STECAL de type « AAL1 » est le plus répandu et concerne généralement des bâtiments et des équipements publics (stations d'épuration, ateliers municipaux, cimetières...) et des activités commerciales à dominante d'artisanat ou de restauration. Si ces constructions existantes ne relevaient pas de constructions de taille et de capacité limitées, elles ont été basculées dans le zonage urbain adéquat, en compatibilité avec les documents supra-communautaires.

## III\_L'exposé des motifs de changements

---

Les modifications de la zone agricole visent à assurer d'une part, la pérennité des exploitations afin de maintenir une activité économique de proximité et, d'autre part, à conforter la biodiversité et les paysages.

**De façon plus précise, les motifs de changements pour un classement en faveur de zone Agricole concernent les types de cas suivants :**

- les espaces à forts enjeux agricoles en raison de la bonne qualité agronomique des sols et de la pérennité des exploitations qui étaient classés en zone N et n'étaient pas reconnus en zone A,
- les zones, à urbaniser (AU) :
- cas 1 : les zones AU (ou partie de zone AU) aujourd'hui cultivées et situées au sein de grands espaces fonciers à forts enjeux agricoles, ceci afin d'éviter le morcellement des îlots et de favoriser les exploitations d'un seul tenant,
- cas 2 : les zones AU (ou partie de zone AU) ne correspondant pas aux nouveaux choix de développement de la Commune pour répondre aux objectifs de production de logements ou d'accueil d'activités en cohérence avec le PADD ou identifiées comme une « contrepartie » à d'autres secteurs d'extension jugés plus pertinents.

**Les motifs de changements pour un déclassement de la zone Agricole concernent les types de cas suivants :**

- les secteurs identifiés sur la base de l'analyse multicritères comme zones de développement prioritaire car répondant aux principes de continuité urbaine ou de desserte en transport et nécessaires pour remplir les objectifs du Programme d'Orientations et d'Actions ou nécessaire au développement économique,
- les dents creuses insérées dans le tissu urbain, les délaissés créant des conflits d'usages, clarification des limites entre espace urbanisé et espace agricole, logique parcellaire...,
- les centres équestres ayant une vocation de loisirs,
- les espaces purement naturels comportant de forts enjeux environnementaux,

**Le bilan des zones Agricoles sur la Métropole :**

	État des lieux des zones A avant le PLUi-H	État des lieux des zones A après le PLUi-H
Zone A	Environ 10 200 hectares	Environ 10 840 hectares

Tout en considérant les précautions méthodologiques explicitées dans le livret 1\_D\_1\_Partie 5 relatives aux limites de comparaison de zonage, la comparaison avant/après du zonage A laisse apparaître le maintien de la part des espaces agricoles du territoire, avec une maîtrise de la consommation d'espace.

## **IV\_ La justification de la nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD**

Ainsi, la délimitation de la zone agricole du PLUi-H a été réalisée dans le respect des orientations du PADD préconisant :

- la valorisation du potentiel économique, social et environnemental de l'agriculture pour développer un projet agricole métropolitain,
- la préservation des zones de production agricole,
- la conjugaison entre nature et agriculture,
- l'articulation entre développement urbain et agriculture.



## **Partie 2 : Les zones naturelles**

---

### **I\_L'identité de la zone naturelle**

---

La zone naturelle permet de protéger des sites naturels dans toute leur diversité et pluralité. Pour ce faire, cette dernière se décline en 3 zones :

#### **I\_A\_La zone naturelle stricte (NS) où la constructibilité est très restreinte afin de protéger les paysages et la biodiversité.**

Seuls sont autorisés :

- les constructions liées aux exploitations agricoles, forestières et pastorales et au logement de leurs exploitants et/ou de leurs salariés ;
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
- les extensions limitées (30 % de la surface de plancher existante) des habitations existantes ;
- les changements de destination des constructions existantes, uniquement si elles sont désignées sur le Document Graphique du Règlement et sous réserve de ne créer qu'un seul logement ou hébergement hôtelier et touristique avec un maximum de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- les aires de stationnement des véhicules indispensables à la fréquentation du public à condition que leur localisation s'intègre dans le paysage et que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées ;
- les affouillements et les exhaussements du sol ainsi que les dépôts divers uniquement s'ils sont nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées ;
- les implantations de site de production d'énergie photovoltaïque à condition d'être sur un bâtiment ou au sol s'il s'agit uniquement d'un site pollué répertorié dans la base de donnée BASOL, d'une friche industrielle ou d'une ancienne décharge.

#### **I\_B\_La zone naturelle de loisirs (NL) recentrée sur les usages de loisirs (jardins partagés, base de loisirs, ...) et de sports de plein air où la constructibilité est également limitée et restreinte.**

Seuls sont autorisés :

- les constructions liées aux exploitations agricoles, forestières et pastorales et au logement de leurs exploitants et/ou de leurs salariés ;

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ainsi qu'à sous-destination d'équipements sportifs (exemples : constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, terrain de sport, etc.) ;
- les extensions limitées (30 % de la surface de plancher existante) des habitations existantes ;
- les changements de destination des constructions existantes, uniquement si elles sont désignées sur le Document Graphique du Règlement et sous réserve de ne créer qu'un seul logement ou hébergement hôtelier et touristique avec un maximum de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- les aires de stationnement des véhicules indispensables à la fréquentation du public à condition que leur localisation s'intègre dans le paysage et que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées ;
- les affouillements et les exhaussements du sol ainsi que les dépôts divers uniquement s'ils sont nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées ;
- les implantations de site de production d'énergie photovoltaïque à condition d'être sur un bâtiment ou au sol s'il s'agit uniquement d'un site pollué répertorié dans la base de donnée BASOL, d'une friche industrielle ou d'une ancienne décharge.

### **I\_C\_La zone naturelle spécifique aux activités de carrières (NC) où seuls sont autorisés :**

- les constructions liées aux exploitations agricoles, forestières et pastorales et au logement de leurs exploitants et/ou de leurs salariés ;
- les constructions à destination d'industrie à condition de constituer une exploitation extractive de gravière, de sablière ou d'argile ;
- les extensions limitées (30 % de la surface de plancher existante) des habitations existantes ;
- les changements de destination des constructions existantes, uniquement si elles sont désignées sur le Document Graphique du Règlement et sous réserve de ne créer qu'un seul logement ou hébergement hôtelier et touristique avec un maximum de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
- les implantations de site de production d'énergie photovoltaïque à condition d'être sur un bâtiment ou au sol s'il s'agit uniquement d'un site pollué répertorié dans la base de donnée BASOL, d'une friche industrielle ou d'une ancienne décharge.

### **I\_D\_Les Secteurs de Taille Et de Capacité Limitées (STECAL) permettent de maîtriser l'urbanisation des sites accueillant déjà des constructions au cœur des zones naturelles et d'autoriser de nouvelles constructions de façon très encadrée et restrictive pour garantir la protection des espaces naturels.**

Ces secteurs sont délimités après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Les STECAL de la zone N du PLUi-H se décomposent en 3 catégories :

- NAL1 : secteur gérant les constructions existantes (équipements d'intérêt collectif et services publics, habitation, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire uniquement pour les bureaux et les centres de congrès et d'exposition, commerces et activités de services uniquement pour l'artisanat, la restauration, l'hébergement touristique et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle) et ciblant les nouvelles constructions de certains équipements d'intérêt collectif et services publics (locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, équipements sportifs, équipements recevant du public uniquement pour les lieux de cultes ou des cimetières) ;

- NAL2 : secteur gérant les constructions existantes (équipements d'intérêt collectif et services publics uniquement pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les équipements recevant du public lorsqu'il s'agit d'aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ou des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, habitation) et ciblant les nouvelles constructions de certains équipements d'intérêt collectif et services publics (locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, équipements recevant du public uniquement pour les aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ou des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs) ;
- NAL3 : secteur gérant les constructions existantes (équipements d'intérêt collectif et services publics uniquement pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, habitation) et ciblant les nouvelles constructions de certains équipements d'intérêt collectif et services publics (locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés) et les commerces et activités de service uniquement lorsqu'il s'agit d'hébergement hôtelier et touristique constituant une construction légère de type cabane, tipi, yourte et hutte.

Même si elles sont autorisées de fait en STECAL, les habitations existantes n'ont plus besoin d'être classées en STECAL car leurs extensions limitées et mesurées sont de fait autorisées en zone naturelle comme le prévoit le Code de l'Urbanisme.

Outre les spécificités ci-avant, les STECAL autorisent également :

- les constructions liées aux exploitations agricoles, forestières et pastorales et au logement de leurs exploitants et/ou de leurs salariés ;
- les extensions limitées (30 % de la surface de plancher existante) des habitations existantes ;
- les aires de stationnement des véhicules indispensables à la fréquentation du public à condition que leur localisation s'intègre dans le paysage et que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées ;
- les affouillements et les exhaussements du sol ainsi que les dépôts divers uniquement s'ils sont nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées ;
- les implantations de site de production d'énergie photovoltaïque à condition d'être sur un bâtiment ou au sol s'il s'agit uniquement d'un site pollué répertorié dans la base de donnée BASOL, d'une friche industrielle ou d'une ancienne décharge.

## II\_ Les principes de délimitation de la zone N et des secteurs (STECAL)

Dans un premier temps, la zone naturelle a été délimitée en reprenant les zones naturelles existantes. Un tableau de concordance entre les différentes zones naturelles des 37 PLU et POS et entre la nouvelle structure de la zone naturelle du PLUi-H a été produit, au regard notamment des règles écrites de chacune des zones naturelles pré-existantes. Ce tableau a permis de produire de façon automatisée une première carte de travail de la zone naturelle du PLUi-H avec un zonage similaire à celui pré-existant.

Sur la base de cette première carte, un contrôle visuel a été opéré grâce à une superposition avec la photo aérienne du territoire et la méthode suivante a été appliquée :

- les espaces purement agricoles ont été transformés en zone agricole,
- les grands boisements au milieu des zones agricoles ont été maintenus ou transformés en zone naturelle,
- les STECAL qui concernaient des habitations isolées ont été supprimés car la règle des zones NS, NL et NC ne nécessitait plus de les identifier,
- les constructions existantes non autorisées en zone NS, NL et NC et ne constituant pas des habitations, ont été classées dans le STECAL adéquat. Les principes de pixellisation du SCoT pour les territoires d'extension urbaine ont servi de limite et de cadre pour déterminer la superficie des STECAL afin de rester dans une urbanisation de taille et de capacité limitées. La délimitation des périmètres des STECAL a été

positionnée autour des bâtiments existants ainsi qu'au regard des limites parcellaires. Le STECAL de type « NAL1 » est le plus répandu et concerne généralement des bâtiments et des équipements publics (stations d'épuration, ateliers municipaux, cimetières...) et des activités commerciales à dominante d'artisanat ou de restauration. Si ces constructions existantes ne relevaient pas de constructions de taille et de capacité limitées, elles ont été basculées dans le zonage urbain adéquat, en compatibilité avec les documents supra-communautaires.

Une superposition avec la Trame Verte et Bleue de l'état initial de l'environnement du PLUi-H a ensuite été opérée pour s'assurer de la protection des espaces les plus remarquables (corridors écologiques et réservoirs de biodiversité) par le biais du zonage naturel. Lorsque les espaces de la Trame Verte et Bleue concernaient des espaces agricoles, le zonage agricole a été maintenu mais le caractère de préservation de la biodiversité a été inscrit avec l'outil réglementaire « secteur de biodiversité » qui vient se superposer au zonage agricole et naturel.

La Trame Verte et Bleue constitue la grande armature écologique du territoire métropolitain. Elle vient préciser et compléter l'armature écologique identifiée par le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la Région ainsi que celle identifiée du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine. Dans le cadre du travail d'état initial de l'environnement du PLUi-H, une étude plus fine des continuités écologiques du territoire métropolitain a donc été réalisée, notamment grâce à la capitalisation des données bibliographiques et naturalistes existantes et nouvelles ainsi que grâce à une analyse cartographique sur la base de photographies aériennes (photo-interprétation). La trame verte est essentiellement constituée de boisements, de friches, de prairies, de fourrés, de landes, d'espaces verts, de parcs et jardins et de cultures. Elle comprend la sous-trame des milieux boisés et la sous-trame des milieux ouverts et semi-ouverts. La trame bleue est formée par l'ensemble des cours d'eau (ruisselets, ruisseaux, rivières et fleuves), mares, étangs, plans d'eau, anciennes gravières et zones humides du territoire.

À ce titre, la zone N coïncide essentiellement avec les zones inondables inconstructibles, permettant ainsi une valorisation de ces espaces.

### III\_L'exposé des motifs de changements

Les modifications de la zone Naturelle doivent permettre d'affirmer son rôle de support au maintien et au développement de la Trame Verte et Bleue, de la biodiversité mais également de jouer un rôle de zone tampon pour garantir la protection de la population face aux risques naturels ou aux risques technologiques. Ces zones préservées participent ainsi à l'équilibre entre les espaces paysagers/écologiques et les espaces urbains de la ville.

De façon plus précise, **les motifs de changements pour un classement en zone Naturelle** concernent les types de cas suivants :

- protection des espaces naturels remarquables identifiés par une protection ou un inventaire supra-communal ou réglementaire (SCoT, Natura 2000, ZNIEFF, zones humides, Arrêté de biotope, ZICO, etc...). Ces espaces correspondent aux réservoirs de biodiversité de la Trame Verte et Bleue du PLUi-H,
- protection des corridors de biodiversité de la Trame Verte et Bleue du PLUi-H,
- protection des zones de captation d'eau potable,
- protection des grands boisements au milieu des zones agricoles,
- protection des bassins de rétention et des champs d'expansion des crues,
- protection des espaces identifiés en tant qu'espace de compensation écologique d'un projet urbain,
- protection d'espace ayant fait l'objet d'une analyse environnementale dans le cadre de l'évaluation environnementale et ayant révélé une sensibilité environnementale moyenne à forte.

**Les motifs de changements pour un déclassement de la zone Naturelle** concernent les types de cas suivants :

- transformation en zone agricole des espaces purement agricoles,
- zones identifiées en zone de développement futur et classées en zone à urbaniser (AU),
- reclassement en zone urbaine des gros équipements publics existants, tels que certains cimetières, des STEP (stations d'épuration) de taille très importante en bordure de l'urbanisation existante, etc...,
- ajustement de la zone naturelle vers de la zone urbaine pour des dents creuses de tailles limitées dans le tissu urbain existant ou en continuité.

**Le bilan des zones Naturelles sur la Métropole :**

	État des lieux des zones N avant le PLUi-H	État des lieux des zones N après le PLUi-H
Zone N	Environ 9 800 hectares	Environ 9 128 hectares

Tout en considérant les précautions méthodologiques explicitées dans le livret 1\_D\_1\_Partie 5 relatives aux limites de comparaison de zonage, la comparaison avant/après du zonage N laisse apparaître une réduction de la surface qui s'explique par une approche intercommunale de la vocation naturelle réelle des espaces classés en N.

## **IV - La justification de la nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD**

Dans son axe « Optimisation », le projet ambitionne de faire de la TVB un des éléments fondateurs devant constituer un guide des choix d'aménagement du territoire du projet métropolitain et décline à ce titre les objectifs suivants :

- protéger les espaces naturels et plus particulièrement les réservoirs de biodiversité,
- limiter l'érosion et la fragmentation de la TVB afin de faciliter la circulation des espèces,
- porter une attention particulière aux espaces de transition entre espaces naturels et urbanisation,
- conforter et améliorer la place de la nature en ville, en ce qu'elle contribue au cadre de vie et au confort thermique dans la ville,

Sous l'angle de la « Proximité », le PADD place la TVB comme une composante essentielle du cadre de vie pour renforcer l'attachement des habitants à leur quartier et à leur commune au travers des principes suivants :

- offrir à chaque habitant un espace de nature accessible allant de l'espace de nature de proximité (5 minutes à pied), aux grands espaces de nature (15 à 30 minutes en voiture ou transport en commun). Cette nature de proximité étant un élément essentiel de « l'envie de ville » notamment dans un contexte où le PADD souhaite favoriser la densification maîtrisée de la ville,
- développer les puits de fraîcheur afin de lutter efficacement contre le phénomène d'Ilot de Chaleur Urbain.

Le volet de la « Cohésion » et l'objectif développé de promouvoir une ville apaisée et responsable soulignent l'opportunité que constituent les espaces rendus inconstructibles, car soumis à un risque, pour conforter la TVB.

Enfin la TVB fait l'objet d'une déclinaison spatialisée dans la partie « Thème et Territoire » dont la cartographie produite est le fruit d'une analyse fine de l'occupation de l'espace du territoire relevant les espaces de végétations et le réseau hydrographique et leur confrontation aux conflits et obstacles pouvant altérer la continuité de la TVB. Il en découle une carte schématique faisant apparaître l'armature de la TVB à l'échelle de la Métropole et soulignant les modalités de mise en œuvre des grands principes développés dans la partie « Socle » du PADD ; il s'agit de :

- protéger les réservoirs de biodiversité : appliquer la doctrine « éviter, réduire, compenser », la protection de ces espaces devant être priorisée dans les choix de nouvelles urbanisations,
- préserver, restaurer ou créer des corridors écologiques : les corridors existants repérés doivent constituer l'armature autour de laquelle viennent s'insérer les projets d'aménagement, et à l'inverse, tout projet d'aménagement doit être l'occasion de les créer ou les restaurer,
- protéger et développer la nature en ville : cette nature de proximité, au-delà de sa fonction écologique, constitue le support d'aménités relevées dans le « Socle ».

# Partie 3 : Les zones urbaines

## I\_ Les zones UM

### I\_A\_L'identité de la zone UM

#### I\_A\_1\_Un principe de mixité des fonctions urbaines

L'objectif législatif de mixité des fonctions urbaines est largement mis en avant dans le PADD, en particulier dans les parties « Privilégier le développement de la ville sur elle-même, en renforçant le lien entre urbanisme-mobilités et équipements » et « S'appuyer sur les centralités bien équipées pour accueillir les habitants dans les meilleures conditions ». L'ambition est de co-construire projet urbain et offre multimodale, tout en développant la mixité des fonctions (habitat, économie résidentielle, équipements) dans les quartiers les mieux à même d'accueillir cette intensification.

Cette mixité est indispensable puisqu'une très grande partie de l'activité est une « économie résidentielle » c'est à dire qui est destinées à satisfaire les besoins des populations résidant sur un territoire, qui s'appuie sur la consommation locale. La très grande majorité des entreprises s'intègre très bien dans les quartiers résidentiels.

La limite à la mixité des fonctions est donnée par la notion de « conflit d'usages » entre habitat et activités économiques qui génèreraient des risques et/ou des nuisances incompatibles avec l'habitat, l'objectif étant d'assurer une bonne cohabitation entre les deux. En ce qui concerne les risques, les Plans de Prévention des Risques Technologiques comportent des dispositions réglementaires adaptées. S'agissant des nuisances, le règlement du PLUi-H comporte les dispositions exposées ci-après.

Pour suivre la ligne de conduite fixée, le règlement des zones UM (urbaines mixtes), par principe, n'interdit donc pas d'activités hormis celles entrant dans les 2 catégories suivantes :

- industries et entrepôts, qui en raison de leur définition sont par nature susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec l'habitat,
- activités nouvelles dont les nuisances serait jugées incompatibles avec la proximité des logements.

#### I\_A\_2\_Des typologies de zones basées sur la forme urbaine

##### 1- Définition de la forme urbaine dans le PLUi-H

Le parti retenu est de définir la forme urbaine à l'aide de 2 types de critères :

- des critères objectifs :  
pour définir la forme urbaine, le parti pris a été de considérer la position d'un bâtiment par rapport à la voie d'une part et par rapport aux limites de propriété d'autre part comme les deux critères les plus importants et objectifs pour qualifier la forme urbaine. Toute la méthode d'analyse et d'élaboration des formes urbaines a donc consisté à savoir si le bâti est (ou doit/ou peut être) implanté :
  - à l'alignement des voies ou en retrait de celle-ci ;
  - sur les limites séparatives ou non, formant ainsi une continuité ou une discontinuité du bâti.
- des critères fondamentaux mais pouvant être variables :  
Les critères précédents n'étant pas à eux seuls suffisants, la méthode a également introduit les critères de hauteur, d'emprise au sol (les « pleins »), et d'espaces de pleine terre (« les vides »).

Cette approche a permis de définir 9 formes urbaines théoriques :

<u>Par rapport aux voies</u>		<u>Par rapport aux limites séparatives</u>
. Bâti Aligné	et	Continu / Discontinu / Continu et Discontinu
. Bâti Aligné ou en retrait	et	Continu / Discontinu / Continu et Discontinu
. Bâti en retrait	et	Continu / Discontinu / Continu et Discontinu

## **2- Identification des formes urbaines caractéristiques du territoire métropolitain**

A partir de cette définition, deux temps d'analyse se sont succédés :

- Une analyse informatique  
Une couleur a été attribuée à chaque bâti cadastral en fonction de son caractère « Aligné/Continu » – « Aligné/Discontinu » – « En retrait/Continu » – « En retrait /Discontinu ».  
Une cartographie des formes urbaines existantes a été ainsi pu être établie à l'échelle de la Métropole. Cette carte a permis de faire ressortir 6 grandes familles de formes urbaines existant concrètement sur le territoire de la Métropole.
- Un croisement avec les règlements d'urbanisme opposables  
Avec les communes, la Métropole a procédé au croisement de la carte des formes urbaines constatées avec les zonages et règlements d'urbanisme opposables. Cette phase de travail a permis de faire émerger des convergences entre la règle d'urbanisme et la forme urbaine produite mais aussi des questionnements lorsque la règle était en décalage avec les formes urbaines présentes sur un territoire donné. Cet échange avec les Communes a permis d'entretenir un dialogue fructueux et de nourrir la réflexion sur l'intérêt de faire évoluer ou pas la réglementation existante pour répondre aux orientations définies par le PADD.

**Ces analyses ont permis de retenir 10 formes urbaines pour le zonage du PLUi-H :**

- **La zone UM1** : Alignement et continuité obligatoires du bâti,
- **La zone UM2** : Alignement obligatoire et continuité recherchée du bâti,
- **La zone UM3** : Alignement obligatoire et continuité ou discontinuité du bâti,
- **La zone UM4** : Alignement ou retrait et continuité ou discontinuité du bâti,
- **La zone UM5** : Retrait et continuité obligatoires du bâti,
- **La zone UM6** : Retrait obligatoire et continuité possible du bâti,
- **La zone UM7** : Retrait obligatoire et continuité possible du bâti seulement en RdC,
- **La zone UM8** : Retrait obligatoire et continuité possible du bâti seulement en RdC avec une bande de constructibilité principale définie par rapport aux voies existantes ou projetées,
- **La zone UM9** : Retrait et discontinuité obligatoires du bâti,
- **La zone UM10** : Retrait et discontinuité obligatoires du bâti avec une bande de constructibilité principale définie par rapport aux voies existantes ou projetées.

Il est intéressant de souligner que les formes urbaines ainsi définies sont indépendantes d'une typologie d'habitat (habitat individuel, semi collectif ou individuel) ou d'un niveau de densité (une zone caractérisée par le retrait et la discontinuité du bâti pouvant être aussi dense voire plus dense qu'une zone caractérisée par l'alignement et la continuité).

## **I\_B\_Les principes de délimitation des zones UM : les familles de formes urbaines**

### **I\_B\_1\_La base de travail : le croisement entre la carte des formes urbaines constatées et les POS/PLU opposables**

La carte des formes urbaines constatées a été superposée avec les zonages des POS/PLU opposables ce qui a permis de constituer un document de travail objectif pour dialoguer avec les Communes sur :

- la pertinence ou la non pertinence de la règle par rapport à la forme urbaine existante,
- la pertinence ou la non pertinence de la limite du zonage au regard de la forme urbaine existante,
- la pertinence ou la non pertinence de faire évoluer une limite de zone ou une réglementation en fonction des intentions et projets de la commune ainsi que des projets métropolitains ou supra métropolitains.

Un travail Métropole/Communes qui a conduit à :

- une confirmation globale des zonages opposables à vocation d'habitat. L'objectif a été de contenir les zones UM aux tissus déjà urbanisés ou qui le seront de façon certaine au moment de l'approbation du PLUi-H. En effet, l'esprit qui a guidé la délimitation des zones UM a été de privilégier l'intensification de la ville sur elle même en préservant les zones naturelles et agricoles des POS/PLU existants, l'extension des zones U étant restée une exception même dans un contexte de forte croissance démographique,
- beaucoup de simplifications et une plus grande lisibilité, fruit du travail de réflexions sur la pertinence des sectorisations existantes ainsi que sur le rapport entre la règle d'urbanisme et les formes urbaines produites ou existantes,
- une généralisation du principe de mixité des fonctions urbaines ,
- une harmonisation des règles tendant à une meilleure utilisation du foncier (cf ci après).

### **I\_B\_2\_Les 10 formes formes urbaines ont été utilisées dans le PLUi-H**

Les zones ont été délimitées en fonctions des formes urbaines existantes mais aussi souhaitées en terme d'évolution possible des tissus urbanisés. Différents cas de figure se sont présentés :

- la volonté de préserver des environnements bâtis pour des raisons patrimoniales, ou d'intégration de nouvelles constructions dans les tissus environnants devant conserver leurs formes urbaines,
- la volonté d'accompagner la mutation de certains tissus qui, sans connaître de bouleversement, peuvent accueillir de nouvelles populations dans des formes variées de bâtis correspondant à l'hétérogénéité des tissus existants,
- la volonté de renouveler les tissus urbanisés, notamment à proximité des centralités ou de transports en commun structurant, ce qui entraîne un changement de formes urbaines par rapport à celles qui existent,
- la volonté de développer un nouveau « morceau de ville » ou un quartier sur des fonciers libres ou faiblement bâtis et de superficie importante.

En fonction de ces différents cas de figure, le zonage des POS/PLU opposables a pu être traduit « à droit constant » dans le PLUi-H ou connaître des évolutions notables.

Les zones UM ont également été délimitées en tenant compte de la protection des population contre les nuisances : en privilégiant par exemple les zonages à usage d'activités le long des axes de transports bruyants.

Il est essentiel de préciser que le zonage est significatif d'une forme urbaine générique et que la lecture des règles graphiques (cf système d'étiquettes décrit dans le chapitre 2, section 1 point 2), qui donne une lecture en 3 dimensions des droits à construire, est indispensable pour mieux apprécier les volumes constructibles et les formes urbaines précises permises par le règlement du PLUi-H.

### **I\_B\_3\_La justification de la nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD**

- Répondre à la croissance démographique
- Poursuivre l'objectif de mixité de mixité des fonctions urbaines
- Favoriser des typologies offrant une certaine densité et compacité
- prendre en compte les nuisances

## **II\_Les zones UA**

---

### **II\_A\_L'identité de la zone UA**

A partir du diagnostic des POS/PLU ainsi que du diagnostic effectué dans le cadre du Schéma d'Organisation des Territoires de l'Économie (SOTE) de Toulouse Métropole, le PLUi-H a défini 3 types de zones UA (U Activités).

#### **II\_A\_1\_Une zone « pluriactivités » : la zone UA1**

Cette zone reprend la très grande majorité des zones d'activités des POS/PLU opposables. Le PLUi-H a étendu la diversité des fonctions économiques en intégrant également les services aux entreprises et aux salariés. Ainsi, exceptées les destinations habitat (sauf logement de fonction) et exploitation agricole, toutes les destinations sont permises en UA1.

#### **II\_A\_2\_Une zone dédiée à l'activité de production industrielle et de logistique : la zone UA2**

Cette zone répond au besoin de réserver du foncier à la principale activité industrielle de la Métropole: l'industrie aéronautique et sa chaîne de sous-traitance.

Elle répond en outre à la volonté de conforter la zone logistique située au nord de la Métropole : le secteur d'Euronord.

#### **II\_A\_3\_Une zone UA3 qui concerne des territoires de taille limitée et ayant une vocation spécialisée**

Cette zone répond à un besoin spécifique, tel que l'accueil d'hôtellerie et de restauration ou d'activités artisanales par exemple.

Au niveau réglementaire, la très grande majorité des zones d'activités est donc à vocation généraliste. Cela reflète l'idée selon laquelle la Métropole souhaite que l'accueil du développement économique soit encadré à minima par la réglementation urbaine. L'amélioration de la lisibilité et de la qualité de l'offre des territoires d'accueil de l'économie doit plutôt résulter d'une politique plus globale et d'actions transversales menées par la Métropole : requalification, recomposition, renouvellement, desserte en fibre optique, en transport en commun, cadre de vie...etc. Par ailleurs, l'implantation des entreprises doit plutôt être le fruit d'un dialogue entre les acteurs du territoire. Le rôle de la réglementation urbaine devant permettre une certaine agilité pour l'accueil ou le développement des entreprises.

## II\_B\_Les principes de délimitation des zones UA

### II\_B\_1Etat des lieux des POS/PLU : un recensement des zones dédiées à l'activité avec une identification du potentiel foncier dans et à proximité de ces zones

Dans un premier temps, un recensement des différentes zones économiques des 37 POS/PLU en vigueur a été conduit, laissant apparaître de grandes disparités de définitions ou de nomenclatures.

A partir de cette première base de travail, une carte représentant toutes les zones d'activités de la Métropole a été élaborée avec l'identification informatique de tous les fonciers non bâtis de plus de 300 m<sup>2</sup>. Cette carte a été croisée avec la photo aérienne du territoire afin de réaliser un contrôle visuel du potentiel foncier non bâti identifié. Ce travail a mis en évidence la présence d'environ 700 ha de foncier en zones urbaines ou à urbaniser ouvertes à vocation d'activités et libres d'occupation. Il est néanmoins important de préciser que ce foncier libre ne reflète pas l'offre immédiatement disponible pour les entreprises. Ces terrains sont des propriétés privées soumis à différents facteurs dont le plus important est le phénomène de rétention foncière.

### II\_B\_2\_Un recensement des besoins de foncier selon les typologies d'activités

En parallèle, la Direction de l'Action Économique (DAE) de la Métropole a élaboré un Schéma d'Orientation des Territoires de l'Économie (SOTE). Ce document s'appuie sur une large concertation avec les professionnels de l'immobilier, les partenaires économiques et les Communes pour proposer une vision prospective à 15 ans de l'offre foncière et immobilière à destination des entreprises sur le territoire de la Métropole, incluant aussi bien les espaces à forte concentration d'emplois que les zones à dominante résidentielle. Au delà d'assurer la mise sur le marché d'une offre mieux adaptée pour poursuivre l'accueil de toutes les activités (industrie, logistique, tertiaire et artisanat) le SOTE a également pour but de renforcer l'attractivité et la lisibilité de Toulouse sur le marché des Métropoles européennes.

C'est en travaillant de manière conjointe à l'élaboration du PLUi-H et à l'élaboration du SOTE, que la définition des zones économiques a pu être précisée.

Le but du PLUi-H a été d'apporter une souplesse réglementaire afin de faciliter le développement endogène des entreprises mais aussi de pouvoir accueillir de nouvelles activités.

Au sein de la Métropole, le SOTE a mis en évidence 19 espaces économiques avec une identité propre dont:

- 5 territoires majeurs :
  - Toulouse Euro Sud Ouest : tertiaire / centre d'affaires ;
  - Francazal : ingénierie, maintenance, expérimentation, et développement aéronautique, robotique, mobilité, et transports intelligents ;
  - Oncopole : santé, sciences de la vie, biotechnologie, gérontologie ;
  - Plate-forme aéronautique et aéroportuaire : aéronautique, aéroportuaire et services associés ;
  - Toulouse Aérospace : activités innovantes et recherche liées à l'aéronautique, spatial, systèmes embarqué, fabrication additive, numérique.

- et 17 territoires d'actions :
  - Euronord : logistiques ;
  - Lalande Fenouillets : pluriactivités ;
  - Fondeyre MIN : logistique urbaine, artisanat de production ;
  - Pôle Ouest : activités mixtes à dominante productives ;
  - Basso Cambo Eisenhower : tertiaire technologiques ;
  - Thibaud Chapitre : activités productives ;
  - Montredon : activités productives généralistes ;
  - Borderouge : tertiaire ;
  - Gramont : tertiaire ;
  - Centre ville : tertiaire, numérique, industrie créatives et culturelles ;
  - Purpan Cartoucherie : tertiaire ;
  - Cépière Vauquelin : tertiaire, activités résidentielles ;
  - Pole Sud-Est : pluriactivités ;
  - Offre diffuse : activités de proximité.

Afin que la Métropole puisse proposer une offre complète et diversifiée répondant aux besoins très hétérogènes des entreprises, le SOTE pose une vision prospective en matière de besoins fonciers selon les différents types de produits immobiliers d'entreprises (tertiaire, ateliers, locaux d'activités, entrepôts...) d'ici 2030.

Il a mis en évidence que l'offre tertiaire est suffisante au sein du territoire métropolitain alors que l'offre en matière d'accueil d'activités productives est à renforcer.

Suite au diagnostic du SOTE, le PLUi-H s'est inscrit dans la logique du SOTE en proposant :

- le maintien des limites existantes des zones dédiées à l'activité économique (UA, AUA)
- une vocation généraliste de la majorité des zones d'activités économiques (zone UA1) puisque la lisibilité de l'offre doit être le fruit d'une politique métropolitaine globale plutôt que le fruit de la réglementation urbaine régissant les destinations et sous destination de manière trop rigide par rapport à la réactivité et à l'agilité dont la collectivité doit faire preuve pour répondre aux besoins économiques.
- la préservation des capacités foncières à long terme pour répondre de manière quantitative aux besoins exprimés, en ciblant le positionnement des zones fermées à destination de l'économie (zones AUAf).

### **II\_B\_3\_ Un travail Métropole/Communes qui a conduit à la délimitation des zones dédiées à l'activité économique**

Après avoir fait le diagnostic sur le potentiel foncier libre en zones économiques, pris connaissance des objectifs du SOTE et mis en concordance les différentes zones économiques des 37 POS/PLU avec la nouvelle structure des zones économiques du PLUi-H, un travail plus fin avec les Communes a été conduit.

L'objectif de conservation du capital foncier dédié à l'activité économique a été atteint dans la mesure où la quasi totalité des zones à vocation économique urbaines ou à urbaniser a été reconduite dans le PLUi-H.

Les évolutions de périmètres ont été très marginales et ont concerné les cas suivants :

- le changement de destination de l'activité vers la mixité des fonctions : cela concerne les cas de cessation d'activités ou de réorientation de celles-ci. Certaines unités foncières occupées par des fonctions économiques industrielles ou logistiques situées au sein de la ville se trouvent être particulièrement adaptées à l'accueil de nouveaux logements. C'est en particulier le cas pour 2 sites

faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation : OAP Marquisat à Tournefeuille et OAP Guilhermy à Toulouse.

- le changement de la vocation habitat vers la vocation économique : il s'agit de quelques cas d'ajustements mineurs de périmètres pour prendre en compte la réalité des occupations du sol (par exemple dans la zone de Ranguel à Toulouse) ou tenir compte de l'extrême proximité d'axes de transport routier à grande circulation (par exemple dans le nord de Toulouse par rapport au périphérique).

L'ensemble des Communes de la Métropole répondent aux objectifs du SOTE en matière de réglementation dans leur zones économiques en ayant donné à leur zone une réglementation généraliste. Néanmoins, certaines zones spécifiques ont été identifiées afin de répondre à une problématique économique particulière : besoin de conforter une vocation artisanale, commerciale, tertiaire ou vouée à la restauration et/ ou à l'hôtellerie.

Par ailleurs, la vocation aéronautique a été identifiée pour ses activités de production sur le site aéroportuaire (zone UA2 et secteur UA2-2), et pour le secteur de Francazal (secteur UA3-7) .

## **II\_C\_La justification de la nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD**

En délimitant des capacités foncières suffisantes, le PLUi-H répond aux objectifs suivants : offrir les conditions nécessaires au développement des activités économiques créatrices d'emplois ; permettre la consolidation de l'ancrage des moteurs économiques locaux (extension et renouvellement).

Le caractère généraliste des zones répond à l'objectif de mixité des fonctions urbaines avec la possibilité d'accueillir des commerces et activités de services pour le confort des entreprises et salariés des zones d'activités.

## **III\_Les zones UIC**

---

### **III\_A\_L'identité de la zone UIC**

Ce zonage est voué à l'accueil des Équipements d'Intérêt Collectif et de Services Publics (EICSP). Le Code de l'urbanisme prévoit 7 sous destinations :

- « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »,
- « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »,
- « établissements d'enseignement »,
- « établissements de santé et d'action sociale »,
- « salles d'art et de spectacles »,
- « équipements sportifs »,
- « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination citée ci-dessus.

Au vu des besoins exprimés par les POS/PLU existants, le PLUi-H a identifié 5 zones avec les vocations suivantes :

- 1- la zone dans laquelle tous les types d'EICSP sont permis. Elle recouvre la très grande majorité des surfaces dédiées aux équipements : la zone UIC1,
- 2- la zone dédiée aux activités « Sports – Loisirs – Culture » : la zone UIC2,
- 3- la zone dédiée à l'« Enseignement » : la zone UIC3,
- 4- la zone dédiée à la « Santé et l'action sociale » : la zone UIC4,
- 5- la zone dédiée aux autres activités de services publics : locaux techniques et industriels, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public : la zone UIC5.

### **III\_B\_ Les principes de délimitation des zones UIC**

Ce zonage a été utilisé pour afficher une vocation sur un territoire d'une certaine importance en terme de surface permettant ainsi de localiser un pôle d'équipements et/ou de services d'intérêt collectif. Il est utile de souligner que le PLUi-H autorise la destination EICSP dans toutes les zones U et AU, le régime juridique d'un EICSP étant strictement le même qu'il soit en zone UM/AUM, UA/AUA, UP/AUP, ou en zone UIC/AUIC.

En revanche, compte tenu de la restriction des possibilités de destination des constructions en zone UIC, il est fondamental de préciser que ce type de zonage ne peut être délimité que sur des terrains appartenant à des collectivités, personnes publiques ou assimilées en charge de missions de services publics, ou sur des terrains étant voués à être acquis ou maîtrisés par elles.

### **III\_C\_ La justification de la nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD**

L'objectif de ces zones est de répondre à la diversité des fonctions urbaines, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs d'activités sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics.

Ces zones répondent également à la préoccupation d'assurer la cohérence entre le développement urbain et le niveau d'équipements nécessaires à l'accueil d'une population nouvelle.

## **IV\_ Les zones UP et AUP**

---

### **IV\_A\_ L'identité de la zone UP et AUP**

Les zones UP et AUP recouvrent des territoires de projet dont le développement est :

- soit maîtrisé par la collectivité (procédure de Zone d'Aménagement Concerté, foncier public, concession d'aménagement ou tout territoire dont l'urbanisation fait l'objet d'une contractualisation entre le ou les opérateurs et la Métropole),
- soit encadré par la collectivité : au moyen de règlement graphique de détail (1\_D\_2 ,Partie 1\_), ou, le plus souvent, au moyen d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (1\_D\_3 ).

Les zones UP et AUP caractérisent l'urbanisme de projet :

- qui incite à un dialogue entre les acteurs le plus en amont possible du dépôt d'un permis de construire ou d'aménager, même dans le cas des territoires soumis à des règlements graphiques de détail qui décrivent précisément les possibilités d'implantation des constructions, et des espaces accompagnant le bâti (espaces de pleine terre, autres espaces libres de construction),
- qui prévoit le niveau d'équipements publics nécessaires au développement urbain en prévoyant ou mettant en perspective leurs modalités de financement.

Le PLUi-H déploie 3 types de zones qui se différencient par une approche différente du niveau d'intensité de la règle jugé nécessaire à la réalisation du projet en fonction également du niveau de maîtrise foncière par la Métropole et du niveau de dialogue souhaité entre les porteurs de projet et l'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations d'occupation du sols.

Leur délimitation a donc varié en fonction de ces paramètres, au cas par cas de chaque territoire de projet.

## **IV\_B\_Les principes de délimitation des zones UP et AUP**

- Les zones UP0 et AUP0 correspondent à une absence totale de règlement ayant un lien de stricte conformité avec les autorisations d'urbanisme. La seule règle servant de base à l'instruction du droit des sols sera l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone. Ces zones ont été, et seront utilisées chaque fois que la marge de dialogue avec les porteurs de projet sera voulue maximale. Elle a pour l'instant été utilisée sur des fonciers maîtrisés par Toulouse Métropole.
- La zone UP1 a été utilisée lorsque les dispositions communes du règlement écrit et les règles graphiques et/ ou l'OAP ont été jugées suffisantes pour mener à bien le projet.
- Les zones UP2/AUP2 ont été utilisées lorsqu'un besoin de conformité à la règle a été jugé nécessaire pour régler précisément et sans discussion un ou plusieurs besoin(s) spécifique(s) : dans ce cas, des dispositions spécifiques propres à chaque territoire de projet ont été définies.

## **IV\_C\_La justification de la nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD**

La zone UP et AUP permet de mettre en œuvre les objectifs suivant du PADD :

- Répondre à la diversité des fonctions urbaines, et promouvoir la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction suffisantes pour la satisfaction des besoins en matière d'habitat ou d'activité, et de services aux habitants ou aux entreprises, en tenant compte en particulier des objectifs d'amélioration des performances énergétiques, de diminution des obligations de déplacements motorisés.
- Assurer la cohérence entre le développement urbain et le niveau d'équipements nécessaires à l'accueil d'une population nouvelle en prévoyant de manière globale et simultanée accueil d'habitants et/ou d'entreprises et équipements publics.
- Promouvoir un urbanisme de projet.



# Partie 4 : Les zones à urbaniser

## I\_L'identité de la zone AU

Afin d'accueillir le développement urbain nécessaire, au vu des perspectives d'évolution démographiques et économiques du territoire et après analyse du potentiel en mutation urbaine, le PLUi-H identifie des zones à urbaniser.

### I\_A\_Les zones à urbaniser ouvertes

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, **la zone est inscrite en zone « AU » dite ouverte**. Les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone sont alors définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le cas échéant par le règlement.

Dans les zones AU, les constructions peuvent être autorisées selon deux modes distincts :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Le mode d'urbanisation retenu est défini pour chaque zone en fonction du contexte parcellaire, des conditions d'équipement interne à la zone ou du phasage envisagé. Le nom de chaque zone AU est suivi d'une lettre traduisant le mode d'urbanisation de la zone : « A » pour les zones à urbaniser sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble et « B » pour les zones à urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

La destination et la nature des constructions autorisées peuvent être de différents types. La nomenclature retenue pour les zones à urbaniser du PLUi-H reprend celle définie pour les zones urbaines, à savoir :

- les zones à urbaniser à vocation mixte : AUM1 à AUM10, en fonction de la forme urbaine souhaitée,
- les zones à urbaniser à vocation d'activités : AUA1 à AUA3, en fonction de la nature des constructions à vocation d'activités autorisées,
- les zones à urbaniser à vocation d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics : AUIC,
- les zones à urbaniser de Projet : AUP0 à AUP2, en fonction du niveau de souplesse ou d'encadrement de la règle souhaité.

## I\_B\_ Les zones à urbaniser fermées

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, **la zone est inscrite en zone « AUF » dite fermée**. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. Lorsque la vocation future de la zone est d'ores et déjà déterminée, le nom de la zone peut traduire cette future vocation (AUMf, AUAf), dans le cas contraire, la zone est juste appelée AUF.

## II\_ Les principes de délimitation des zones AU

La délimitation des zones à urbaniser du PLUi-H a été réalisée en plusieurs temps et de manière itérative par rapport aux démarches du POA, du SOTE et de l'évaluation environnementale du PLUi-H. Les réflexions en cours sur les documents supracommunaux (SCoT, PDU) ou sur les schémas intercommunaux (schémas directeurs d'assainissement et d'eau potable de Toulouse Métropole) ont également nourri les choix en matière d'extension urbaine.

Afin de mobiliser en priorité des zones déjà ouvertes dans les documents d'urbanisme en vigueur, toutes les zones AU ouvertes ont fait l'objet d'une analyse de leur niveau d'urbanisation effective et de leur situation au regard des objectifs du PADD du PLUi-H. Les zones AU déjà urbanisées ou qui doivent l'être de façon certaine au moment de l'approbation du PLUi-H sont intégrées dans la zone U. Les zones AU ouvertes incompatibles avec le SCoT ou ne correspondant pas aux nouveaux choix de développement de la Commune en compatibilité avec le PADD du PLUi-H, sont supprimées au profit de la zone A ou N. Enfin, toutes les autres zones AU ouvertes sont maintenues au PLUi-H. Leur périmètre et/ou leurs OAP évoluent parfois pour mieux répondre aux objectifs poursuivis par le PADD, mieux prendre en compte un enjeu issu des études du PLUi-H qui n'avait pas été identifié au préalable ou améliorer leur caractère opérationnel.

Ainsi, les zones AU ouvertes du PLUi-H ont été délimitées au regard des critères suivant :

- zones AU existantes dans les POS/PLU en vigueur,
- zones AU fermées dont l'engagement d'une ouverture à l'urbanisation était pris avant le PLUi-H pour accueillir des activités économiques en attente d'implantation, ou des logements dans le cadre du PLH 2014-2019,
- opérations publiques engagées telles que les ZAC communales et métropolitaines, secteurs concernés par une délibération d'intérêt communautaire ou ZAD identifiées comme à mobiliser pour répondre aux objectifs de production de logements du POA ou d'accueil d'activités économiques à échéance 2020,
- zones à urbaniser fermées, A ou N dans les POS/PLU en vigueur identifiées comme étant à mobiliser pour répondre aux objectifs de production de logements du POA 2020-2025, aux besoins d'accompagnement en équipements publics ou aux objectifs d'accueil d'activités économiques en 2020 et cohérentes avec l'analyse multicritères.

En vue de phaser une ouverture limitée des zones AU fermées existantes, en fonction notamment de la continuité avec la tâche urbaine, du respect de la Trame Verte et Bleue ou du maintien de l'activité agricole, l'ensemble des zones AU fermées ont été analysées, au même titre que les nouvelles demandes d'extension urbaine sur des zones A ou N. Quand elles ont été maintenues pour répondre aux objectifs d'accueil (économie ou habitat), elles ont parfois vu leur périmètre évoluer au regard des enjeux territoriaux analysés (biodiversité, agriculture, etc...).

Les zones AU fermées incompatibles avec le SCoT ou ne correspondant pas aux nouveaux choix de développement de la Commune ou du PADD du PLUi-H sont supprimées au profit de la zone A ou N. En outre, les zones dont la temporalité d'urbanisation est envisagée après 2030 sont pour la plupart supprimées au profit de la zone A et N, en cohérence avec la loi ALUR qui impose une révision du document d'urbanisme pour ouvrir une zone à urbaniser fermée de plus de 9 ans. Toutefois, certaines zones AU fermées existantes dans les POS/PLU en vigueur dont l'urbanisation est envisagée après 2030 sont maintenues en zones AU fermées en raison de l'anticipation de risques de blocages fonciers ou de contentieux qui empêcheraient d'urbaniser d'autres secteurs projetés.

Ainsi, les zones AU fermées ont été délimitées au regard des critères suivant :

- opérations publiques engagées telles que les ZAC communales et métropolitaines, secteurs concernés par une délibération d'intérêt communautaire ou ZAD identifiées comme à mobiliser pour répondre aux objectifs de production de logements du POA ou après 2025 ou d'accueil d'activités économiques au-delà de 2020,
- zones à urbaniser fermées, A ou N dans les POS/PLU en vigueur identifiées comme étant à mobiliser pour répondre aux objectifs de production de logements du POA ou après 2025, aux besoins d'accompagnement en équipements publics, ou aux objectifs d'accueil d'activités économiques au-delà de 2020 et cohérentes avec l'analyse multicritères.

Pour répondre à l'objectif de modération de consommation foncière et aux orientations qualitatives du PADD, chaque secteur constituant le potentiel d'extension urbaine a donc été analysé à travers deux prismes : l'intérêt de la zone et sa temporalité, en matière d'accueil d'habitat et/ou d'activités économiques et la définition des contours de l'extension urbaine au regard des enjeux inscrits au PADD (analyse multicritères présentées dans le Livret 1C\_1C2\_Partie 3\_I\_B).

### III\_L'exposé des motifs de changement

---

Parmi les zones à urbaniser du PLUi-H, seules 15 % ont été prélevées sur des zones A et N c'est à dire que 85 % d'entre elles étaient déjà identifiées comme à urbaniser dans les documents d'urbanisme en vigueur.

Le classement de zone A ou N dans les POS/PLU en vigueur en zone AU dans le PLUi-H correspond aux cas suivants :

- opérations publiques engagées telles que les ZAC communales et métropolitaines, secteurs concernés par une délibération d'intérêt communautaire ou ZAD et pour lesquelles la démarche de projet envisagera toutes les options possibles pour répondre aux éventuels enjeux soulevés (éviter, réduire, compenser),
- secteurs identifiés comme étant à mobiliser pour répondre aux objectifs de production de logements, aux besoins d'accompagnement en équipements publics ou aux objectifs d'accueil d'activités économiques tout en étant cohérents avec l'analyse multicritères (Livret 1C\_1C2\_Partie 3\_I\_B).

Parallèlement, le classement de zone AU dans les POS/PLU en vigueur en zone A ou N dans le PLUi-H correspond aux cas suivants :

- zones de compensation relative à la biodiversité, à l'agriculture ou à la consommation foncière pour d'autres projets sur la commune ou sur d'autres communes de la Métropole,
- secteurs dont les enjeux relevés par l'analyse multicritères ont nécessité l'abandon ou la réduction d'une zone d'extension au profit de la protection des ressources (Livret 1C\_1C2\_Partie 3\_I\_B),
- zones incompatibles avec le SCOT,
- zones ne correspondant pas aux nouveaux choix de développement de la Commune pour répondre aux objectifs de production de logements ou d'accueil d'activités en cohérence avec le PADD,

## IV - La justification de la nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD

---

Ainsi, la définition comme la délimitation des zones à urbaniser du PLUi-H ont été réalisées dans le respect des orientations du PADD préconisant :

- une extension urbaine maîtrisée préservant l'équilibre actuel entre espaces urbains, agricoles et naturels,
- une mobilisation en priorité des zones U et AU ouvertes pour le développement urbain,
- une meilleure protection des espaces cultivés pérennes, qui se trouvent actuellement en zones urbaines et à urbaniser,
- un phasage pour une ouverture limitée des zones AU fermées, en fonction notamment de la continuité avec la tâche urbaine, du respect de la Trame Verte et Bleue, du maintien de l'activité agricole, de l'exposition à des nuisances et / ou risques, du principe de cohérence urbanisme-mobilités et de la cohérence avec les investissements publics, etc.

## Partie 5 : Tableau de synthèse des surfaces du PLUi-H

Tableau des surfaces des zones du PLUi-H					
Type_Zone	Superficie	Zone	Superficie	Libellé	Superficie
<b>A</b>	<b>10840,2</b>	<b>A</b>	<b>10484,5</b>		10484,5
		<b>A1</b>	<b>338,5</b>		338,5
		<b>AAL</b>	<b>15,6</b>	AAL1	15,6
				AAL2	1,6
<b>AU</b>	<b>1713,6</b>	<b>AUA1</b>	<b>189,6</b>	AUA1A	33,1
<b>AU fermée</b>	<b>965,4</b>			AUA1B	102,2
<b>AU ouverte</b>	<b>748,2</b>			AUA1B-1	33,7
				AUA1B-2	20,6
		<b>AUA2</b>	<b>33,2</b>	AUA2B	33,2
		<b>AUAf</b>	<b>149,6</b>		149,6
		<b>AUf</b>	<b>474,1</b>		474,1
		<b>AUIC</b>	<b>24,6</b>	AUIC1A	0,8
				AUIC1B	1,9
				AUIC4A	4,5
				AUIC4f	2,7
				AUIC5f	14,8
		<b>AUM4</b>	<b>89,3</b>	AUM4A	13,0
				AUM4B	76,2
		<b>AUM6B</b>	<b>1,3</b>		1,3
		<b>AUM7</b>	<b>85,1</b>	AUM7A	43,7
				AUM7B	41,3
		<b>AUM9B</b>	<b>2,7</b>		2,7
		<b>AUMf</b>	<b>341,7</b>		341,7
		<b>AUP1</b>	<b>192,5</b>	AUP1A	91,2
				AUP1B	101,4
		<b>AUP2</b>	<b>129,9</b>	AUP2B-1	17,4
				AUP2B-2	30,4
				AUP2B-3	13,9
				AUP2B-4	28,7
				AUP2B-5	12,1
				AUP2B-6	3,1
				AUP2B-7	12,1
				AUP2B8	12,3

<b>N</b>	<b>9128,5</b>	<b>NAL1</b>	<b>41,4</b>		41,4
		<b>NAL2</b>	<b>10,0</b>		10,0
		<b>NC</b>	<b>86,0</b>		86,0
		<b>NL</b>	<b>1681,3</b>		1681,3
		<b>NS</b>	<b>7309,9</b>		7309,9
<b>UA</b>	<b>5849,1</b>	<b>UA1</b>	<b>4325,7</b>	UA1	1681,9
				UA1-1	2171,8
				UA1-2	14,8
				UA1-3	115,8
				UA1-4	12,4
				UA1-5	3,2
				UA1-6	41,9
				UA1-7	50,9
				UA1-8	47,7
				UA1-9	127,8
				UA1-10	57,4
		<b>UA2</b>	<b>1336,2</b>	UA2	648,8
				UA2-1	687,4
		<b>UA3</b>	<b>187,2</b>	UA3-1	2,6
				UA3-2	1,7
				UA3-3	4,9
				UA3-4	4,3
				UA3-5	4,0
				UA3-6	17,8
				UA3-7	47,2
				UA3-8	97,2
				UA3-9	7,7
<b>UIC</b>	<b>2021,1</b>	<b>UIC1</b>	<b>1669,0</b>	UIC1	1587,7
				UIC1-1	32,3
				UIC1-2	8,5
				UIC1-3	33,5
				UIC1-4	7,1
		<b>UIC2</b>	<b>40,9</b>		40,9
		<b>UIC3</b>	<b>20,1</b>		20,1
		<b>UIC4</b>	<b>58,1</b>		58,1
		<b>UIC5</b>	<b>233,0</b>		233,0
<b>UM</b>	<b>15757,8</b>	<b>UM1</b>	<b>341,6</b>	UM1	62,1
				UM1-1	9,4
				UM1-3	208,8
				UM1-4	56,4
				UM1-5	4,9
		<b>UM2</b>	<b>8,6</b>	UM2	8,2
				UM2-1	0,5
		<b>UM3</b>	<b>616,5</b>	UM3	606,3
				UM3-1	10,3

		<b>UM4</b>	<b>2206,2</b>	UM4	1905,3
				UM4-1	5,5
				UM4-2	9,2
				UM4-3	9,3
				UM4-4	47,7
				UM4-5	27,2
				UM4-6	122,4
				UM4-7	35,7
				UM4-8	40,7
				UM4-9	3,4
				UM4-10	3,4
		<b>UM5</b>	<b>6,6</b>	UM5-1	6,6
		<b>UM6</b>	<b>3021,3</b>	UM6	552,9
				UM6-1	51,4
				UM6-2	238,5
				UM6-3	2146,3
				UM6-4	32,2
		<b>UM7</b>	<b>7261,0</b>	UM7	6745,4
				UM7-1	40,0
				UM7-2	37,2
				UM7-3	11,5
				UM7-4	5,8
				UM7-5	22,1
				UM7-6	8,3
				UM7-7	11,9
				UM7-8	162,4
				UM7-9	19,9
				UM7-10	84,2
				UM7-11	7,3
				UM7-12	105,3
		<b>UM8</b>	<b>511,2</b>		511,2
		<b>UM9</b>	<b>932,8</b>	UM9	929,4
				UM9-1	3,3
		<b>UM10</b>	<b>848,5</b>	UM10	848,5
<b>UP</b>	<b>803,2</b>	<b>UP0</b>	<b>114,6</b>		114,6
		<b>UP1</b>	<b>507,6</b>		445,9
		<b>UP2</b>	<b>242,7</b>	UP2-1	61,8
				UP2-2	23,4
				UP2-3	1,1
				UP2-4	13,4
				UP2-5	31,9
				UP2-6	15,9
				UP2-7	41,3
				UP2-8	53,5
				UP2-9	0,4
	46113,6			<b>TOTAL TM</b>	<b>46113,6</b>

Le tableau ci-avant présente la surface des zonages au PLUi-H. Il ne propose pas de comparaison avec les zones existantes dans les POS/PLU en vigueur car celle-ci est tronquée voire impossible pour plusieurs raisons :

- les noms des zones existants dans les 37 POS/PLU en vigueur sont hétérogènes. Il n'est pas possible de les agglomérer de manière cohérente en terme de vocation ;
- dans l'attente de la Représentation Parcellaire Cadastre Unique (RPCU), l'assemblage des cadastres communaux (DGFIP) fait apparaître sur le territoire de Toulouse Métropole des chevauchements et des lacunes. Cette comparaison est donc techniquement impossible. Néanmoins, la matérialisation des limites communales sur la pièce 3C1 du PLUi-H prend en compte ces incertitudes techniques ;
- le PLUi-H a fait le choix d'un tracé sur l'axe des voies ce qui diffère de certains tracés existants sur les limites parcellaires et induit donc des distorsions au niveau du calculs des surfaces ;
- enfin, les études du PLUi-H ont permis de réaliser des actualisations et mise en cohérence de certains zonages (passage de zone N à U par exemple pour les zones de loisirs bâties) qui rendent obsolète une éventuelle comparaison entre les surface du PLUi-H et des POS/PLU précédents.

# Livret 1D : LE RÈGLEMENT

---

## **Partie 1 : Les dispositions communes à toutes les zones**

### **I\_ Les principes d'établissement de la règle : traduction concrète de l'esprit du règlement**

---

#### **Principes généraux**

L'objectif de cette partie est d'une part, d'expliquer le sens des règles mises en place et, d'autre part, d'expliquer pourquoi elles sont nécessaires à la mise en œuvre des objectifs du PADD.

Le sommaire des dispositions communes du règlement a été intégralement repris pour faciliter la lecture et la compréhension de cette partie.

#### **Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions**

---

Ce chapitre commence par une autorisation de principe, dans toutes les zones, des locaux ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, des bâtiments, des opérations d'aménagements, des transports en commun.

→ *L'objectif est de faciliter l'implantation de ces équipements publics dans le cadre de l'objectif de cohérence entre le développement urbain et le niveau d'équipements nécessaire pour assurer l'accueil d'une population nouvelle et des entreprises.*

#### **Section 1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

En dehors des outils présentés au chapitre 2 ci-après, cette section présente deux mesures spécifiques relatives à la protection contre les risques.

## 1- Le risque inondation

Au delà de l'application des plans de prévention des risques inondation approuvés ou en cours d'élaboration, le PLUi-H institue une règle d'objectif selon laquelle « toute construction ou projet d'aménagement devra assurer une gestion intégrée du risque inondation et le maintien de la fonction hydraulique des champs d'expansion de crue. »

En complément des dispositions réglementaires des PPRi, cette règle vise à améliorer la prise en compte du risque inondation dans les nouvelles constructions en invitant les porteurs de projet à intégrer le risque inondation dans leurs réflexions. Pour les projets les plus conséquents ou dans le cadre d'orientations d'aménagement, une notice explicative pourra être exigée.

Si un PPRi approuvé ou en cours offre la possibilité d'implanter certaines constructions, cette règle vise à décliner plus finement ces possibilités au niveau du droit des sols en se donnant, au cas par cas, la possibilité de refuser un projet dans les zones d'expansion des crues identifiées par les PPRi en cours ou approuvés.

→ Cette règle répond à l'objectif du PADD de réduction de l'exposition aux risques naturels et de préservation des champs d'expansion des crues.

## 2- La pollution de l'air

Le PLUi-H comporte un document graphique du règlement (3C5) qui identifie les zones de dépassement des valeurs limites pour la protection de la santé en dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub> > à 40µg) – Se reporter au chapitre 2 ci-après relatifs aux outils.

D'après les données fournies par ATMO Occitanie, à l'intérieur de cette zone, la qualité de l'air est réputée de nature à avoir un impact sur la santé. Le règlement affiche donc :

- une règle qui oblige tout pétitionnaire concerné à prendre en compte la pollution en adoptant des dispositions constructives appropriées (implantation, recul et orientation des bâtiments, conception des logements : emplacement des ouvertures, et des prises d'air...etc) de nature à diminuer le niveau d'exposition des populations.

Pour pouvoir la mettre en œuvre concrètement, cette règle est assortie d'une possibilité d'adapter les formes urbaines (règles d'implantation des constructions) définie dans le paragraphe 4, section 2, chapitre 1 du titre 2.

- une règle qui, en fonction des situations rencontrées, permet d'interdire les établissements sensibles, si l'emplacement et la configuration du terrain ne permettent pas de diminuer le niveau d'exposition des populations nouvelles qui seraient accueillies. L'établissement sensible est défini dans le lexique en annexe du règlement écrit : constructions d'enseignement, de soin et de santé accueillant de façon permanente ou provisoire un public plus vulnérable (enfants, personnes âgées ou handicapées). Les populations difficilement déplaçables sont intégrées dans la définition de l'établissement sensible (prison, centre de rétention...).

→ Cette règle répond à l'objectif du PADD d'une prise en compte de la sécurité et de la santé à améliorer dans l'aménagement urbain.

## Section 2 : mixité fonctionnelle et sociale

### Paragraphe 1- Règles en faveur de la mixité fonctionnelle

Quatre types d'outils réglementaires ont été utilisés dans le PLUi-H pour favoriser la diversité des fonctions urbaines en protégeant les commerces et services de proximité et en organisant l'accueil des fonctions commerciales de type grandes surfaces ou ensembles commerciaux.

Le document graphique du règlement au 1/2500° (DGR 3C1) intègre 2 types de linéaires détaillés comme suit :

- **Les « linéaires de composition architecturale devant assurer la mixité des fonctions urbaines »**

Lorsqu'une unité foncière comporte ce linéaire, tout projet doit prévoir « une composition architecturale des immeubles, et plus particulièrement des rez-de-chaussée, qui permette de constituer un paysage urbain où la fonction d'animation et de mixité des usages des rez-de-chaussée soit mise en valeur ». Cette règle permet de discuter avec le porteur de projet afin d'intégrer une hauteur sous plafond suffisante en rez-de-chaussée pour accueillir des fonctions commerciales ou des activités de services. En effet, celles-ci ont besoin d'une hauteur suffisante pour des raisons d'organisation du passage des gaines et ventilation dans les faux-plafonds.

→ *Cette règle répond à l'objectif du PADD de favoriser la diversité et donc la mixité des fonctions urbaines.*

- **Les « linéaires artisanaux et commerciaux »**

Il existe 2 types de linéaires qui ont pour objet de protéger les fonctions commerciales de proximité :

→ Le linéaire « protégé simple » :

Dans certaines rues, le diagnostic de l'offre commerciale a fait ressortir le besoin de préserver les commerces existants en interdisant les nouvelles constructions, les changements de destination et les extensions à destination : d'habitation, d'exploitation agricole et forestière, et d'autres activités des secteurs secondaire et tertiaire à sous-destination « industrie », « entrepôt ».

→ Le linéaire « à protection renforcée » :

Le besoin de protection des commerces de proximité est dans certains secteurs impératif pour conserver un niveau d'offre commerciale en rapport avec les besoins des habitants : ces territoires ont fait l'objet d'un diagnostic précis qui justifie que soient interdites certaines activités déterminées comme mettant en péril l'animation urbaine des centralités.

→ *Ces 2 règles répondent à plusieurs objectifs du PADD convergents : s'appuyer sur les centralités bien équipées pour accueillir les habitants dans les meilleures conditions, conforter le tissu de commerces, services et équipements, assurer une cohérence entre développement urbain et niveau de service pour l'accueil et la mixité des fonctions urbaines.*

Le document graphique du règlement au 1/5 000° relatif aux outils d'aménagement et de qualité environnementale (3C2) comporte un troisième outil graphique :

- **Les « zones préférentielles d'accueil des commerces et activités de service »**

En s'appuyant sur les zones d'accueil des commerces définies au SCOT, ainsi que sur la définition des centralités de proximité dans le cadre du PADD, le document graphique du règlement 3C2 détermine les zones dans lesquelles les commerces et activités de services supérieurs à 500 m<sup>2</sup> de SP sont autorisés. A contrario, en dehors de ces périmètres, les commerces et activités de services supérieurs à 500 m<sup>2</sup> de SP sont interdits (les sous-destinations « hébergement hôtelier et touristique » et « commerce de gros » ne sont pas concernées par cette disposition).

→ *Cette règle répond à l'objectif du PADD de mieux maîtriser l'équilibre entre les grands pôles commerciaux et les centres commerciaux de proximité.*

Enfin, une règle écrite concernant les commerces en rez-de-chaussée a été intégrée :

- **Une règle écrite permettant de conserver des logements en cas de rez de chaussée commercial :**

L'objectif est de ne pas condamner les accès aux logements qui seraient situés à l'étage d'un rez de chaussée commercial. Le règlement demande donc de conserver un accès au logement, sauf si cet accès peut être effectué par une cour intérieure ou autre façade que la devanture commerciale.

→ *Cette règle répond à l'objectif du PADD de favoriser la mixité des fonctions urbaines.*

## Paragraphe 2- Règles en faveur de la diversité de l'habitat et de la mixité sociale

La diversité ou mixité sociale peut être définie comme étant la présence simultanée ou la cohabitation en un même lieu de personnes ou de groupes différents socialement, culturellement ou encore d'âges, d'origines, de nationalités différentes... La mixité est souvent considérée comme « un remède pour le corps social contre les maux de la ville en apportant des éléments comme : le brassage, le côtoiement, l'ancrage... » (La mixité sociale : une utopie ? Université Pierre Mendès France, Grenoble, 2009). C'est ce qui explique qu'elle devient un objectif des politiques publiques depuis plus de 20 ans.

La poursuite de cet objectif ne saurait se réduire à la mise en place d'outils réglementaires même si ceux-ci sont importants dans la fabrication du logement et plus largement de l'habitat.

La recherche de la mixité peut se traduire par une obligation de réaliser un nombre minimum de logements locatifs sociaux là où il en manque, ou au contraire d'introduire des logements en accession à la propriété là où le logement locatif est prédominant.

Le règlement du PLUi-H instaure 2 types d'outils :

- des SPL (Secteurs à Pourcentage de Logements) dont une partie de la règle figure au règlement écrit et l'autre partie figure sur le Document Graphique du Règlement (DGR). Le SPL s'exprime par un seuil de déclenchement défini par commune dans le règlement écrit et un taux de production de logements sociaux détaillé au DGR (cf partie Outils II\_F\_1),
- des ERL (Emplacements Réservés pour le Logement), localisés sur le DGR (cf partie Outils II\_F\_2). Ces outils participent ainsi à l'atteinte des objectifs fixés par l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) qui impose l'obligation pour les communes de plus de 3 500 habitants de disposer d'un taux minimum de logements sociaux, selon des critères définis par le Code de la construction et de l'habitation (CCH).

→ *L'ensemble de ces règles répondent à l'objectif du PADD d'apporter une réponse solidaire à l'exigence de diversité sociale et de se fixer un objectif métropolitain de 35 % minimum de logements locatifs aidés dans l'ensemble de sa production de logements neufs, afin d'engager à la fois le rattrapage SRU et l'accompagnement du développement résidentiel.*

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section1 : volumétrie et implantation des constructions

#### Paragraphe 1- Règles écrites définissant l'implantation des constructions

Le premier paragraphe du règlement rappelle que les dispositions spécifiques définissent les règles attachées à chaque zone pour l'implantation du bâti par rapport aux voies et aux limites séparatives.

Il précise ensuite que certaines dispositions communes viennent également réglementer l'implantation des constructions quelle que soit la zone concernée.

Il s'agit :

#### 1\_ De la bande de constructibilité principale pour les zones qui en comportent :

##### Zones UM1, UM2, UM3, UM5, UM6, UM8 et UM 10

Ces zones comportent une bande de constructibilité principale de 15 m à 17 m par rapport aux voies.

Dans les POS/PLU opposables qui comportaient cette disposition, certaines communes ont opté pour 15 m, d'autres pour 16 m, d'autres enfin pour 17 m.

Les raisons tiennent essentiellement à la largeur jugée nécessaire pour qu'un bâtiment puisse comporter des logements traversants, en intégrant des parkings souterrains dans son emprise, ou à l'histoire d'urbanisation des tissus. Le PLUi-H n'a pas fixé une norme unique mais permis toutes les solutions possibles en laissant le choix au stade de la conception des projets en fonction des contextes rencontrés.

La largeur de la bande est comptée à partir des retraits admis ou imposés dans le cadre de l'application des dispositions spécifiques.

Cette bande de constructibilité entend favoriser la constructibilité en front de voie afin de dégager le maximum d'espace pour les espaces de pleine terre à l'arrière des bâtiments (notion de cœur d'îlot vert). C'est pourquoi la règle exige une implantation préférentielle dans cette bande, l'implantation en limite séparative est soit imposée, soit permise en limite séparative et ce sur toute la hauteur autorisée dans la zone.

Une possibilité d'adaptation de cette règle en fonction de la configuration des unités foncières a été introduite.

En effet, dans le cas de parcelles profondes et présentant une faible largeur sur rue, une application non circonstanciée de ce principe conduirait à rendre peu constructible des terrains pourtant bien situés par rapport aux équipements.

→ *Cette règle répond à l'objectif du PADD d'optimisation du foncier favorable à l'intensification de la ville sur elle même.*

## **2\_D'une précision sur les règles d'implantations par rapport aux voies :**

En cas de retrait exigé par rapport aux voies, celui-ci ne s'applique pas aux accès, pistes cyclables, cheminements piétons ne constituant pas une dépendance de la voirie.

→ *Outre l'intérêt de clarification juridique de cette disposition, cette règle répond à l'objectif du PADD d'optimisation du foncier favorable à l'intensification de la ville sur elle même.*

## **3\_Des constructions ou éléments de constructions toujours admis dans les marges de recul des constructions lorsqu'un retrait est imposé par les dispositions spécifiques :**

- les piscines sauf disposition contraire dans l'annexe 6, les terrasses,
- les locaux à usage de stationnement (véhicules motorisés et vélos) lorsque la couverture est traitée en espaces verts d'une épaisseur d'au moins 30 cm de terre végétale et dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 1,50 m au dessus du terrain naturel

→ *Cette règle répond à l'objectif du PADD de favoriser la qualité des espaces extérieurs avec l'incitation aux parking en sous sol ou semi enterrés.*

- Les saillies : balcons, débords de toitures, avancées de façades..., etc.

→ *Cette règle répond à l'objectif du PADD de favoriser la qualité des façades et donc la qualité urbaine.*

## Paragraphe 2- Les règles graphiques déterminant les valeurs pour les hauteurs, le coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'espaces de pleine terre et le coefficient de surfaces éco-aménageables.

### 1\_Le principe retenu : le système d'étiquettes

Si les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives constituent une base objective de définition des formes urbaines, elles ne sont cependant pas suffisantes. Il est indispensable de réglementer :

- la hauteur,
- la proportion de surfaces bâties maximales qu'il est possible d'implanter sur le sol du terrain : elle est traduite par le coefficient d'emprise au sol (CES),
- la proportion d'espace non bâtis et laissés ou aménagés en pleine terre : le Coefficient d'Espaces de Pleine Terre (CEPT).

Compte tenu des contextes urbains, fonciers, voire sociologiques des quartiers, il est apparu indispensable de gérer ces dimensions à l'aide de règles graphiques pour pouvoir prendre en compte ces différents contextes et adapter la réglementation urbaine en fonction de situations locales justifiées, sans pour autant alourdir le règlement écrit.

#### Principes retenus pour la rédaction des étiquettes :

En dehors des cas d'application du CSE définis ci-après, la détermination des valeurs de CES et de CEPT correspond à un rapport cohérent entre les surfaces bâties, les espaces de pleine terre et la part laissée aux espaces libres dédiés aux circulations et constructions ne constituant pas d'emprise au sol. Ces proportions peuvent varier selon les communes en fonctions des situations locales : formes urbaines, volonté de privilégier le maximum d'espaces verts en cœur d'îlots, etc...

- Lorsque le CES est compris entre 20 % et 60 % non inclus, le CEPT est en principe compris entre 50 % et 20 % respectivement laissant une part pour les espaces libres dédiés aux circulations..., etc.
- Lorsque le CES est > à 80 % alors le CEPT est compris entre 15 % et 0 %.

Cela correspond à des territoires dont le besoin en emprise au sol et/ou des espaces circulés sont importants, par exemple, les espaces dédiés à la production industrielle ou aux entrepôts logistiques.

- Enfin, il existe un cas spécifique : CES de 60 % et CEPT de 20 % minimum. Cette situation répond à la volonté d'une urbanisation dense avec une exigence maximale de surfaces en pleine terre pour favoriser les espaces collectifs dans les opérations d'ensemble.

→ *Ces principes répondent aux objectifs du PADD de permettre d'une part l'intensification de la ville sur elle même et d'autre part de favoriser la perméabilité des sols, la plantation d'arbres et le paysage urbain, la nature en ville, et au final une ville moins chaude l'été.*

### 2\_La hauteur retenue : la hauteur de façade (HF) et hauteur hors tout / la hauteur sur voie (HV)

Face à la diversité des modes de calcul de la hauteur existante dans les POS/PLU ainsi qu'à la diversité des toitures et des possibilités architecturales, il a été décidé de retenir la notion de hauteur de façade.

Il s'agit de la différence d'altitude entre :

- le sol avant travaux (sauf en cas de décaissement, le point bas est alors le sol après travaux, voir précision dans le lexique),
- et le point haut du bâtiment déterminé par la limite supérieure des parois verticales (murs) ou définissant la verticalité de la construction. Cette précision étant utile dans le cas où les façades ne seraient pas constituées de parois verticales.

Au-dessus de cette hauteur, une hauteur de 3 m maximum est dédiée au volume pour les toitures et pignons.

La hauteur de façade surmontée de ces 3 m constitue la hauteur hors tout.

Au-dessus de cette hauteur hors tout, sont admis les éléments techniques indispensables au fonctionnement du bâtiment (cheminées, antennes...).

Cette définition a été précisée pour prendre en compte :

- le cas des ouvrages en toiture afin de préciser dans quels cas il font partie de la façade et sont comptés dans la hauteur de façade et dans quels cas ils ne le sont pas : les ouvrages en toiture, qui ne sont pas sur le même plan que celui de la façade, et les trouées franches ne comptent pas dans la hauteur de façade s'il s'agit d'éléments ponctuels et limités et dont la superficie est par conséquent largement inférieure à la surface du pan de toiture dans lequel ils s'implantent
- le cas des toitures terrasse : ces toitures ont un acrotère et il est nécessaire de déterminer à partir de quel limite cet élément technique va compter dans la hauteur de façade. La hauteur de l'acrotère ne rentre pas dans le calcul de la hauteur sur façade si et seulement si la hauteur de l'acrotère est  $\leq$  à 60 cm, voire 1 m si des considérations techniques ou esthétiques le justifient. Au-delà, l'acrotère sera considéré comme un élément de la façade devant être pris en compte dans le calcul de la hauteur de façade
- Le cas des terrains en pente : lorsque l'on aborde le sujet du calcul de la hauteur, le relief doit être pris en compte. Une règle d'objectif rappelle donc l'obligation d'intégrer un projet mais une limite a été fixée pour moduler la hauteur de façade afin de permettre la réalisation de terrain de construction en cas de pente tout en fixant des limites claires à la possibilité de faire varier la hauteur de façade mentionnée dans l'étiquette. La hauteur définie par le règlement pourra être majorée de la différence altimétrique entre le point le plus bas et le point le plus haut du terrain avant travaux, au niveau de l'implantation du futur bâtiment, et dans la limite de 1 m. En cas de décaissement, cette faculté ne doit pas avoir pour effet de majorer la hauteur de façade au niveau du décaissement. Par ailleurs, cette faculté ne s'applique pas pour les constructions projetées sur la limite séparative dès lors que l'implantation en limite séparative n'est pas admise sur toute la hauteur autorisée dans la zone.
- Le cas de décaissement : afin d'éviter les modifications de terrains trop importantes et de créer des logements souvent peu confortables en rez de chaussé, la hauteur de façade a intégré une modalité de calcul adaptée : si le projet entraîne un décaissement du terrain naturel, alors la mesure de la hauteur s'effectue par rapport au niveau du sol après achèvement des travaux. Les rampes d'accès à un parking en sous sol ou semi enterré ne sont pas considérées comme un décaissement pour le calcul de la hauteur.

Cette définition présente les avantages suivants :

- en prenant comme référence « le haut du mur », elle met sur un pied d'égalité tous les types de toiture sans en favoriser un par rapport à un autre,
- elle évite certaines dérives qui ont pu être constatées avec les autres définitions (créations de surfaces habitables au dessus de la hauteur autorisée avec des toits mono pente, création de logements parfois peu habitables par décaissement du terrain naturel...etc).

**La hauteur sur voie :**

Il peut apparaître intéressant de mettre en rapport la hauteur de façade maximale autorisée avec la largeur d'une voie. Il s'agit de permettre l'implantation de nouvelles constructions dans un dialogue harmonieux avec les caractéristiques de l'espace public. Il se peut en outre que le gabarit de certaines voies ne soit pas du tout en rapport avec la hauteur de façade maximale autorisée dans une zone donnée. Dans ce cas, si l'étiquette le prévoit, il est possible de limiter la hauteur de façade en fonction de la largeur de la voie : c'est la hauteur sur voie (par exemple  $HV = L$ ).

→ *Ces règles répondent à l'objectif du PADD de favoriser la qualité urbaine des projets.*

**Précisions finales concernant la hauteur**

D'autres hauteurs existent de manière plus ponctuelle afin de prendre en compte des situations bien précises :

- la hauteur NGF (Nivellement Général de France) permet de déterminer une hauteur par rapport au niveau de la mer, ce qui est intéressant en cas de terrains en pente ou irréguliers.
- la hauteur sur limite d'espace constructible : elle ne s'applique que dans les règlements graphiques de détail (RGD) et permet faire varier la hauteur en fonction des caractéristiques foncières d'un terrain puisque la hauteur mentionnée dans le RGD peut être majorée de la valeur du retrait de la construction par rapport à la limite de l'espace constructible (en résumé, si le bâtiment est reculé de 3 m, la hauteur peut être majorée de 3m).

### 3\_La définition de l'emprise au sol retenue et le coefficient d'emprise au sol (CES)

Le PLUi-H s'est basé sur la définition de l'emprise au sol du Code de l'Urbanisme mais a souhaité y apporter quelques précisions comme la Loi l'y autorise.

L'emprise au sol est donc la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Le PLUi-H précise les éléments ou surfaces exclues de l'emprise au sol sur 12 autres points (voir lexique) parmi lesquels on peut citer :

- les ouvrages végétalisés dont la hauteur, au-dessus du terrain naturel, ne dépasse pas 1,50 m et dont la couverture est traitée en espaces verts d'une épaisseur d'au moins 30 cm, à usage de stationnement des véhicules ou de locaux techniques ou de stockage,
  - l'objectif est de favoriser les stationnements en sous sol ou alors semi enterrés mais bien traités.
- les emplacements couverts réservés aux deux-roues,
  - l'objectif est de favoriser les surfaces de stationnement pour les vélos en lien avec les normes minimales exigées.
- les constructions indépendantes ne dépassant pas 2,50 m de hauteur au faîtage et d'une superficie, ou surface de plancher strictement inférieure à 9 m<sup>2</sup>,
  - l'objectif est de favoriser les surfaces de stockage annexes au logement et induits par les nouveaux modes de vie.
  - *Cette règle répond à l'objectif du PADD de favoriser la qualité urbaine des projets.*

## 4\_ La promotion des espaces de pleine terre : le Coefficient d'Espaces de Pleine Terre (CEPT)

Le PLUi-H a souhaité retenir la notion d'espace de pleine terre plutôt que celle d'espaces verts par exemple. La volonté est de favoriser des espaces non bâtis perméables (permet l'infiltration des eaux de pluie), en pleine terre c'est-à-dire sans construction en sous sol, donc permettant la plantation d'arbre pour une ville plus verte et moins chaude l'été. Ces espaces favorisent enfin la formation d'un paysage végétal propice au développement de la nature en ville.

→ Cette règle répond aux objectifs du PADD de limiter l'imperméabilisation des sols et protéger et développer la nature en ville.

## 5\_ Le coefficient de surfaces éco-aménageables (CSE)

### Présentation – définition :

Outre les espaces de pleine terre, ce coefficient permet de prendre en considération d'autres surfaces au sol, en façade ou en toiture pour favoriser un cadre de vie plus vert, diminuer l'effet d'îlot de chaleur urbain et l'assèchement de l'atmosphère dans les zones très denses et/ou très minéralisées sur lesquelles la possibilité de dégager des emprises au sol libres est très limitée.

Ce coefficient est également utile en zones d'activité économique pour favoriser la qualité des espaces accompagnant le bâti.

- Un objectif à atteindre :  $CSE = \text{surface du terrain} \times 0,35$ .

Si l'on prend l'exemple d'un terrain de 1000 m<sup>2</sup>, le total des surfaces comptées pour respecter le CSE devront atteindre au moins 350 m<sup>2</sup>.

Les surfaces prises en compte avec leurs pondérations :

- **végétalisation des toits : 0,2**



- **surfaces semi-perméables : 0,4**



- végétalisation de murs : 0,2



- espaces verts sur dalle ou sur toit (espace vert accessibles) : 0,4



- espaces verts en pleine terre : 1,5



Si l'on prend l'exemple d'un terrain de 1000 m<sup>2</sup>, avec une surface bâtie en emprise au sol de 600 m<sup>2</sup> : avec :

- 300 m<sup>2</sup> de surface de semi-perméable :  $300 \text{ m}^2 \times 0,4 = 120 \text{ m}^2$
- 375 m<sup>2</sup> de surface de murs végétalisés :  $375 \text{ m}^2 \times 0,4 = 150 \text{ m}^2$
- 100 m<sup>2</sup> de surface de pleine terre :  $100 \text{ m}^2 \times 1,5 = 150 \text{ m}^2$

on obtient 420 m<sup>2</sup> de surfaces prises en compte pour le respect du CSE à comparer aux 350 m<sup>2</sup> minimum requis résultant de l'application du CSE de 0,35.

- pourquoi 0,35 et pourquoi ces pondérations ?

L'étude comparative de certains PLU d'autres collectivités qui ont mis en place cet outil ainsi que les diverses simulations qui ont pu être effectuées sur les pondérations des surfaces et en fonction de différents contextes (urbain dense, zone d'activité... etc) montrent qu'un CSE de 0,35 est un objectif assez ambitieux tout en étant atteignable, d'autant plus si l'on favorise les espaces de pleine terre. Il offre de plus la possibilité de valoriser d'autres techniques de verdissement de la ville.

Les surfaces semi perméables et les espaces verts sur dalle étant plus facilement mis en œuvre et pérennes, ils ont été valorisés par rapport aux toitures et murs végétalisés qui sont plus dépendants des considérations d'orientation pour leur longévité.

Ces pondérations ont pour objectif de favoriser les espaces les plus favorables à la biodiversité et à l'infiltration naturelle de l'eau dans le sol (espaces verts en pleine terre, surface semi-perméable) tout en permettant aux porteurs de projet de comptabiliser également les aménagements en faveur du verdissement de la ville (végétalisation des toitures et des façades).

Il est important de préciser que :

- la nature et caractéristiques des surfaces prises en compte sont définies dans le règlement à partir de considérations techniques,
- les techniques de végétalisation des façades prises en compte sont décrites dans la palette végétale figurant dans les pièces annexes du règlement. Une attention particulière a été portée sur le caractère opérationnel et pérenne des murs végétalisés afin que le CSE soit un outil réellement intéressant pour la qualité des opérations, le confort et le cadre de vie des habitants.

**Une application dans des territoires urbains denses ou à intensifier et dans lesquels il ne peut être exigé une part significative d'espaces de pleine terre**

Le CSE s'applique dès que les conditions suivantes sont remplies :

- l'emprise au sol maximale autorisée dans la règle graphique est comprise entre 60 % et 80 % ou n'est pas réglementée (NR),  
et
- le pourcentage d'espaces de pleine terre minimum exigé par la règle graphique est inférieur à 20 % pour les constructions situées dans une autre zone que UA ou AUA et est inférieur à 15 % pour les constructions situées en zone UA ou AUA.

L'étude comparative sur d'autres PLU ainsi que les diverses simulations qui ont pu être effectuées montrent que l'application du CSE est intéressante à partir de 60 % d'emprise au sol et jusqu'à 80 % inclus.

En effet, au dessous de 60 %, c'est à dire dans des contextes urbains peu denses, le CSE pourrait être contre productif puisqu'il pourrait théoriquement conduire à créer moins d'espaces de pleine terre qu'avec le coefficient d'espace de pleine terre d'au moins 20 % dans ce type de contexte. Au dessus de 80 %, le CSE pourrait devenir bloquant pour des opérations de renouvellement urbain dans des contextes de centralité ne disposant que peu, voire pas, d'espaces de pleine terre. Il serait alors également contre productif rendant quasiment impossible des projets d'intensification de la ville sur elle-même.

S'agissant du seuil de CEPT qui déclenche l'application du CSE, la valeur a été fixée pour permettre d'exiger un CEPT de 20 % minimum en zone UM/AUM, avec une emprise au sol de 60 % (l'application de ce coefficient correspond à un CSE de 0,3 très proche des 0,35 exigibles).

Ce seuil a été abaissé à 15 % en zones UA/AUA (soit un CSE d'environ 0,25) car il faut tenir compte des espaces dédiés à la circulation et au stockage des activités, les besoins étant plus importants que dans les zones mixtes. Le CSE servira justement à favoriser un traitement qualitatif des espaces extérieurs (stationnement... etc) en privilégiant les surfaces perméables.

### **Une application appropriée à des projets d'une « certaine importance »**

Dans le contexte de mise en place de ce nouvel outil réglementaire, il a été jugé préférable de l'appliquer à partir d'un seuil de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher qui concerne dans les faits des unités foncières de 500 à 900 m<sup>2</sup> minimum (selon les CES applicables). Ce seuil permet en effet de pouvoir pleinement utiliser les différentes surfaces possibles entrant dans le calcul du CSE et correspond aussi aux caractéristiques du potentiel foncier en diffus (recherche des potentiels > 500 m<sup>2</sup> à l'échelle de la Métropole).

De ce fait, pour les terrains inférieurs à 500 m<sup>2</sup>, il n'est pas fait application du CSE mais d'un CEPT de 10 % minimum. Ce seuil a été déterminé pour ne pas être bloquant tout en garantissant un minimum d'espaces de pleine terre pour être cohérent avec les objectifs de perméabilité des sols et de nature en ville. Toutefois, en pratique, avec une emprise au sol comprise entre 60 % et 80 %, soit il s'agit d'un projet de faible surface de plancher et les espaces de pleine terre seront toujours supérieurs à 10 %, soit la constructibilité est utilisée et le seuil de 500 m<sup>2</sup> sera dépassé entraînant l'application du CSE.

### **Une application adaptée pour des cas spécifiques**

- Les considérations liées au patrimoine : il se peut que les prescriptions d'architecture et d'urbanisme aux abords d'un monument historique empêchent la réalisation de certaines techniques préconisées par le CSE : le règlement prévoit alors que, sur justification jointe à la demande de permis de construire, le CSE pourra être réduit, voire non appliqué.
- Les EICSP : de la même manière, il se peut qu'un projet d'équipement public, de par sa nature et son lieu d'implantation soit dans l'incapacité d'atteindre le coefficient de 0,35 : ce peut être le cas, par exemple, d'une école ou d'un gymnase en milieu très urbain. Le règlement prévoit donc pour les EICSP, que « le CSE pourra être réduit, voire non appliqué, pour des motifs tenant à la nature et/ou au fonctionnement de l'équipement, ou tenant à la surface de l'unité foncière dédiée à la réalisation de l'équipement ».
- Les territoires ayant fait l'objet d'une modalité de contractualisation de l'aménagement prévue par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur à savoir :
  - dans le cas d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), entre l'aménageur et la collectivité compétente en la matière,
  - dans tous les autres cas, entre le ou les opérateur(s) (aménageur, pétitionnaire...) et Toulouse Métropole, compétente en matière de plan local d'urbanisme.

Dans ce cas, l'urbanisation faisant l'objet d'une réflexion d'ensemble et concertée, le CSE pourra s'appliquer à l'échelle globale de l'opération.

→ *Cette adaptation répond aux objectifs du PADD de favoriser l'urbanisme de projet.*

En conclusion, le CSE :

- valorise les espaces de pleine terre et donc la perméabilité des sols,
- incite un traitement qualitatif et paysager des espaces libres (dalles, parkings...),
- permet une optimisation du foncier en libérant de la constructibilité au sol puisque l'on raisonne en 3 dimensions (façades, toitures) pour appréhender le verdissement de la ville.
  - *Cette règle répond aux objectifs du PADD de permettre l'intensification de la ville sur elle-même en zone dense ou en zone d'activité tout en favorisant la qualité urbaine des projets (un traitement qualitatif des espaces libres) et le développement de la nature en ville.*

## 6\_La spécificité des règles pour les Équipements-d'intérêt collectif ou de service public :

- Hauteur : une hauteur supérieure à celle mentionnée par la règle graphique pourra être acceptée pour des raisons liées à la nature de l'équipement ou à une volonté de qualification du paysage urbain lié à la vocation de l'équipement.
- Coefficient d'emprise au sol : l'emprise au sol mentionnée par la règle graphique n'est pas applicable.
- Coefficient d'espaces de pleine terre : De plus, dès lors que le CSE n'est pas applicable, le pourcentage d'espaces de pleine terre pourra être réduit voire inappliqué pour des raisons liées à la nature de l'équipement ou à une volonté de qualification du paysage urbain lié à la vocation de l'équipement.

Ces règles spécifiques s'expliquent par :

- la diversité des équipements inadaptée à un corps de règle unique,
  - la spécificité du rôle de ces équipements dans la ville : effet signal et rapport à l'espace public,
  - la maîtrise publique ou assimilée des projets ou partenariat étroit avec les personnes privées exerçant des missions d'intérêt collectif.
- *Ce corps de règles répond aux objectifs du PADD d'accueillir les habitants dans les meilleures conditions d'équipement et niveau de service et équipements, d'assurer une cohérence entre développement urbain et niveau de service pour l'accueillir, de favoriser la mixité des fonctions urbaines.*

## Paragraphe 3 : Les autres règles graphiques pouvant réglementer la volumétrie et l'implantation des constructions

### 1\_Les linéaires d'implantation des constructions par rapport aux voies

Il se peut qu'une forme urbaine déterminée par une zone donnée soit inadaptée à une situation locale particulière : par exemple une rue où les constructions sont alignées alors que dans tout le reste de la zone, elles sont en retrait et la règle impose le retrait des constructions.

Dans un tel cas, la règle graphique permet ponctuellement de remplacer les règles écrites des dispositions spécifiques pour déterminer l'implantation des constructions par rapport aux voies afin de conforter la forme urbaine existante ou développer de nouveaux projets bien intégrés dans leur environnement.

3 cas sont possibles :

- le linéaire de type 1 qui impose l'alignement par rapport aux voies et la continuité d'une limite séparative à l'autre,
  - le linéaire de type 2 qui localise précisément l'implantation obligatoire des constructions,
  - le linéaire type 3 qui permet une localisation possible du bâti : dans ce cas, le choix est laissé d'appliquer soit les dispositions spécifiques, soit l'implantation définie par la règle graphique.
- *Cette règle répond à l'objectif du PADD de favoriser la qualité urbaine et à celui de concilier la préservation de la qualité du cadre de vie et de l'identité en travaillant notamment sur l'intégration des nouveaux projets dans leur environnement*

### 2\_Les zones de recul

Le document graphique du règlement N° 3C1 comporte des zones de recul des constructions qui ont été instituées par rapport à certaines infrastructures de transport, soit au titre de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme (entrées de ville), soit au titre des nuisances qu'elles génèrent.

Dans ce cas, tout projet doit être implanté en dehors de ces marges de recul.

- *Cette règle répond à l'objectif du PADD de favoriser la préservation ou la mise en valeur des paysages et une prise en compte de la sécurité et de la santé à améliorer dans l'aménagement urbain.*

### 3\_Les règlements graphiques de détail

Certains quartiers ou rues peuvent faire l'objet d'études urbaines détaillées dont la traduction s'effectue à l'aide de règles graphiques précises conjuguant différents types d'espaces. Leur définition et leur articulation avec les autres règles est expliquée dans le titre 1, chapitre 1 « Articulation entre règles graphiques et règles écrites » du règlement écrit.

Il convient de distinguer 2 grandes familles de règlements graphiques de détail :

- les règlements graphiques de détail « à vocation «patrimoniale » ;
- les règlements graphiques de détails concernant des « axes structurants », principalement « d'entrée de ville ».

Le PLUi-H a reconduit les règlements graphiques existants dans les POS/PLU, en a modifié certains pour les adapter à de nouvelles servitudes ou à une meilleure cohérence avec le nouveau zonage.

Il convient toutefois de noter que, suite à l'enquête publique, les règles relatives aux possibilités d'extensions et d'occupation du sol au sein des « espaces de pleine terre », des « espaces libres », et des « espaces aménagés » ont été modifiées . L'objectif a été de clarifier ces possibilités en fonction des différents espaces tant en terme de mode d'occupation que de surface possible.

Par ailleurs, le PLUi-H a créé 4 nouveaux règlements graphiques de détail : un à Aucamville et trois à Toulouse (voir ci-dessous).

---

#### **AUCAMVILLE :**

##### **Route de Fronton**

Type : axe structurant

Justification : le règlement graphique existant a été ajusté au droit de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation centre ville pour prendre en compte les principes de composition urbaine de celle ci.

---

#### **TOULOUSE**

##### **Quartier Montplaisir**

Type : Patrimonial

Justification : c'est un complément du graphique existant sur le secteur, qui apporte une meilleure cohérence au traitement réglementaire du quartier

##### **Rue du Faubourg Bonnefoy**

Type : Patrimonial et axe structurant

Justification : les études de secteur ont relevé un secteur à enjeux de préservation patrimonial, sur un axe important d' « entrée de ville »

##### **Avenue Saint Exupéry. Du Pont des Demoiselles au pont de chemin de fer**

Type : Patrimonial et axe structurant

Justification : sur un axe important d' « entrée de ville », il s'agit d'un complément à un règlement graphique existant sur le reste de la voie et qui répond à une forte demande des riverains.

## 4\_ Les prescriptions particulières d'architectures et d'urbanisme

Certains lieux particuliers (places, section de rues, etc ...) ont fait l'objet de réflexions urbaines et/ ou architecturales très précises. La finesse des prescriptions réglementaires qui en découle ne peut pas être représentée sur le document graphique du règlement en raison de son échelle au 1/2500ème inadaptée. Ainsi, seule la localisation des secteurs concernés est représenté au document graphique du règlement et les règles d'urbanisme spécifiques font l'objet d'une annexe au document graphique du règlement (annexe 8).

→ *Cette règle répond à l'objectif du PADD de favoriser la qualité urbaine et la préservation et mise en valeur du patrimoine*

## 5- Les dispositions liées au métro

Un espace d'application des dispositions liées au métro s'applique dans une bande de 54 m comptée de part et d'autre de l'axe du tunnel du Métro, des dispositions particulières peuvent être imposées pour sa préservation a toute occupation et utilisation du sol (décret n° 91-1147 du 14 Octobre 1991 modifié par décret n° 2003-425 du 7 Mai 2003).

## Paragraphe 4 : La possibilité d'adapter des règles écrites ou graphiques relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions pour prendre en compte différents contextes

Ces règles sont très importantes au niveau de l'application du droit des sols car elles permettent une bonne application en fonction des contextes urbains, fonciers ou patrimoniaux qui peuvent être rencontrés dans les faits.

Un grand nombre de ces règles consiste à définir de façon qualitative un résultat à atteindre. A chaque fois, le règlement s'est attaché à définir des critères d'appréciation permettant d'exprimer de façon précise et vérifiable, le résultat.

Ce paragraphe contient également des règles alternatives aux règles générales définies par les dispositions spécifiques, qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ce paragraphe présente 9 situations particulières dans lesquelles les règles définies par les dispositions spécifiques à chaque zone peuvent être adaptées, c'est à dire partiellement appliquées, voire même inappliquées.

- Cas 1 : permettre l'évolution ou la reconstruction des constructions existantes.
- Cas 2 : prendre en compte le contexte urbain, patrimonial et paysager environnant du projet.
- Cas 3 : prendre en compte les caractéristiques spécifiques de certaines unités foncières ou contextes fonciers.
- Cas 4 : prendre en compte les préoccupations énergétiques et climatiques.
- Cas 5 : prendre en compte le risque inondation.
- Cas 6 : prendre en compte la pollution de l'air.
- Cas 7 : permettre un urbanisme de projet par un mode de réalisation de l'urbanisation sous forme d'opération d'ensemble.
- Cas 8 : prendre en compte les spécificités attachées à la destination d'équipement d'intérêt collectif et de service public.
- Cas 9 : faciliter l'implantation des locaux et installations techniques.

Pour chaque cas évoqué, il convient de se reporter aux règles écrites pour connaître le détail et les conditions précises permettant de mettre en œuvre les adaptations des règles des dispositions spécifiques voire communes le cas échéant. Les développements qui suivent ne constituent qu'un résumé facilitant l'appréhension des différentes situations.

- **Cas 1 : Permettre l'évolution ou la reconstruction des constructions existantes**

1. permettre la reconstruction des constructions détruites par sinistre sauf dans le cas d'une construction soumise au risque inondation pour lequel les dispositions définies par le PPRi (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) restent applicables.
  2. permettre l'évolution des constructions existantes "non conformes" aux règles de la zone si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non conformité de ces constructions à l'égard des dites règles,
  3. permettre des adaptations aux règles d'implantation par rapport aux voies pour les cas d'extension, surélévation des constructions existantes à condition que ceci ne représente pas de risque pour la circulation,
  4. faciliter les opérations de démolition/reconstruction – réhabilitation des logements collectifs anciens en prenant en compte les droits acquis si les constructions existantes ne sont pas conformes aux règles de la zone.
- *Ces règles sont destinées à faciliter l'évolution des constructions existantes et répondent aux objectifs du PADD de Privilégier le développement de la ville sur elle-même et de renforcer l'attractivité résidentielle vis-à-vis des familles en favorisant les possibilités d'évolution des logements et ainsi le maintien des familles dans le parc existant.*

- **Cas 2 : Prendre en compte le contexte urbain, patrimonial et paysager environnant du projet**

10 dispositions permettent d'adapter les règles d'implantation des constructions pour des raisons :

- de préservation du patrimoine naturel et du paysage : arbres, espaces verts structurant le paysage, vue sur un cœur d'îlot, végétalisation des façades,
  - de préservation du caractère des façades d'une rue,
  - de recherche de qualité d'intégration des façades sur rue,
  - de qualité urbaine et fonctionnelle des immeubles : en cas de commerce, d'immeuble en angle de rue.
- *Ces règles répondent à l'objectif du PADD de favoriser la qualité urbaine et la préservation et mise en valeur du patrimoine, à l'adaptation des formes urbaines en fonction de leur environnement urbain et paysager.*

**Cas 3 : Prendre en compte les caractéristiques spécifiques de certaines unités foncières ou contextes fonciers**

- une possibilité de dépassement du coefficient d'emprise au sol pour les unités foncières bâties < ou = 300 m<sup>2</sup>,
- une possibilité minorer ou majorer le coefficient d'espaces de pleine terre en fonction de la superficie de l'unité foncière.

Cette règle exprime l'idée selon laquelle les possibilités de construire, et plus particulièrement les exigences en matière de surfaces de pleine terre sont différentes en fonction de la taille des terrains :

- sur une unité foncière de faible superficie, les enjeux d'accueil de population ou de maintien des familles peuvent être considérés comme plus importants que la présentation de quelques m<sup>2</sup> de surface de pleine terre : ainsi, si l'unité foncière fait moins de 300 m<sup>2</sup>, il est possible de minorer de 15 points le CEPT,
- à l'inverse, sur une unité foncière plus importante, les enjeux environnementaux et sociaux (qualité d'usage de l'habitat...) peuvent devenir prépondérants. C'est la raison pour laquelle, à partir d'une unité foncière de 1500 m<sup>2</sup> ou plus, il sera possible de majorer le CEPT de 15 points afin de créer de véritables espaces collectifs dans les nouvelles opérations de logements collectifs, voire semi collectifs ou individuels. Les critères d'appréciation de l'autorité administrative sont fondés sur :
  - l'importance du projet qui peut s'évaluer en terme de nombre de logements nouveaux et des éventuels changements induits dans la vie du quartier par la taille de l'opération (réduction d'un espace vert paysager, circulation...), de la compacité de la forme urbaine créée au regard des formes urbaines existantes (notion d'acceptabilité, de compensation à l'intensification de la ville),

- et/ou de la carence en espaces verts dans le quartier, à proximité du projet : ce critère s'appuie sur l'idée que le développement urbain doit également s'accompagner des espaces verts nécessaires au cadre de vie et à la diminution de l'îlot de chaleur urbain. Si l'on s'appuie sur le PADD, cette carence doit s'apprécier au regard de la présence « d'espace de nature de grande proximité accessible à 5 mn. à pied » (parc, jardin public...), mais aussi, dans ce périmètre de 5 minutes ou 500 m environ de la présence de cœurs d'îlots verts d'opérations d'ensemble d'habitation.

Comme le rappelle le PADD, au-delà de l'amélioration du confort urbain pour les habitants, la nature en ville joue un rôle déterminant pour l'adaptation au changement climatique à l'œuvre.

Sachant qu'une hausse de 10 % de l'emprise « verte » au sol diminue de 0,8° la température de l'air sur son pourtour, le développement des îlots verts dans la ville peut permettre de multiplier les puits de fraîcheur afin de lutter plus efficacement contre les effets d'îlots de Chaleur Urbains (ICU) liés au réchauffement climatique, et particulièrement prégnants au sein de la ville.

- *Cette règle répond à l'objectif du PADD de limiter l'îlot de chaleur urbain et promouvoir la nature en ville.*

#### **Cas 4 : Prendre en compte les préoccupations énergétiques et climatiques**

La conception bio climatique est définie au lexique du présent règlement. Cette règle concerne les opérations d'ensemble dont la définition figure aussi dans le lexique du règlement. Ces opérations peuvent bénéficier d'une adaptation des règles d'implantation sous réserve de justifications particulières, notamment des mesures architecturales et des solutions énergies renouvelables et autres critères aboutissant à une conception bio climatique du projet.

- *Cette règle répond à l'objectif du PADD d'être « exemplaire » sur le confort d'été, et de privilégier les solutions passives et innovantes : valorisation des énergies renouvelables ou de récupération, conception bioclimatique, performance énergétique des bâtiments, etc*

#### **Cas 5 : Prendre en compte le risque inondation**

Au delà de l'application des PPRi, le PLUi-H entend affirmer le principe de préservation des champs d'expansion des crues rappelé dans le PADD et se doter des moyens d'examiner des projets qui ne seraient pas vertueux au regard de cet objectif.

#### **Cas 6 : Prendre en compte la pollution de l'air**

Cette règle permet la mise en œuvre opérationnelle de la règle vue précédemment dans les périmètres relatifs à la pollution de l'air.

#### **Cas 7 : Permettre un urbanisme de projet par un mode de réalisation de l'urbanisation sous forme d'opération d'ensemble**

- En premier lieu, dans le PLUi-H, en cas de **lotissements ou de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance**, les règles d'implantation des constructions s'appliquent aux limites extérieures du projet (c'est à dire qu'elles ne s'appliquent pas à l'intérieur des voies nouvelles et des limites de lots créés.
- En second lieu, le PLUi-H a défini la notion d'opération d'ensemble (voir lexique). Ainsi, si un projet répond à cette définition et qu'il est réalisé par un « simple » permis de construire, il bénéficiera de la liberté d'implantation des constructions par rapport aux voies intérieures nouvelles.

- *Cette règle répond à l'objectif du PADD de favoriser l'urbanisme de projet avec une conception d'ensemble des opérations, de favoriser la qualité urbaine, de favoriser l'optimisation du foncier.*

#### **Cas 8 : Prendre en compte les spécificités attachées à la destination d'équipement d'intérêt collectif et de service public**

Cette disposition permet de faciliter l'implantation des EICSP qui sont soumis aux mêmes règles, que ceux-ci soient en zone dédiée (zone UIC) ou toute autre zone du PLUi-H.

**Cas 9 : Faciliter l'implantation des locaux et installations techniques**

Cette règle précise que ces locaux et installations peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait des voies sauf les locaux de stockage des ordures ménagères qui restent soumis aux dispositions spécifiques de chaque zone en matière d'implantation par rapport aux voies pour des raisons d'intégration urbaine et de qualité.

- *Ce corps de règles répond aux objectifs du PADD d'accueillir les habitants dans les meilleures conditions d'équipement et niveau de service et équipements, d'assurer une cohérence entre développement urbain et niveau de service pour l'accueillir, de favoriser la mixité des fonctions urbaines.*

**Section 2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère****Un principe général d'insertion des constructions dans leur environnement urbain existant et projeté**

La constructibilité issue de l'application des règles du PLUi-H constitue un maximum qui n'a pas vocation à être utilisé « partout et tout le temps ». La constructibilité réelle d'un terrain dépend également de sa situation par rapport à son environnement bâti, patrimonial, paysager, existant et futur, etc...

C'est pourquoi le présent règlement comporte des dispositions permettant d'apprécier un projet au regard de son environnement existant ou projeté et d'adapter les différentes règles aux différents contextes rencontrés.

**Paragraphe 1\_Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures****Un objectif général de qualité architecturale**

Le projet doit rechercher l'usage d'un style architectural approprié à son contexte existant ou projeté, sans exclure une certaine diversité architecturale, soit en tenant compte des références architecturales traditionnelles présentes sur le territoire, soit en introduisant de nouvelles expressions architecturales adaptées.

Cette disposition permet :

- de porter un regard sur l'architecture d'un projet et d'engager un dialogue avec le pétitionnaire, en particulier sur les aspects qualitatifs,
- de ne pas fermer la porte à la créativité architecturale tout en pouvant conserver un regard critique sur son caractère d'adaptation à l'environnement dans lequel elle s'exprime.

**Une réglementation qui porte uniquement sur les attendus fondamentaux de la collectivité**

- Extensions, surélévations, réhabilitations en cas d'intérêt architectural.
- Toitures : une règle d'objectif pour assurer l'harmonie des pentes avec les constructions avoisinantes si celles-ci ont également ce type de toitures.
- Matériaux et couleurs : une possibilité de prescriptions (dans les secteurs, quartiers, rues marqués par l'architecture traditionnelle du midi toulousain, caractérisée notamment par la mise en œuvre de brique et de tuile en terre cuite traditionnelle, des prescriptions particulières pourront être imposées pour l'utilisation de ces matériaux afin de conserver ou mettre en valeur les caractéristiques historiques et/ou patrimoniales du cadre bâti environnant).
- Pignons ou « demi pignon » aveugles : l'objectif est d'attirer l'attention des pétitionnaires sur l'importance du traitement de ces façades aveugles pour en diminuer l'impact visuel et les intégrer au mieux dans le paysage urbain.

- Saillies, balcons ...etc et garde corps : la réglementation instaurée affiche une attention particulière sur le traitement architectural des façades visibles de l'espace public : il est souhaitable qu'elles comportent le moins de saillies possibles ou alors, si elles en comportent, elles doivent être justifiées par des motifs d'organisation et de composition architecturale de la façade concernée.
- Insertion des éléments techniques et des aires de présentation des ordures ménagères : des règles d'objectifs d'intégration.
- Les clôtures.

Le PLUi-H a entendu réglementer uniquement les clôtures sur rue en raison de leur importance en terme de rapport espace public – espace privé, en évitant « l'effet de ceinture » que peut engendrer une clôture et à fortiori une accumulation de clôtures composées par exemple de murs bâtis d'une hauteur trop importante.

Cette règle fait écho, au paysage urbain d'abord mais aussi à la notion de convivialité des quartiers, des rues même si l'intimité peut être souhaitée et le droit de propriété inviolable.

Par ailleurs, la très grande majorité des communes a souhaité conserver la réglementation locale des POS-PLU existants faute de réflexion métropolitaine plus aboutie sur le sujet. C'est pourquoi un tableau de « gestion des clôtures » figure dans les pièces annexes du règlement écrit.

Pour conclure, ces dispositions revêtent un véritable intérêt opérationnel dans le cadre de la discussion avec les porteurs de projets soit en amont du dépôt de la demande de permis de construire, soit lors de son instruction.

→ *Ces règles répondent à l'objectif du PADD de favoriser la qualité urbaine et la préservation et mise en valeur du patrimoine.*

## Paragraphe 2 - Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage

Le règlement comporte en premier lieu une disposition générale qui rappelle l'état d'esprit du règlement du PLUi-H : favoriser un développement urbain et plus précisément, une mutation urbaine, prenant en compte le contexte existant et futur (cadre bâti, patrimonial bâti ou naturel, foncier, végétal, paysager...). Cela doit être une base de travail pour réaliser un projet de construction. C'est la raison pour laquelle le règlement rappelle qu'une « approche quantitative » des droits à construire constitue un maximum qui n'a pas vocation à être utilisé « partout et tout le temps », la constructibilité réelle d'un terrain dépendant également de sa situation par rapport à son environnement bâti, patrimonial, paysager, existant et futur, etc.

Il introduit aussi la possibilité de préserver un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant un intérêt architectural et/ou patrimonial dès lors que ces constructions ont été identifiées par une autorité compétente de l'Etat en matière de patrimoine bâti (à savoir normalement la DRAC), et alors même que ce bâtiment n'est pas protégé au titre des monuments historiques ou des éléments bâtis protégés repérés au document graphique du règlement (DGR) 3C1.

- les Eléments Bâti Protégés (EBP) au titre des articles L. 151-19, L151-23, R. 151-41-3 du Code de l'urbanisme,
- les Espaces Verts Protégés (EVP) au titre des articles L. 151-19, L151-23, R. 151-41-3 du code de l'urbanisme,
- les Sites d'Intérêt Paysager (SIP) au titre des articles L.151-19, L151-23, R.111-27, R.151-39, R. 151-41-3°, R.151-43-5° du code de l'urbanisme,
- la préservation des vues au titre des articles L.151-19, L151-23, R.111-27, R.151-39, R. 151-41-3°, R.151-43-5° du code de l'urbanisme.

Se référer au 1\_D\_2\_Partie 1\_II pour les justifications relatives à ces outils.

### Paragraphe 3 - Dispositions particulières en faveur de la qualité environnementale

- les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre du code de l'urbanisme,
- les Espaces Inconstructibles pour Continuités Écologiques (EICE),
- les secteurs de biodiversité.

Se référer au 1\_D\_2\_Partie 1\_II pour les justifications relatives à ces outils.

En outre, les dispositions communes du règlement écrit comportent les règles d'objectif suivantes :

- la végétalisation des pieds de façades et des revêtements de façades de couleur claire (ou à albédo fort) et à forte émissivité seront recherchés pour éviter l'accumulation de chaleur,
- pour assurer la protection des bâtiments contre les rayonnements solaires, il est recommandé de prévoir des ombrières, soit naturelles avec arbres à feuilles caduques, soit avec des protections incluses sur la façade du bâtiment, verticales à l'est et à l'ouest et horizontales au sud,
- la ventilation naturelle des bâtiments sera recherchée en privilégiant les logements traversants ainsi que l'orientation nord/sud,
- les opérations d'ensemble, permis d'aménager et permis valant division participeront par leur conception, leur architecture et leur construction à la mise œuvre des objectifs de performances énergétiques.
  - *Ces règles répondent à l'objectif du PADD de limiter l'îlot de chaleur urbain, d'être « exemplaire » sur le confort d'été, et de privilégier les solutions passives et innovantes.*

### Paragraphe 4 - Dispositions particulières en faveur de la densité des constructions dans les zones d'influence des transports en commun : le seuil minimal de densité

Se référer au 1\_D\_2\_Partie 1\_II pour les justifications relatives à cet outil.

## Section 3 : traitement végétal et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cette section comporte un paragraphe unique qui détaille le traitement des espaces non bâtis.

### 1- Les espaces libres et espaces de pleine terre

- **une règle d'objectif sur le rôle des espaces non bâtis,**
- **la préservation des arbres existants,**
- **la plantation d'arbres ou de haies avec :**
  - des exigences quantitatives : 1 par tranche de 100 m<sup>2</sup> en zone urbaine mixte, cette exigence étant fixées par les dispositions spécifiques pour tenir compte des nécessités de fonctionnement des entreprises (espaces de circulation, zone aéroportuaire...) avec une taille de fosse pour la plantation fixée pour la croissance et la longévité de l'arbre,
  - mais aussi qualitatives :
    - l'adaptation au caractère des lieux,
    - la transition avec des zones naturelles ou agricoles,
    - la référence à la palette végétale en annexe du règlement.

- **la création d'espaces verts avec :**

- Des exigences qualitatives : la recherche de **la composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'îlot vert**, notamment en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes. C'est aussi le traitement des espaces verts sur dalles.
- Pour les opération d'ensemble la création d'un ou plusieurs **espaces collectifs qui seront plantés et aménagés en espace commun** (définis au lexique), correspondant à 10 % minimum de la surface de l'unité foncière, et de nature à lui conférer une réelle fonction paysagère, sociale, qui valorise la qualité d'usage des logements et évite la création d'espaces résiduels délaissés avec le temps. Ces espaces devront également être pérennes en intégrant les considérations de gestion et d'entretien.

Il convient de souligner le régime spécifique attribué au lotissement ou celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. Dans ce cas, les espaces communs ne sont pas obligatoires et dépendent de l'importance de l'opération d'aménagement et de sa situation au regard de la présence d'espaces verts publics dans l'environnement de l'opération projetée

Cette disposition est justifiée par le fait que dans ce type d'opération, les logements bénéficient déjà d'espaces verts privatifs et que les espaces communs ne sont pas toujours nécessaires. Surtout, ils ne doivent pas correspondre à des espaces obligatoires sur le plan réglementaire, mais qui in fine seraient délaissés et coûteux dans la réalité, en raison de leur inutilité pour les habitants. C'est la raison pour laquelle il est laissé une marge d'appréciation au cas par cas en fonction des critères mentionnés, qui s'apprécient :

- pour l'importance de l'opération : c'est le nombre de lots ou de logement qui sera le fait déclencheur de l'utilité d'un espace collectif utile, voire nécessaire aux résidents eu égard aussi au 2ème critère suivant,
- pour la proximité d'espaces verts publics : si l'on s'appuie sur le PADD, cette proximité doit s'apprécier au regard de la présence « d'espace de nature de grande proximité accessible à 5 mn. à pied » (parc, jardin public...), que l'on peut aussi traduire par un périmètre de 500 m environ.

## **2- Le traitement des aires de stationnement non couvertes, avec la plantation d'arbres : 1 pour 4 places afin d'assurer l'ombrage des emplacements et un aspect paysager des surfaces de parking**

- *Cette règle répond à de nombreux objectifs du PADD : limitation de l'artificialisation et de l'imperméabilisation des sols, de limiter l'érosion et la fragmentation de la Trame Verte et Bleue dans un contexte de développement urbain, développer la nature en ville sous toutes ses formes, comme support d'aménités urbaines, de limiter l'îlot de chaleur urbain.*

### **Section 4 : stationnement**

En premier lieu, 3 principes ont guidé la rédaction des règles relatives au stationnement :

- l'harmonisation des normes,
- la prise en compte des spécificités des territoires,
- la lisibilité et l'efficacité des normes de stationnement.

C'est ce qui explique que :

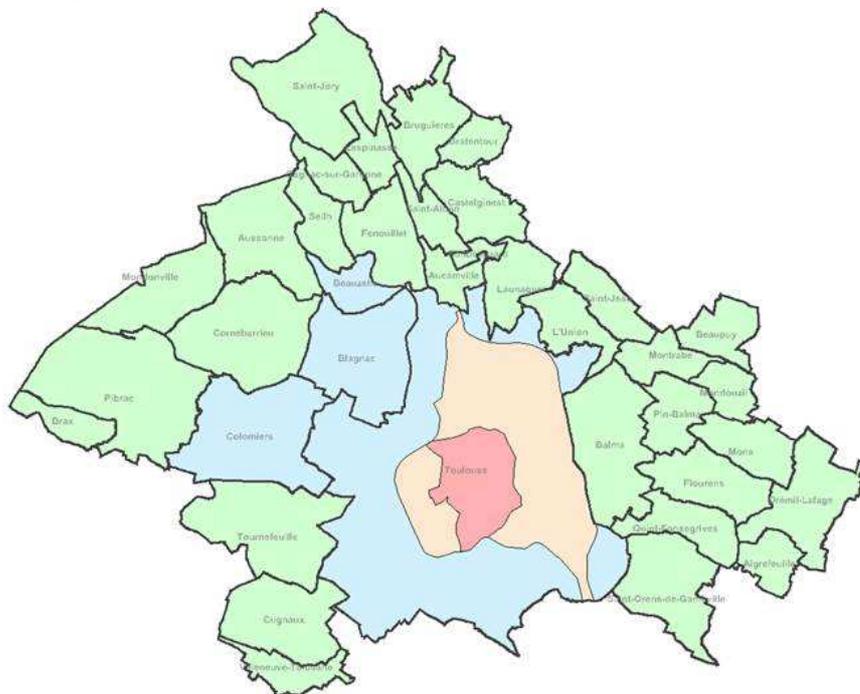
- la Métropole a défini des territoires de stationnement,

- le stationnement est une disposition commune du règlement, sous la forme d'un tableau à double-entrée :
  - par destinations,
  - par secteurs et par zones d'influence des transports en commun structurants et dont la qualité de desserte permet la mise en place de mesures réglementaires spécifiques.

## 1- La définition des 4 secteurs de stationnements

Afin de conserver une cohérence d'ensemble, les territoires de stationnement ont été basés sur la définition des groupes de communes construite dans le cadre du POA. En effet, leur définition a notamment été réalisée au regard des secteurs d'accueil de la ville sur elle-même définis au PADD et de leur desserte effective en transports en commun.

Ce premier niveau de définition a été complété par la prise en compte du taux de motorisation des ménages afin de donner une accroche réaliste à ces territoires. 4 territoires ont donc été définis :



## 2- La définition du champ d'application de la réglementation

Avant de définir les normes quantitatives, il a été nécessaire de définir leur champ d'application.

### 2-1 pour les véhicules motorisés, les normes s'appliquent :

- A tout projet de construction.
- A toute modification d'une construction déjà existante, pour le surplus du stationnement requis à l'exception de celle dont la surface de plancher créée est inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans création de logement supplémentaire.

Cette disposition permet de ne pas appliquer les normes de stationnement à de simples projets d'extension, mais dès qu'il y a création d'1 logement, alors les normes s'appliquent.

- A tout changement de destination de constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

## 2-2 Pour les vélos, les normes s'appliquent :

- Aux constructions nouvelles.
- A toute modification d'une construction déjà existante pour le surplus du stationnement requis, à l'exception de celle dont la surface de plancher créée est inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, sans création de logement supplémentaire.  
Cette disposition permet de ne pas appliquer les normes de stationnement à de simples projets d'extension, le seuil de 100 m<sup>2</sup> permettant une certaine marge de manœuvre avant de tomber dans l'obligation de créer des locaux vélos. Mais dès qu'il y a création d'1 logement, alors les normes s'appliquent.
- A tout changement de destination de constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

## 3 - Explication des choix des normes de stationnement des véhicules motorisés par territoire, en fonction des destinations des constructions

- **Pour la destination habitat** : les normes ont répondu au principe suivant du PADD : « l'objectif est d'agir sur le stationnement « au domicile » [...]. Le PLUi-H propose de renforcer la place du stationnement sur l'espace privé afin de permettre d'autres usages de l'espace public. Les normes de stationnement seront adaptées en fonction du contexte urbain et de la desserte en transports en commun ».
- **Pour la destination bureaux** : les normes ont répondu au principe suivant du PADD : « En lien avec le déploiement d'une offre en transports en commun vers les grandes zones d'emplois (TAE, ceinture sud notamment) et les déplacements domicile-travail, le PLUi-H vise à agir sur les normes de stationnement des véhicules motorisés à destination comme levier de report modal vers les transports en commun et les modes actifs ».
- **Pour les autres cas**, les normes ont répondu au principe suivant du PADD : « Les normes de stationnement seront adaptées en fonction du contexte urbain et de la desserte en transports en commun ».

→ Dans les cas où une norme quantitative a été fixée (et en dehors des cas où la Loi fixe la norme), celle-ci résulte de l'analyse des POS/PLU opposables sur la Métropole, mais aussi de l'étude comparative d'autres PLU afin d'arriver à une norme harmonisée par territoire de stationnement.

→ Pour d'autres destinations, le choix s'est porté sur une règle appréciative et non chiffrée :

- Industrie, entrepôt, commerces de gros et centre de congrès : « Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du Code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public, etc.) et de la localisation de l'établissement ».
- EICSP et agriculture : « Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation dans un périmètre de zone d'influence des TC définie. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique. »

Il revient donc au pétitionnaire d'expliquer, par tout élément et mode de preuve, le fonctionnement de l'établissement et de justifier au regard du contexte (transport en commun, offre de places publiques disponibles ...) le nombre nécessaires de place de stationnement. Il est permis de penser que ce nombre puisse être nul si les conditions le permettent.

- Dispositions spécifiques pour la destination « commerces »

Le PLUi-H a étendu la disposition législative relative à la limitation de l'emprise au sol des surfaces dédiées au stationnement des commerces soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, aux commerces situés dans une zone d'influence des transports en commun dont la qualité de desserte permet la mise en place de mesures réglementaires spécifiques.

### 3- Le choix des normes de stationnement pour les vélos

L'établissement des normes s'est basé sur des préconisations nationales mais aussi sur les retours d'expérience.

- *Elles répondent à l'objectif suivant du PADD : l'offre de stationnement sécurisé pour les vélos sera renforcée.*

### 4- Les autres principes

#### 4-1 Règles minimales et besoins effectifs générés par les constructions nouvelles, les extensions ou les changements de destination soumis au champ d'application des règles relatives au stationnement :

Le PLUi-H entend réaffirmer un principe de base :

« Le stationnement des véhicules doit **correspondre aux besoins** des constructions dans des conditions normales d'utilisation ; le nombre minimal de place fixé par le règlement pouvant donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve, sans pour autant être supérieur aux normes plafond dans le cas où celles-ci ont été déterminées. »

Ce principe explique aussi pourquoi est introduite la règle suivante :

« Dans le cas d'une transformation d'un garage d'une habitation existante en pièce habitable, un espace équivalent, couvert ou non couvert, dédié au stationnement devra être identifié sur la parcelle dans les conditions normales d'utilisation. »

#### 4-2 Livraison et parkings visiteurs

Dans le même ordre d'idée, le PLUi-H rappelle l'importance de la logistique urbaine.

Il introduit aussi une règle spécifique pour les opérations à destination d'habitation : « il pourra être exigé un nombre de places supplémentaires pour les visiteurs. Cette exigence s'appuiera en particulier sur l'importance de l'opération, sur la nature de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, et l'offre des transport en commun. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique. »

#### 4-3 Mutualisation

Dans le cas d'une opération comportant des destinations diverses utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il pourra être tenu compte de la complémentarité d'usage pour établir le nombre de places exigées. En tout état de cause, le nombre de places exigées ne pourra pas être supérieur au cumul des places qui seraient générées en prenant chacune des destinations des constructions constitutives du projet. En ce qui concerne les vélos, la mutualisation ne sera possible que pour les destinations autres que l'habitation.

- *Ces règles répondent à l'objectif suivant du PADD : « les démarches de mutualisation de l'offre en stationnement seront encouragées ».*

## Chapitre 3 : Équipements et réseaux

### Section 1 : dessertes par les voies publiques ou privées

### Section 2 : desserte par les réseaux

L'ensemble de ce chapitre pose 2 principes :

- le PLUi-H ne doit pas constituer un doublon des réglementations nationales ou locales,
  - le PLUi-H doit favoriser le dialogue amont entre les porteurs de projets et la Métropole afin de définir le plus tôt possible les caractéristiques des accès, voiries et réseaux nécessaires à la desserte du projet ; le stade de l'instruction d'une demande de permis de construire étant bien souvent trop tardif et contraint par les délais pour résoudre d'éventuels problèmes.
  - Le PLUi-H fixe des règles d'objectifs fondées sur des considérations de sécurité en ce qui concerne les accès.
  - Le PLUi-H porte une attention particulière sur la question de la collecte des déchets avec une distinction entre :
    - d'une part, les aires de présentations des ordures ménagères et les locaux de stockage de ces ordures,
    - d'autre part les constructions ou opérations comportant des maisons individuelles et les autres constructions ou opérations.
- *Cette règle répond à l'objectif du PADD de cohérence entre niveau d'équipement et accueil du développement urbain.*

## II\_Les outils

### II\_A\_ Les outils de protection et de valorisation du patrimoine

#### II\_A\_1\_Les éléments bâtis protégés (EBP)

A l'échelle de Toulouse Métropole, la protection et la valorisation du patrimoine bâti font appel à un outil spécifique, l'Élément Bâti Protégé (EBP). Celui-ci s'utilise :

- sur l'ensemble du territoire métropolitain : mise à jour des EBP existants (maintien, modification ou suppression) et création de nouveaux EBP (à l'échelle des communes, à l'échelle des quartiers, dans le diffus...),
- dans le cadre d'études spécifiques menées sur certains territoires à préserver ou à accompagner,
- dans le cadre des Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- dans le cadre des Graphiques de Détails.

Les EBP sont identifiés aux Documents Graphiques du Règlement 3C1-DGR au 1/2500<sup>e</sup> par une légende spécifique et sont répertoriés dans la liste des EBP (pièce 3D\_Annexe 4) avec, pour la plupart, une fiche descriptive. Lorsque cette fiche existe, les aménagements, installations et travaux devront respecter les préconisations qui y sont contenues, en plus des règles d'objectifs définies dans le règlement écrit.

Nota : La vignette de localisation graphique de l'EBP, qui illustre chaque fiche descriptive, est réalisée à un instant donné et à titre indicatif pour aider au repérage de l'EBP concerné (à l'aide de la flèche jaune). Il peut donc y avoir des éléments autour de cet EBP qui ne sont pas retranscrits dans la vignette car il n'est pas possible de l'actualiser à chaque évolution apportée. Il est donc nécessaire de se reporter aux Documents Graphiques du Règlement 3C1-DGR au 1/2500<sup>e</sup> pour visualiser correctement l'ensemble des éléments existants.

## II\_A\_1\_a\_La définition des EBP

Les EBP correspondent :

- **aux bâtiments**, qu'ils soient ponctuels (église, maison, immeuble, pigeonnier, noria, croix de chemin...) ou forment une petite composition urbaine (maisons en bande, petite séquence architecturale...),
- **aux façades et linéaires de façades**, ainsi qu'**aux éléments architecturaux** (portail, clôture, grille, élément de décor...),
- **aux ensembles urbains** (groupement de composition urbaine et végétale homogène, grande séquence architecturale et paysagère, lotissement, cité-jardin...).

L'ensemble urbain est un secteur composé d'un ensemble de constructions isolées ou réunies, qui, en raison de leur architecture, de leur unité, ou de leur intégration dans le paysage, ont une valeur qu'il convient de préserver. L'ensemble urbain peut concerner aussi bien :

- un ensemble de constructions qui présentent une dimension patrimoniale reconnue et authentifiée à "dire d'expert",
- un ensemble de constructions dont le caractère patrimonial n'est pas, ou pas encore, reconnu, mais dont l'ensemble forme une entité homogène, équilibrée, significative d'une époque et/ou d'un mode de construction, et qu'il convient de préserver pour conserver l'harmonie urbaine qui se dégage du lieu.

Les EBP concernent aussi bien les édifices anciens (chapelle, ancienne ferme...) que contemporains (cité jardin, maison des années 1970...), et aussi bien les « grands monuments » (église, château...) que les constructions traditionnelles ou du quotidien (lavoir, hangar agricole, moulin...).



Pigeonnier - 19 chemin de Sironis - BALMA



Château - Lieu-dit Souleilla de Clairac - MONS



*Croix de chemin - PIBRAC*



*Ferme - 56 chemin Virebent - TOULOUSE*



*Ensemble urbain - Rue du Touch et rue Gaston Doumergue - TOURNEFEUILLE*



*Maison - 11 impasse de Revel - TOULOUSE*

**Règles d'objectifs applicables dans le cadre d'un EBP**

BÂTIMENT, FAÇADE ET LINÉAIRE DE FAÇADES, ÉLÉMENT ARCHITECTURAL	ENSEMBLE URBAIN
<b>TRAVAUX DE MODIFICATION</b>	
<p>Tous travaux de modification (extension, surélévation, travaux de façade, réaménagement partiel) peuvent être admis s'ils sont compatibles avec le caractère architectural, patrimonial, culturel et/ou historique des EBP, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intégrité du patrimoine identifié et de ne pas aggraver la non conformité à l'égard des règles et prescriptions applicables.</p>	<p>Tous travaux de modification :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- architecturale (extension, surélévation, travaux de façade, réaménagement partiel),</li> <li>- urbaine (modification/changement/suppression de clôture, de matériaux, de couleur, de mobilier urbain, de style de stationnement...),</li> <li>- et paysagère (coupe/abattage d'arbre, suppression de haie, extension en cœur d'îlot végétal...),</li> </ul> <p>peuvent être admis sous réserve de s'intégrer à la forme urbaine existante qui structure la qualité du paysage urbain dans le périmètre. Ainsi, pourront être préservés les espaces non bâtis et l'esthétique urbaine.</p>
<b>NOUVELLES CONSTRUCTIONS</b>	
<p>Les travaux de nouvelle construction dans les unités foncières supportant un EBP peuvent être admis sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité du patrimoine identifié et qu'ils contribuent à assurer sa préservation et sa mise en valeur.</p>	<p>Les nouvelles constructions dans l'emprise de l'ensemble urbain sont admises sous réserve de prévoir une forme urbaine similaire à celle déjà existante qui structure la qualité du paysage urbain dans le périmètre. Ainsi, pourront être préservés les espaces non bâtis et l'esthétique urbaine.</p>
<b>DÉMOLITION</b>	
<p>La démolition de parties de bâtiment, façade ou élément architectural peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale et la composition de l'ensemble, de ne pas porter atteinte à l'intégrité du patrimoine identifié et de ne pas aggraver la non conformité à l'égard des règles et prescriptions applicables.</p> <p>Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable.</p>	<p>Les travaux de démolition peuvent être admis sous réserve de maintenir une forme urbaine similaire à celle déjà existante qui structure la qualité du paysage dans le périmètre. Ainsi, pourront être préservés les espaces non bâtis et l'esthétique urbaine sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité urbaine et paysagère, ainsi que l'équilibre de la composition, de ne pas porter atteinte à l'intégrité du patrimoine identifié et de ne pas aggraver la non conformité à l'égard des règles et prescriptions applicables.</p> <p>Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable.</p>
<b>RECONSTRUCTION</b>	
<p>La reconstruction des éléments bâtis après sinistre ou dans le cadre d'un immeuble menaçant ruine ne doit pas avoir pour effet d'aggraver la non conformité de cette construction à l'égard des règles applicables.</p>	

## II\_A\_1\_b\_Les principes de délimitation et contenu des EBP

Dans le cadre du PLUi-H, une mission de mise à jour des EBP existants a été menée sur l'ensemble de la Métropole afin de vérifier la cohérence des protections (bâti toujours existant ? intérêt patrimonial toujours avéré ? etc.), et d'harmoniser les différentes prises en compte du patrimoine bâti selon chaque commune. En effet, certaines détiennent des EBP, d'autres non, certaines ont des fiches descriptives, d'autres non, etc.

Concernant la commune de Toulouse, la mise à jour des EBP permet essentiellement d'en ajouter de nouveaux et d'en modifier certains. La création de nouveaux EBP se retrouve principalement dans des secteurs soumis à une certaine pression foncière et au renouvellement urbain, phénomènes entraînant la démolition rapide du bâti existant alors même qu'une qualité patrimoniale subsiste. Mais d'autres EBP ont été également créés dans des secteurs n'ayant pas fait l'objet jusqu'à présent d'une étude appuyée du patrimoine bâti.

A travers cette mission, des EBP sont ainsi maintenus, modifiés, ajoutés ou encore supprimés, ce qui permet aujourd'hui de dresser un inventaire du patrimoine bâti riche, varié et étendu à l'ensemble du territoire métropolitain.

En plus de cette mission de mise à jour des EBP sur l'ensemble de la Métropole, des études spécifiques ont été menées sur la commune de Toulouse et ont permis de déterminer des territoires à préserver ou à accompagner, remarquables de par leurs particularités historiques, patrimoniales, paysagères... Ces derniers nécessitent des mesures de protection et de préservation mais tout en permettant des développements ponctuels en cohérence avec les qualités existantes.

Pour ce faire, des ensembles urbains ont été créés et affichent des caractéristiques propres à chaque territoire dans lesquels ils s'insèrent: centre de quartier historique, faubourg historique au-delà du Canal du Midi, ensemble de constructions et opération d'ensemble intégrés au tissu traditionnel, groupe d'habitations à l'architecture contemporaine préservée...

L'identification et, le cas échéant, la protection du patrimoine bâti, sont effectuées à l'aide d'une analyse de documents ainsi que d'un travail de terrain permettant de visualiser chaque élément et ses abords immédiats. Un diagnostic de l'état du bâti est alors dressé et détermine sa qualité architecturale, historique, patrimoniale et/ou culturelle.

En fonction de ce diagnostic, et en cohérence avec les politiques publiques, la création / modification / suppression de l'EBP est énoncée.

Cette analyse de terrain et ce diagnostic sont à la fois menés sur le patrimoine bâti public et le patrimoine bâti privé, et s'effectuent sur les bâtiments, façades, éléments architecturaux et ensembles urbains qui maillent les quartiers, bordent les rues, caractérisent les paysages agricoles...

Il en résulte une démarche qualitative et diversifiée de protection et de valorisation du patrimoine bâti qui contribue à affirmer l'identité de la Métropole. En effet, à travers la prise en considération du patrimoine bâti, c'est une partie du cadre de vie métropolitain qui est façonnée par le biais d'une dynamique territoriale caractérisée.

Enfin, cet outil ne consiste pas en une surprotection du patrimoine bâti puisqu'au contraire, il offre une certaine souplesse (Cf règles applicables) et permet la réalisation de nouveaux projets et aménagements de qualité qui, le plus souvent, s'enrichissent de ces éléments de patrimoine bâti.

## II\_A\_1\_c\_L'exposé des motifs de changements

Les évolutions apportées sur le patrimoine bâti dans le cadre du PLUi-H sont multiples du fait de la création, la modification ou la suppression d'EBP, qu'il s'agisse d'un bâtiment, d'une façade, d'un élément architectural ou d'un ensemble urbain. La mise à jour des EBP permet également de déterminer les éléments à maintenir classés en EBP, ce qui représente la grande majorité du patrimoine bâti de la Métropole.

Enfin, tous ces changements s'effectuent en fonction de l'intérêt général et en cohérence avec les politiques publiques et les projets en cours.

- Création d'un EBP dans le PLUi-H

Un EBP est créé lorsque le ou les élément(s) bâti(s) identifié(s) présente(nt) un intérêt architectural, historique, patrimonial et/ou culturel.

- Modification d'un EBP dans le PLUi-H

L'emprise d'un EBP est augmentée lorsqu'un ou plusieurs nouvel(aux) élément(s) bâti(s) identifié(s) présente(nt) un intérêt architectural, historique, patrimonial et/ou culturel.

Inversement, un EBP est partiellement réduit lorsque son état ne le justifie plus (dégradation, rénovation aggravante, dénaturation..., mais aussi évolution impactante ou dégradation de son environnement...) et qu'il n'apparaît plus d'intérêt de maintenir l'EBP dans toute son emprise.

- Suppression d'un EBP dans le PLUi-H

Un EBP est entièrement supprimé lorsqu'il n'y a plus d'intérêt architectural, historique, patrimonial et/ou culturel justifiant une telle protection (dégradation, rénovation aggravante, dénaturation..., mais aussi évolution impactante ou dégradation de son environnement...).

### Le bilan des EBP sur l'ensemble de la Métropole

EBP	Etat des lieux des EBP avant le PLUi-H	Etat des lieux des EBP après le PLUi-H
<b>Bâtiment, façade et linéaire de façades, élément architectural</b>	Environ 3986	Environ 4311
<b>Ensemble urbain</b>	8	30

*Nota : Le nombre d'EBP est équivalent au nombre d'objets graphiques.*

*Cependant, chaque fiche référencée peut décrire plusieurs objets, qu'ils soient sur une ou plusieurs parcelles (par exemple : une ferme, son pigeonnier et sa clôture représentent 3 EBP regroupés dans une seule fiche).*

*De ce fait, le nombre d'EBP est supérieur à celui des fiches descriptives.*

## II\_A\_1\_d\_La justification de la nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD

La délimitation des EBP, dans le cadre du PLUi-H, a été réalisée dans le respect des orientations du PADD préconisant :

### **La protection du patrimoine, entre identité et rayonnement de la Métropole**

Le patrimoine est un élément fort, constitutif de l'identité métropolitaine. Sa sauvegarde et sa mise en valeur constituent pour les 37 communes tout autant une nécessité qu'une réponse apportée à la demande des habitants et des usagers. C'est aussi une reconnaissance des attraits de la Métropole et l'affirmation d'une dynamique territoriale participant à son rayonnement international.

### **Un projet qui traduit l'ambition européenne du territoire toulousain**

[...] renforcer l'attractivité de la Métropole au travers de la valorisation de son « grand » patrimoine : monuments et sites classés / inscrits ; canal du Midi ; biens inscrits sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO, etc.

[...] entretenir la singularité (patrimoine, identité, etc.) en rendant attractif la présence des canaux du Midi, Latéral, de Brienne (aménagement, mise en valeur des berges, etc.).

### **Les politiques de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine métropolitain :**

[...] PSMV (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Toulouse), AVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine), sites patrimoniaux remarquables etc.

### **Réussir le pari de la qualité urbaine et résidentielle**

[...] En premier lieu, dans la valorisation et la protection des éléments patrimoniaux témoins de l'histoire du territoire, en intégrant notamment les périmètres de protection et de mise en valeur à la réflexion (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, etc.), mais aussi, au-delà du patrimoine urbain reconnu, en prenant en compte le patrimoine « plus modeste » qui marque de son emblème certains quartiers, centres-bourgs périurbains ou plus ruraux.

### **Le PLUi-H pose comme principe de favoriser l'accueil des habitants dans les centralités, en adéquation avec leur niveau de commerces, services et équipements.**

[...] VALORISER l'identité et le patrimoine.

### **L'agriculture, une composante forte du territoire**

Activité économique à part entière, l'agriculture contribue localement au maintien de l'emploi et au développement de filières de production alimentaire. Elle est aussi une activité d'intérêt général nécessaire à l'entretien des milieux (du réseau des chemins d'exploitation, de l'hydraulique, du patrimoine bâti ancien de caractère présentant une typicité locale), à la préservation des paysages, du cadre de vie et de l'identité du territoire.

## **II\_A\_2\_ Les bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N**

Afin de valoriser le patrimoine bâti de certains bâtiments agricoles existants et de permettre, dans certains cas, l'habitat, la diversification et le prolongement de l'activité agricole, le PLUi-H autorise sous conditions les changements de destination au sein des zones A et N. Tous les bâtiments concernés par ce possible changement de destination sont expressément localisés au Document Graphique du Règlement 3C1-DGR au 1/2500° au moyen d'une légende spécifique.

### **II\_A\_2\_a\_Définition**

En application de l'article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme, dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), « le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ». De fait, les changements de destination correspondent à des bâtis le plus souvent désaffectés ou dégradés mais présentant un intérêt architectural et/ou patrimonial. Ces évolutions très ciblées permettant la réhabilitation des bâtiments existants visent à répondre à des besoins tels que le logement, le tourisme et la diversification de l'activité agricole (création de gîtes ruraux notamment).

A noter que le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Règles applicables :

Dans les zones A et N, les constructions existantes peuvent faire l'objet d'un changement de destination à destination d'habitation, sous destination logement, uniquement :

- si elles sont désignées sur le Document Graphique du Règlement 3C1-DGR au 1/2500°,
- si elles ne compromettent pas l'activité agricole, forestière et pastorale,
- si elles s'adaptent au site et à son environnement et sous réserve de ne créer qu'un seul logement avec un maximum de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **II\_A\_2\_b\_Principes de délimitation et contenu**

Dans le cadre du PLUi-H, une clarification a été opérée sur l'ensemble de la Métropole, certains POS et PLU ayant en effet pris le parti d'associer changement de destination avec le classement en EBP. Outre la fragilité juridique de ce dispositif au sens large, rien ne permettait de distinguer au DGR les bâtiments comme pouvant potentiellement changer de destination de ceux ne mutant pas. Désormais les deux outils sont distincts et peuvent parfois se superposer sans risque de confusion.

L'identification des bâtiments pouvant changer de destination repose sur une reconduction à droits constants des bâtis déjà repérés dans les POS et PLU et sur proposition et diagnostic communal pour les nouvelles créations. Citons par exemple le cas de Mondouzil qui dans le cadre d'une étude communale, a recensé sous l'angle patrimonial tous les bâtiments agricoles désaffectés de son territoire et dont la proximité avec du bâti existant, la desserte et l'intérêt architectural incitent à une restauration à usage d'habitat sans que cela n'affecte l'activité agricole des exploitations voisines.

Cet outil reste cependant peu utilisé (48 bâtiments repérés sur 6 communes à l'échelle de la Métropole).

## **II\_A\_2\_c\_Exposé de motifs de changement**

Un bâtiment est repéré comme pouvant changer de destination lorsqu'il n'a plus de lien avec l'activité agricole et que sa valeur architecturale et/ou patrimoniale mérite d'être préservée. Pour ce faire, il est permis le changement de destination en logement ou hébergement hôtelier touristique.

## **II\_A\_2\_d\_La justification de la nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD**

Le repérage des bâtiments pouvant changer de destination dans le cadre du PLUi-H a été conduit dans le respect des orientations du PADD préconisant la valorisation de l'identité, du patrimoine, du cadre de vie et du paysage rural.

## **II\_B\_Les outils de protection et de valorisation du paysage**

### **II\_B\_1\_Les sites d'intérêt paysager (SIP)**

A l'échelle de Toulouse Métropole, la protection et la valorisation du patrimoine paysager sont rendues possibles à l'aide de plusieurs outils tels que le Site d'Intérêt Paysager (SIP) qui s'utilise sur l'ensemble du territoire métropolitain.

Les SIP sont identifiés aux Documents Graphiques du Règlement 3C2-Outils d'aménagement et de qualité environnementale par une légende spécifique et répertoriés dans la liste des SIP avec une fiche descriptive. Lorsque cette fiche existe, les aménagements, installations et travaux devront respecter les préconisations qui y sont contenues, en plus des règles d'objectifs définies dans le règlement écrit.

## II\_B\_1\_a\_La définition des SIP

Les Sites d'Intérêt Paysager correspondent à des secteurs repérés pour la qualité des éléments de paysage qui les composent et qui participent à l'identité d'un territoire.

Ces éléments de paysage, qu'ils soient remarquables ou communs, peuvent être de l'ordre :

- du végétal : boisement, haie, ripisylve, arbre isolé, prairie, terre agricole...
- du bâti : bâti ponctuel (maison, bâtiment agricole, petit patrimoine rural...), façade, éléments architecturaux, groupement de bâtiments...
- de la géographie : relief, nature et qualité des sols, hydrographie...
- de l'aménagement : sentier pédestre, chemin de halage, fossés, accès aux berges...
- du visuel : vue sur un événement ponctuel ou un site particulier, qu'il soit bâti ou paysager.



*Bocage et parcelles agricoles du Tucard - SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE*



*Plaine inondable des Monges – LAUNAGUET*



*Plaine maraîchère des Quinze Sols - BLAGNAC*

### Règles d'objectifs applicables dans les secteurs identifiés comme SIP

- Tout projet de construction et d'aménagement ne doit pas porter atteinte aux éléments structurant le paysage à l'intérieur du périmètre, et doit contribuer à assurer leur préservation et leur mise en valeur,
- Les éléments détériorés ou supprimés sont remplacés par des éléments de même nature ou de qualité équivalente : replantation des végétaux, maintien des sentiers et des accès...

- Tout projet de construction et d'aménagement doit offrir une bonne insertion dans le site et participer à sa valorisation : adaptation au relief, intégration architecturale dans son environnement, protection et renforcement des végétaux existants, usages de techniques alternatives (noue paysagère, plantation de haie...)...
- Tout projet de construction et d'aménagement doit prendre en compte la préservation des vues à l'intérieur du SIP, et contribuer à leur mise en valeur.

## **II\_B\_1\_b\_Les principes de délimitation et contenu des SIP**

Dans le cadre du PLUi-H, une mise à jour des SIP existants a été menée sur l'ensemble de la Métropole afin d'harmoniser les différentes prises en compte du patrimoine paysager selon chaque commune. En effet, seules quelques-unes détenaient des SIP, et souvent, sans fiche descriptive ni document de repérage les accompagnant.

Par ailleurs, cet outil étant peu utilisé sur le territoire, le PLUi-H s'attache à le faire connaître pour amener à en développer son usage progressivement et répondre ainsi aux objectifs de protection et de valorisation du paysage.

A travers ce travail, des SIP sont ainsi maintenus, modifiés, ajoutés ou encore supprimés, ce qui permet aujourd'hui de dresser une liste de SIP aux portraits variés, répartis sur l'ensemble du territoire métropolitain.

L'identification d'un site ayant un intérêt paysager et, le cas échéant, la délimitation d'un périmètre de protection des éléments qui le composent, sont effectuées à l'aide d'une analyse de documents ainsi que d'un travail de terrain permettant de visualiser les lieux et les abords immédiats.

Réalisé en parallèle et en cohérence avec le PLUi-H, le Diagnostic Paysager de la Métropole constitue l'un des documents nourrissant ce travail d'étude préliminaire en définissant des unités et sous-unités paysagères dont découle toute une palette d'enjeux paysagers. Certains peuvent être pris en compte dans des SIP existants tandis que d'autres peuvent amener à créer des SIP les assimilant.

Suite à cette première phase d'analyse, un diagnostic de l'état du site est alors dressé et détermine sa qualité paysagère.

En fonction de ce diagnostic, et en cohérence avec les politiques publiques, la création / modification / suppression du SIP est énoncée.

Cette analyse de terrain et ce diagnostic portent sur des sites couvrant à la fois le domaine public et le domaine privé, le paysage formant effectivement un ensemble sans "limite administrative".

Il en résulte une démarche sensible, qualitative, mais aussi constructive, de protection et de valorisation du patrimoine paysager qui participe à l'identité de la Métropole à travers sa singularité paysagère. En effet, tout comme la prise en considération du patrimoine bâti, celle du patrimoine paysager contribue à façonner une grande partie du cadre de vie métropolitain, et ce, en considérant le paysage comme un élément de support au développement sans pour autant en effacer la lisibilité.

Enfin, cet outil ne consiste pas à figer le patrimoine paysager puisqu'au contraire, il offre une certaine souplesse (Cf règles applicables) et permet l'intégration de nouveaux projets et aménagements de qualité. En outre, le paysage étant une composante en évolution permanente, il s'agit d'accompagner ces changements à travers un développement urbain orienté vers une nouvelle conception des rapports entre ville et paysage.

## **II\_B\_1\_c\_L'exposé des motifs de changements**

Les évolutions apportées sur le patrimoine paysager dans le cadre du PLUi-H sont multiples du fait de la création, la modification ou la suppression de SIP. La mise à jour des SIP permet également de déterminer les éléments à maintenir classés en SIP, ce qui représente la majorité du patrimoine paysager de la Métropole.

Enfin, tous ces changements s'effectuent en fonction de l'intérêt général et en cohérence avec les politiques publiques et les projets en cours.

- Création d'un SIP dans le PLUi-H  
Un SIP est créé lorsque le site identifié présente un intérêt paysager et qu'il est composé d'un ou plusieurs éléments de paysage qualitatifs et identitaires d'un territoire.
  
- Modification d'un SIP dans le PLUi-H  
L'emprise d'un SIP est augmentée lorsqu'un ou plusieurs nouvel(aux) élément(s) de paysage identifié(s) présente(nt) un intérêt paysager cohérent avec le SIP existant.  
  
Inversement, un SIP est partiellement réduit lorsque son état ne le justifie plus (dégradation, dénaturation, absence de cohérence paysagère..., mais aussi évolution impactante ou dégradation de ses abords... ) et qu'il n'apparaît plus d'intérêt de maintenir le SIP dans toute son emprise.
  
- Suppression d'un SIP dans le PLUi-H  
Un SIP est entièrement supprimé lorsqu'il ne présente plus un intérêt paysager justifiant une telle protection (dégradation, dénaturation, absence de cohérence paysagère..., mais aussi évolution impactante ou dégradation de ses abords... ).

**Le bilan des SIP sur l'ensemble de la Métropole**

	Etat des lieux des SIP avant le PLUi-H	Etat des lieux des SIP après le PLUi-H
SIP	7	8

**II\_B\_1\_d\_La justification de la nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD**

La délimitation des SIP, dans le cadre du PLUi-H, a été réalisée dans le respect des orientations du PADD préconisant :

**Faire du paysage et de la TVB des éléments fondateurs du projet métropolitain**

Le paysage est également une valeur importante pour la Métropole. Dans un contexte historique où la morphologie peu contrainte du territoire a facilité l'extension de la ville en générant une perte progressive de la lisibilité du paysage, la protection des éléments fondateurs de l'identité paysagère est aujourd'hui une nécessité : qu'il s'agisse des abords des cours d'eau, des lignes de crêtes, terrasses et coteaux, etc. Il est donc primordial de limiter l'impact du développement urbain sur les espaces naturels et agricoles, mais aussi de gérer les espaces de transition, en maîtrisant l'étalement urbain et en garantissant le maintien de coupures d'urbanisation.

Par-delà la valorisation des grandes entités paysagères, il est essentiel d'intégrer les enjeux paysagers à l'échelle des projets urbains, notamment dans les nouvelles opérations d'aménagement : protection des vues remarquables, intégration d'un volet paysager dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, etc... Les entrées de ville, très urbanisées et au caractère aujourd'hui très « routier », sont également à prendre en compte dans ce cadre.

**Réussir le pari de la qualité urbaine et résidentielle**

[...] Ainsi, le PLUi-H pose comme principe majeur la prise en compte du paysage urbain et naturel en tant que critère de qualité dans la mise en œuvre des projets, cette recherche de qualité devra se retrouver à plusieurs niveaux.

[...] Au-delà des éléments patrimoniaux à préserver / mettre en valeur, la mise en œuvre d'une forte qualité architecturale doit être exigée pour les projets qui contribuent à faire évoluer la silhouette et les paysages de la Métropole ; l'objectif est ici de favoriser la production de nouvelles références urbaines ou patrimoniales pour demain, mais en « tirant par le haut » la qualité urbaine, architecturale et environnementale de l'ensemble des opérations d'aménagement.

### L'agriculture, une composante forte du territoire

Activité économique à part entière, l'agriculture contribue localement au maintien de l'emploi et au développement de filières de production alimentaire. Elle est aussi une activité d'intérêt général nécessaire à l'entretien des milieux (réseau des chemins d'exploitation, hydraulique), à la préservation des paysages, du cadre de vie et de l'identité du territoire (patrimoine bâti ancien de caractère présentant une typicité locale).

### Vers un projet agricole métropolitain

Les dispositions prises dans le PLUi-H en faveur des espaces agricoles gagneront à être renforcées par la mise en œuvre d'un projet agricole métropolitain visant à :

[...] • contribuer à la qualité environnementale et paysagère du territoire.

## II\_B\_2\_Les vues d'intérêt métropolitain (VIM)

A l'échelle de Toulouse Métropole, la protection et la valorisation du patrimoine paysager sont rendues possibles à l'aide de plusieurs outils tels que les Vues d'Intérêt Métropolitain (VIM). Ce nouvel outil inséré dans le PLUi-H se retrouve sur l'ensemble du territoire métropolitain.

Ainsi, 13 VIM correspondant à des panoramas sont identifiées aux Documents Graphiques du Règlement (DGR) 3C2 par une légende spécifique et sont répertoriées dans la pièce 3\_D\_Annexe\_6\_VIM aux Documents Graphiques du Règlement qui contient les modalités concrètes d'application des règles d'objectifs définies dans le règlement écrit.

### II\_B\_2\_a\_La définition des VIM

Les Vues d'Intérêt Métropolitain correspondent :

- aux panoramas (vue large et lointaine sur le grand paysage, offrant un enchaînement de plans successifs – échelle territoriale),
- aux perspectives « monumentales » (vue sur un événement ponctuel ou un site particulier, qu'il soit bâti ou paysager – échelle intermédiaire),
- aux perspectives urbaine et paysagère (vue cadrée, orientée, valorisée, mise en scène – échelle locale).



Vue vers le nord depuis les coteaux à l'Est de Saint-Orens-de-Gameville (Lieu-dit La Querqueille à l'ouest, Lauzerville au nord, Auzielle à l'est)



Vue depuis les coteaux de Pech-David vers l'ouest de l'agglomération toulousaine



Vue depuis la RN224, sur la commune de Cornebarrieu, vers le sud

La collectivité s'est appuyée sur le seuil du recours à l'architecte pour déclencher l'application de la réglementation sur les VIM et il en découle les règles d'objectifs ci-après.

#### **Règles d'objectifs applicables dans les VIM identifiées :**

Tout projet de construction ayant une surface de plancher supérieure à 150 m<sup>2</sup> et supérieure à 800 m<sup>2</sup> pour les constructions à destination « exploitation agricole et forestière », ainsi que tout projet de lotissement soumis à permis d'aménager et d'une surface de terrain à aménager supérieure à 2500 m<sup>2</sup>, peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des vues identifiées.

### **II\_B\_2\_b\_Les principes de délimitation et contenu des VIM**

Dans le cadre du PLUi-H, un inventaire des VIM (regroupant les vues nouvellement identifiées et celles déjà repérées dans l'Etat Initial de l'Environnement du PLUi-H, lui-même basé sur les données du SCoT) a été mené sur l'ensemble de la Métropole afin d'approfondir leur nature et de préciser leur portée paysagère.

Réalisé en parallèle et en cohérence avec le PLUi-H, le Diagnostic Paysager de la Métropole vient également enrichir ce travail d'identification des VIM en définissant des unités et sous-unités paysagères dont découlent des enjeux paysagers indiquant, notamment, le maintien de vues, perspectives, belvédères et points de vue de qualité.

De cette analyse ressortent de nouveaux documents :

- un plan de repérage regroupant toutes les VIM (inséré dans la pièce 3C2-DGR au 1/15 000° : outils d'aménagement et de qualité environnementale)
- une annexe (pièce 3\_D\_Annexe\_6\_VIM) contenant la liste des VIM, leurs fiches descriptives et les modalités concrètes d'application des règles d'objectifs (mode d'emploi).

Afin que ces dispositions réglementaires en faveur du paysage soient applicables au niveau des demandes d'autorisation d'urbanisme, la pièce 3C2-DGR au 1/15 000° est précisée pour donner une limite réglementaire à la vue : 500 m.

Le périmètre de 500 m est déterminé à partir des points de vue (nommés "panoramas") intégrés dans le DGR 3C2 et dont les coordonnées GPS ont été données dans la pièce 3\_D\_Annexe\_6\_VIM :

- pour les panoramas à 360° et continus, le périmètre réglementaire de la vue sera un cercle d'un rayon de 500m
- pour les panoramas ponctuels, le périmètre sera établi par l'angle de vue fermé par un arc de cercle d'un rayon de 500m.

A travers cet inventaire, des VIM sont ainsi créées, ce qui permet aujourd'hui de dresser un état des lieux riche et détaillé des vues à l'échelle métropolitaine.

La création de nouvelles VIM est effectuée à l'aide d'un travail de terrain permettant de visualiser depuis chaque point de vue le panorama (c'est à dire la vue large et lointaine sur le grand paysage, constituée d'un enchaînement de plans successifs) et ses abords.

Un diagnostic de la VIM est alors dressé et détermine son emprise et sa qualité paysagère à travers les éléments et les plans paysagers qui la composent.

En fonction de ce diagnostic, et en cohérence avec les politiques publiques, la création de la vue est effectuée.

Cette analyse de terrain et ce diagnostic portent sur des VIM couvrant à la fois le domaine public et le domaine privé, les vues (et d'autant plus les panoramas qui s'étendent à l'échelle territoriale) n'ayant effectivement aucune "limite administrative". En outre, les vues étant intimement liées au paysage dans son ensemble, elles englobent tout autant le paysage urbain, rural, naturel, en franges....

Il en résulte une démarche qualitative et sensible de protection et de valorisation du patrimoine paysager à travers la prise en compte des grandes vues métropolitaines qui caractérisent le territoire intercommunal et en sont la vitrine la plus expressive.

Enfin, cet outil ne consiste pas à figer le territoire, puisqu'au contraire, il offre une certaine souplesse (Cf règles applicables) et permet l'intégration de nouveaux projets et aménagements de qualité.

## II\_B\_2\_c\_L'exposé des motifs de changements

Avec la création des VIM, les évolutions apportées sur le patrimoine paysager dans le cadre du PLUi-H sont multiples.

En effet, le travail d'inventaire permet de qualifier et de préciser l'ensemble des VIM par le biais de fiches descriptives dans lesquelles chaque VIM est localisée, décrite et photographiée, ce qui offre ainsi "un visage" à des éléments cartographiques .

Enfin, tous ces changements s'effectuent en fonction de l'intérêt général et en cohérence avec les politiques publiques et les projets en cours.

- Création d'une VIM dans le PLUi-H  
Une VIM est créée lorsque le panorama identifié présente un intérêt paysager et un enchaînement de plans successifs de qualité.

### Le bilan des VIM sur l'ensemble de la Métropole

	Etat des lieux des VIM avant le PLUi-H	Etat des lieux des VIM après le PLUi-H
<b>VIM</b>	0	13

## II\_B\_2\_d\_La justification de la nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD

La délimitation des VIM, dans le cadre du PLUi-H, a été réalisée dans le respect des orientations du PADD préconisant :

### Faire du paysage et de la TVB des éléments fondateurs du projet métropolitain

Par-delà la valorisation des grandes entités paysagères, il est essentiel d'intégrer les enjeux paysagers à l'échelle des projets urbains, notamment dans les nouvelles opérations d'aménagement : protection des vues remarquables, intégration d'un volet paysager dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, etc...

## II\_C\_Les outils en matière de biodiversité et de performance énergétique

### II\_C\_1\_Les espaces boisés classés (EBC)

#### II\_C\_1\_a\_Définition

Les espaces boisés classés sont régis par les articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme .

Les arbres isolés, les haies, les réseaux de haies, les plantations d'alignement, les bois, les forêts, les parcs peuvent être classés en EBC à conserver, à protéger ou à créer.

Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à Déclaration Préalable sauf dans les cas prévus par le Code de l'Urbanisme. Le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code Forestier.

Les aménagements légers de type allées piétonnes et/ou cyclables, agrès sportifs, agrès jeux d'enfants, mobiliers urbains, panneaux de signalisation ou d'information, peuvent être autorisés au sein de l'espace boisé classé sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- d'être strictement nécessaire à la gestion et à l'entretien de l'espace ou à l'agrément du public,
- de conserver le caractère boisé existant ou potentiel de l'Espace Boisé Classé.

D'autres aménagements légers en espace boisé classé peuvent être autorisés et feront l'objet d'une analyse au cas par cas au vu de leur impact sur l'espace boisé classé et du respect des 2 conditions précédentes.

#### Le bilan des EBC sur l'ensemble de la Métropole:

	État des lieux des EBC avant le PLUi-H	État des lieux des EBC après le PLUi-H
EBC surfaciques	Environ 3787 ha	Environ 3780 ha
EBC symboliques	Environ 5760 EBC	Environ 6204 EBC

#### II\_C\_1\_b\_Principes de délimitation et contenu

Il s'agit de protéger un espace vert existant ou futur de grande qualité paysagère et/ou végétale et/ou écologique. Il peut s'agir également de protéger un patrimoine végétal de grande valeur historique et culturelle.

Les EBC concernent essentiellement des éléments boisés stratégiques dans la Trame Verte et Bleue, des plantations d'alignements remarquables (y compris celles en devenir), un élément végétal (sujet isolé, boisement...) futur, des sujets d'exception isolés ou pas (arbre repère, arbre d'alignement, arbre de petit bosquet...), des boisements de moins de 5 000 m<sup>2</sup> qui ne sont pas soumis à autorisation préalable de défrichage, les forêts abritant des espèces protégées ou riveraines des cours d'eau, les ripisylves des cours d'eau.

Par ailleurs et comme le rappelle le porté à connaissance de l'État, les EBC peuvent concerner également les boisements situés sur des pentes de plus de 20 % ainsi que dans les communes ayant un taux de boisement inférieur à 10 % (Lespinasse, Saint-Alban, Villeneuve-Tolosane, Castelginest, Aucamville, Saint-Jory, Blagnac, Cugnaux, Launaguet, L'Union, Gratentour, Balma, Saint-Orens, Colomiers, Aussonne, Fenouillet, Toulouse, Quint-Fonsegrives et Montrabé).

Les EBC peuvent être représentés graphiquement de 2 façons : surfacique ou symbolique. Cette dernière représentation permet d'appliquer le périmètre de protection autour de l'arbre au cas par cas en fonction de son état présent et son développement futur (houppier, système racinaire et essence). Cet outil a l'avantage d'apporter plus de précision dans la protection du végétal et d'éviter l'empiètement sur des secteurs non végétalisés. Les EBC symboles peuvent être couplés avec un EVP.

Du fait que le classement en EBC soumette à Déclaration Préalable les coupes et abattages d'arbres (sauf en cas d'arbres dangereux, de chablis et de bois morts), l'outil EBC représente le seul outil à protéger directement l'élément végétal et à le protéger de façon rigoureuse.

## II\_C\_1\_c\_Exposé de motifs de changement

**Le classement des espaces verts en EBC a été mis à jour et complété. Ces modifications sont intervenues soit :**

- de façon ponctuelle sur l'ensemble du territoire,
- dans le cadre d'un inventaire local des espaces verts à l'échelle d'un quartier ou d'une zone de projet (OAP, Projet Grand Parc Garonne, etc.),

Les motifs de changements pour réduire ou déclasser un EBC concernent les types de cas suivants :

- déclassement pour être transformé en EVP car cette protection est davantage adaptée,
- déclassement partiel ou total lorsque son état ne le motive plus,
- rectification d'erreurs matérielles ayant conduit au classement en EBC de boisements traversés par des lignes aéro-souterraines de transport d'électricité : la servitude d'utilité publique (I4) relative à ces ouvrages est incompatible avec la protection des boisements qui a été détournée de part et d'autre du passage des lignes,
- déclassement partiel ou total dans le cadre d'un projet d'intérêt général. Dans ce cas précis, la compensation de l'EBC déclassé est toujours recherchée avec le classement en EVP ou EBC de nouveaux espaces à proximité.

## II\_C\_1\_d\_La justification de la nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD

Dans son axe « Optimisation », le projet ambitionne de faire de la TVB un des éléments fondateurs devant constituer un guide des choix d'aménagement du territoire du projet métropolitain et décline à ce titre les objectifs suivants :

- Protéger les espaces naturels et plus particulièrement les réservoirs de biodiversité.
- Limiter l'érosion et la fragmentation de la TVB afin de faciliter la circulation des espèces.
- Porter une attention particulière aux espaces de transition entre espaces naturel et urbanisation.
- Conforter et améliorer la place de la nature en ville, en ce qu'elle contribue au cadre de vie et au confort thermique dans la ville.

Sous l'angle de la « Proximité », le PADD place la TVB comme une composante essentielle du cadre de vie pour créer les conditions pour renforcer l'attachement des habitants à leur quartier et à leur commune au travers des principes suivants :

- Offrir à chaque habitant un espace de nature accessible allant de l'espace de nature de grande proximité (5 minutes à pied), aux espaces de grande nature (15 à 30 minutes en voiture ou transport en commun). Cette nature de proximité étant un élément essentiel de « l'envie de ville » notamment dans un contexte où le PADD souhaite favoriser la densification de la ville.
- Développer les puits de fraîcheur afin de lutter efficacement contre le phénomène d'îlot de Chaleur Urbain.

Le volet de la « Cohésion » et l'objectif développé de promouvoir une ville apaisée et responsable soulignent l'opportunité que constituent les espaces rendus inconstructibles, car soumis à un risque, pour conforter la TVB.

## II\_C\_2\_Les espaces verts protégés (EVP)

### II\_C\_2\_a\_Définition

Les espaces verts protégés sont régis par les articles L151-19, L151-23 et R. 151-41-3 du Code de l'Urbanisme.

Seuls les constructions et aménagements suivants d'impact modéré sont autorisés : abris de jardins de moins de 9 m<sup>2</sup> de surface de plancher, piscines dans la limite de 10 % de l'EVP, agrès sportifs ou jeux d'enfants, bancs, panneaux de signalisation, allées piétonnes et/ou cyclables, voies d'accès, aménagements liés à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, kiosques, éléments décoratifs, emmarchements de taille limitée, petits bassins, franchissement d'un cours d'eau à usage exclusif piétons/cycles, petits équipements (de moins de 9m<sup>2</sup> de surface de plancher) indispensables à l'agrément du public, les travaux ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public et les éventuels déblais et remblais visant à améliorer et à mettre en valeur le caractère paysager d'un EVP.

Les constructions et aménagements autorisés ci-avant devront être éloignés des végétaux majeurs et ne devront pas impacter l'unité générale de l'EVP au sens où la conservation de la végétation doit être manifeste et majeure. Il sera recherché de façon privilégiée le traitement perméable du sol.

#### **Le bilan des EVP sur l'ensemble de la Métropole:**

	État des lieux des EVP avant le PLUi-H	État des lieux des EVP après le PLUi-H
EVP	Environ 84 ha	Environ 397 ha

### II\_C\_2\_b\_Principes de délimitation et contenu

Il s'agit de protéger un espace vert existant de qualité paysagère et/ou végétale et/ou écologique pour freiner la disparition progressive des éléments naturels ordinaires présents et de participer à leur pérennisation et leur valorisation en révélant leur présence, notamment au sein du tissu urbain, qu'il s'agisse d'élément isolé ou de véritable cœur d'îlot vert. La protection d'ensemble végétal plus commun répond également à la nécessité de protéger la biodiversité et la connexion des habitats entre eux dans des zones soumises à de fortes pressions d'urbanisation, de renouvellement urbain ou d'uniformisation des milieux par les pratiques agricoles.

Ils concernent essentiellement des espaces verts existants, des vergers, des haies, des mares, les ripisylves des cours d'eau, etc...

Ce type de protection permet notamment les aménagements légers dès lors qu'ils n'impactent pas l'unité générale de l'élément paysager classé en EVP. Ainsi, les travaux, les installations et les aménagements concernant un EVP sont soumis à Déclaration Préalable.

## II\_C\_2\_c\_Exposé de motifs de changement

**Le classement des espaces verts en EVP a été mis à jour et complété. Ces modifications sont intervenues soit :**

- de façon ponctuelle sur l'ensemble du territoire,
- dans le cadre d'un inventaire local des espaces verts à l'échelle d'un quartier ou d'une zone de projet (OAP, Projet Grand Parc Garonne, etc.),
- dans le cadre de la transformation d'EBC en EVP car cette protection était davantage adaptée.

**Les motifs de changements pour réduire ou déclasser un EVP concernent les types de cas suivants :**

- déclassement pour être transformé en EBC car cette protection est davantage adaptée,
- déclassement partiel ou total lorsque son état ne le motive plus,
- rectification d'erreur matérielle ayant conduit au classement en EVP des espaces traversés par des lignes aéro-souterraines de transport d'électricité : la servitude d'utilité publique (I4) relative à ces ouvrages est incompatible avec la protection de ses espaces qui a été détournée de part et d'autre du passage des lignes.
- déclassement partiel ou total dans le cadre d'un projet d'intérêt général. Dans ce cas précis, la compensation de l'EVP déclassé est toujours recherchée avec le classement en EVP ou EBC de nouveaux espaces à proximité.

## II\_C\_2\_d\_La justification de la nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD

Dans son axe « Optimisation », le projet ambitionne de faire de la TVB un des éléments fondateurs devant constituer un guide des choix d'aménagement du territoire du projet métropolitain et décline à ce titre les objectifs suivants :

- Protéger les espaces naturels et plus particulièrement les réservoirs de biodiversité.
- Limiter l'érosion et la fragmentation de la TVB afin de faciliter la circulation des espèces.
- Porter une attention particulière aux espaces de transition entre espaces naturels et urbanisation.
- Conforter et améliorer la place de la nature en ville, en ce qu'elle contribue au cadre de vie et au confort thermique dans la ville.

Sous l'angle de la « Proximité », le PADD place la TVB comme une composante essentielle du cadre de vie pour créer les conditions pour renforcer l'attachement des habitants à leur quartier et à leur commune au travers des principes suivants :

- Offrir à chaque habitant un espace de nature accessible allant de l'espace de nature de grande proximité (5 minutes à pied), aux espaces de grande nature (15 à 30 minutes en voiture ou transport en commun). Cette nature de proximité étant un élément essentiel de « l'envie de ville » notamment dans un contexte où le PADD souhaite favoriser la densification de la ville.
- Développer les puits de fraîcheur afin de lutter efficacement contre le phénomène d'Ilot de Chaleur Urbain.

Le volet de la « Cohésion » et l'objectif développé de promouvoir une ville apaisée et responsable soulignent l'opportunité que constituent les espaces rendus inconstructibles, car soumis à un risque, pour conforter la TVB.

## II\_C\_3\_Espace Inconstructible pour Continuité Ecologique (EICE)

### II\_C\_3\_a\_Définition

Les espaces inconstructibles pour continuité écologiques sont régis par les articles L.151-23 2ème alinéa et R.151-43-6° du Code de l'Urbanisme .

Dans les zones urbaines, les terrains cultivés ou les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger, sont inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. Seuls les aménagements légers et les travaux d'entretien destinés à leur gestion ou à leur mise en valeur sont autorisés, notamment pour les cours d'eau.

**Le bilan des EICE sur l'ensemble de la Métropole :**

	État des lieux des EICE avant le PLUi-H	État des lieux des EICE après le PLUi-H
EICE	0 ha	Environ 7 ha

### II\_C\_3\_b\_Principes de délimitation et contenu

Il s'agit de maintenir et de protéger des espaces verts qui ne présentent pas forcément un caractère remarquable mais qui se situent dans un secteur de carence végétale forte ou bien qui concernent un espace constituant un corridor écologique ou un réservoir de biodiversité en milieu urbain. Enfin, il peut également s'agir de petits cours d'eau en milieu urbain (ruisseau, canalets, etc...).

Ce type de protection permet les aménagements légers et les travaux d'entretien destinés à la gestion ou à la mise en valeur de ces espaces. Ainsi, les travaux et les aménagements concernant un EICE sont soumis à Déclaration Préalable.

### II\_C\_3\_c\_Exposé de motifs de changement

Le classement des espaces en EICE est intervenu soit :

- de façon ponctuelle sur l'ensemble du territoire,
- dans le cadre d'un inventaire local à l'échelle d'un quartier ou d'une zone de projet (OAP, Projet Grand Parc Garonne, etc.).

Les motifs de changements pour réduire ou déclasser un EICE concernent les types de cas suivants :

- déclassement pour être transformé en EVP ou EBC car cette protection est davantage adaptée,
- déclassement partiel ou total dans le cadre d'un projet d'intérêt général. Dans ce cas précis, la compensation de l'EICE déclassé est toujours recherchée avec le classement en EICE, EVP ou EBC de nouveaux espaces à proximité.

### II\_C\_3\_d\_La justification de la nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD

Dans son axe « Optimisation », le projet ambitionne de faire de la TVB un des éléments fondateurs devant constituer un guide des choix d'aménagement du territoire du projet métropolitain et décline à ce titre les objectifs suivants :

- Protéger les espaces naturels et plus particulièrement les réservoirs de biodiversité.
- Limiter l'érosion et la fragmentation de la TVB afin de faciliter la circulation des espèces.

- Porter une attention particulière aux espaces de transition entre espaces naturels et urbanisation.
- Conforter et améliorer la place de la nature en ville, en ce qu'elle contribue au cadre de vie et au confort thermique dans la ville.

Sous l'angle de la « Proximité », le PADD place la TVB comme une composante essentielle du cadre de vie pour créer les conditions pour renforcer l'attachement des habitants à leur quartier et à leur commune au travers des principes suivants :

- Offrir à chaque habitant un espace de nature accessible allant de l'espace de nature de grande proximité (5 minutes à pied), aux espaces de grande nature (15 à 30 minutes en voiture ou transport en commun). Cette nature de proximité étant un élément essentiel de « l'envie de ville » notamment dans un contexte où le PADD souhaite favoriser la densification de la ville.
- Développer les puits de fraîcheur afin de lutter efficacement contre le phénomène d'Ilot de Chaleur Urbain.

Le volet de la « Cohésion » et l'objectif développé de promouvoir une ville apaisée et responsable soulignent l'opportunité que constituent les espaces rendus inconstructibles, car soumis à un risque, pour conforter la TVB.

## II\_C\_4\_Les secteur de biodiversité

### II\_C\_4\_a\_Définition

Les secteurs de biodiversité sont régis par les articles L113-29 et R 151-43 4° du Code de l'Urbanisme.

Dans les zones NL, NS, NC, A et A1, les secteurs de biodiversité correspondent à des espaces favorables à l'expression des dynamiques et des fonctionnalités écologiques sur le long terme. Elles ont vocation à renforcer et à développer la biodiversité sur le territoire en conservant les milieux sources de la biodiversité mais aussi en permettant la reconnexion de ces espaces et d'inverser la dynamique de perte de biodiversité.

Les territoires de compensation écologique des projets de développement urbain devront intégrer les secteurs de biodiversité, le cas échéant.

Dans ces secteurs, les nouvelles constructions ne pourront pas dépasser 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale à l'exception des serres agricoles et des nouvelles constructions d'activités destinées à la production agricole, forestière et pastorale et sous réserve de ne pas compromettre la fonctionnalité écologique de ces espaces.

#### Le bilan des secteurs de biodiversité sur l'ensemble de la Métropole:

	État des lieux des secteurs de biodiversité avant le PLUi-H	État des secteurs de biodiversité après le PLUi-H
Secteur de biodiversité	0 ha	Environ 9609 ha

### II\_C\_4\_b\_Principes de délimitation et contenu

Il s'agit de sécuriser et planifier la biodiversité à long terme dans les zones agricoles et naturelles. Ainsi, ces espaces concernent à la fois la Trame Verte et Bleue mais aussi les espaces identifiés en tant que zone de compensation écologique d'un projet urbain. Ces espaces de compensation ont vocation à intégrer les secteurs de biodiversité au fur et à mesure de leur identification en aval d'un projet urbain et non en amont.

En effet, bien que la Trame Verte et Bleue représente des espaces préférentiels pour compenser des projets urbains, il ne s'agit pas de proposer « une compensation par l'offre » pré-identifiée mais d'intégrer le résultat d'une réflexion à part entière respectant le cheminement et la doctrine nationale « éviter, réduire, compenser ».

Le classement en secteur de biodiversité représente donc les espaces les moins favorables à l'urbanisation concernant leur valeur écologique. Un éventuel projet urbain sur ces espaces et entraînant un déclassement d'une zone agricole ou naturelle, impliquerait un renforcement accru dans la justification d'une urbanisation à cet endroit.

Ce type de protection entraîne un encadrement de la constructibilité concernant essentiellement la zone agricole avec certaines exceptions dépendant du contexte naturel et écologique.

## **II\_C\_4\_c\_Exposé de motifs de changement**

Les motifs de changement pour classer des espaces en secteur de biodiversité concernent les types de cas suivants :

- nouvelle zone agricole ou naturelle faisant partie de la Trame Verte et Bleue,
- nouvel espace de compensation écologique d'un projet urbain.

Les motifs de changements pour réduire ou déclasser un espace de biodiversité concernent les types de cas suivants :

- déclassement d'une zone agricole ou naturelle faisant partie de la Trame Verte et Bleue, dans le cadre d'un projet d'intérêt général. Dans ce cas précis, la compensation du secteur de biodiversité déclassé est toujours recherchée avec le classement en secteur de biodiversité de nouveaux espaces à proximité.

## **II\_C\_4\_d\_La justification de la nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD**

Dans son axe « Optimisation », le projet ambitionne de faire de la TVB un des éléments fondateurs devant constituer un guide des choix d'aménagement du territoire du projet métropolitain et décline à ce titre les objectifs suivants :

- Protéger les espaces naturels et plus particulièrement les réservoirs de biodiversité.
- Limiter l'érosion et la fragmentation de la TVB afin de faciliter la circulation des espèces.
- Porter une attention particulière aux espaces de transition entre espaces naturel et urbanisation.
- Conforter et améliorer la place de la nature en ville, en ce qu'elle contribue au cadre de vie et au confort thermique dans la ville.

Sous l'angle de la « Proximité », le PADD place la TVB comme une composante essentielle du cadre de vie pour créer les conditions pour renforcer l'attachement des habitants à leur quartier et à leur commune au travers des principes suivants :

- Offrir à chaque habitant un espace de nature accessible allant de l'espace de nature de grande proximité (5 minutes à pied), aux espaces de grande nature (15 à 30 minutes en voiture ou transport en commun). Cette nature de proximité étant un élément essentiel de « l'envie de ville » notamment dans un contexte où le PADD souhaite favoriser la densification de la ville.
- Développer les puits de fraîcheur afin de lutter efficacement contre le phénomène d'îlot de Chaleur Urbain.

Le volet de la « Cohésion » et l'objectif développé de promouvoir une ville apaisée et responsable soulignent l'opportunité que constituent les espaces rendus inconstructibles, car soumis à un risque, pour conforter la TVB.

Enfin, la TVB fait l'objet d'une déclinaison spatialisée dans la partie « Thème et Territoire » dont la cartographie produite est le fruit d'une analyse fine de l'occupation de l'espace du territoire relevant les espaces de végétations et le réseau hydrographique et leur confrontation aux conflits et obstacles pouvant altérer la continuité de la TVB. Il en découle une carte schématique faisant apparaître l'armature de la TVB à l'échelle de la Métropole et soulignant les modalités de mise en œuvre des grands principes développés dans la partie « Socle » du PADD ; il s'agit de :

- protéger les réservoirs de biodiversité : appliquer la doctrine « éviter, réduire, compenser », la protection de ces espaces devant être priorisée dans les choix de nouvelles urbanisations,
- préserver, restaurer ou créer des corridors écologiques : les corridors existants repérés doivent constituer l'armature autour de laquelle viennent s'insérer les projets d'aménagement, et à l'inverse, tout projet d'aménagement doit être l'occasion de les créer ou les restaurer,
- protéger et développer la nature en ville : cette nature de proximité, au-delà de sa fonction écologique, constitue le support d'aménités relevées dans le « Socle ».

## **II\_D\_Les outils de diversité commerciale**

La fonction commerciale et l'artisanat occupent une place importante, d'une part dans le tissu économique, et d'autre part dans l'attractivité et l'animation du territoire métropolitain. L'enjeu du maintien de la fonction commerciale dans toute sa diversité est donc essentielle pour garantir la vitalité et le dynamisme des polarités commerciales et centralités de proximité de la Métropole.

En réponse à cet enjeu, le PLUi-H introduit à l'échelle métropolitaine des outils en faveur de l'offre commerciale et artisanale :

- la zone préférentielle d'accueil de commerces et activités de services,
- les linéaires commerciaux et artisanaux protégés.

### **II\_D\_1\_Zone préférentielle d'accueil de commerces et activités de services**

#### **II\_D\_1\_a\_Définition**

Afin de traduire la politique menée en matière d'urbanisme commercial à l'échelle de Toulouse Métropole, le PLUi-H propose d'intégrer un nouvel outil réglementaire dénommé « zones préférentielles d'accueil de commerces et activités de services » aux Documents Graphiques du Règlement (pièce 3C2).

#### **Champs d'application**

Leurs dispositions s'appliquent à tout projet de nouvelles constructions, de changement de destination et d'extension à destination de « commerces et activités de services » (à l'exception des sous-destinations « hébergement hôtelier et touristique » et « commerce de gros ») situé en « zone préférentielle d'accueil des commerces et activités de service » - pièce 3C2.

Les règles relatives aux zones préférentielles d'accueil des commerces et activités de service ne s'appliquent pas aux territoires dont les règles d'urbanisme, ont fait l'objet d'une modalité de contractualisation de l'aménagement prévue par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur :

- dans le cas d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), entre l'aménageur et la collectivité compétente en la matière,
- dans tous les autres cas, entre le ou les opérateurs (aménageur, pétitionnaire...) et Toulouse Métropole, compétente en matière de plan local d'urbanisme.

Dans ces hypothèses, la programmation commerciale est traitée à l'échelle globale de l'opération, et pour les ZAC, est détaillée aux cahiers des charges de cession de terrains.

### Dispositions applicables

En premier lieu, il est important de bien préciser que les sous-destinations « hébergement hôtelier et touristique » et « commerce de gros » ne sont pas concernées par cette réglementation. Sur le plan juridique, ces sous destinations sont donc possibles sur la totalité des zones urbaines ou à urbaniser de la métropole, et ce sans limitation de leur surface de plancher.

#### **En zones « préférentielles d'accueil des commerces et activités de service » :**

Dans ces zones, les nouvelles occupations et utilisations du sol des constructions à destination de « commerces et activités de service » sont autorisées, quelque soit leur taille.

#### **En dehors de ces zones :**

Les nouvelles occupations et utilisations du sol des constructions à destination de « commerces et activités de service », sauf les sous-destinations « hébergement hôtelier et touristique » et « commerce de gros », sont autorisées à condition que leurs surfaces de plancher soient inférieures à 500 m<sup>2</sup> et qu'elles soient compatibles avec l'animation de la vie urbaine et répondent aux besoins courants de consommation de la population.

Toutefois, si une construction à destination de « commerces et activités de service » supérieure à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SP) est existante à la date d'approbation du PLUi-H, une extension de 10 % de cette surface est autorisée, sous réserve qu'elle soit compatible avec la vie du quartier.

## II\_D\_1\_b\_Principes de délimitation et contenu

Dans son Document d'Orientation et d'Objectifs, le SCoT approuvé le 27 avril 2017 inscrit la préservation des ressources foncières, via un développement maîtrisé de la fonction commerciale, comme étant l'un des objectifs majeurs de son volet commercial. Pour y répondre, le SCoT invite les documents d'urbanisme de rang inférieur à délimiter des « Zones d'Accueil des Commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente » (ZACom) afin :

- d'une part, de limiter l'emprise foncière des pôles commerciaux majeurs qu'il identifie,
- et d'autre part, d'assurer une territorialisation de l'offre nouvelle.

Le PLUi-H s'inscrit dans cette logique avec la création à l'échelle de Toulouse Métropole des « zones préférentielles d'accueil de commerces et activités de services » au sein desquelles est jugé approprié le développement de tout les types de format commercial.

Ces zones s'appuient sur la cartographie des Zones d'Accueil des Commerces Majeures (ZACom) identifiées par le SCoT et, pour chaque commune de la Métropole, sur une approche croisée entre l'offre commerciale et l'insertion urbaine des pôles commerciaux. Ce travail a permis d'acquérir une connaissance fine de l'armature commerciale mais également urbaine du territoire métropolitain. En effet, parmi les 248 pôles commerciaux expertisés, le PLUi-H qualifie environ 150 d'entre eux de « centralités de proximité ». Au regard de la diversité des fonctions urbaines recensées (commerces, services, santé, enseignement, transport, équipements publics...), l'accueil des nouvelles populations est donc à envisager prioritairement dans ces centralités.

Ainsi, les « zones préférentielles d'accueil de commerces et activités de services » délimitent à la parcelle les périmètres des :

- polarités commerciales majeures identifiées par le SCoT,
- polarités commerciales complémentaires expertisées dans le cadre des études préalables au PLUi-H,
- centralités de proximité repérées par le PLUi-H (cf. PADD),
- projets de développement commerciaux connus à ce jour (projets urbains en OAP et/ou ZAC, « Coeur de Quartiers » sur Toulouse, ...), au sein desquels l'implantation des projets à vocation commerciale sont encouragée, et ce quelque soit leur taille, laissant ainsi la possibilité tant aux commerces de proximité qu'aux surfaces commerciales plus importantes de s'y implanter.

Afin de conforter ce principe de polarisation des grandes surfaces commerciales, en dehors des zones préférentielles d'accueil, seuls les projets commerciaux et d'activités de services inférieurs à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher sont autorisés.

Néanmoins, pour les raisons explicitées ci-dessous, les règles relatives aux zones préférentielles d'accueil des commerces et activités de service ne s'appliquent pas :

- aux constructions à sous-destination « Commerce de gros », les logiques d'implantations étant proches de celles à destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »,
- aux constructions à sous-destination « hébergement hôtelier et touristique », dans l'attente de mener les études relatives au projet de traduction réglementaire des préconisations du Schéma Directeur de Développement des Hébergements Marchands approuvé en février 2018 (inscription dans le cadre d'une procédure ultérieure d'évolution du PLUi-H)
- dans les périmètres de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dans lesquels la programmation commerciale nécessite d'être gérée à l'échelle de l'opération.

#### **Conversion au PLUi-H du seuil de 300 m<sup>2</sup> de « surface de vente » établi par le SCoT en « surface de plancher » :**

Afin d'opérer la conversion, le PLUi-H s'appuie :

- d'une part, sur l'effet de seuil défini par l'INSEE qui précise que les commerces de proximité (notamment alimentaires) ont une surface de vente inférieure à 400 m<sup>2</sup>, tandis que la surface minimale de vente des grandes surfaces est supérieure à 400 m<sup>2</sup> ;
- d'autre part, sur la définition de la Surface Commerciale au SCoT qui indique qu'elle comprend « la surface de vente, les surfaces de stockage et les locaux propres aux magasins (surface de plancher) et la surface de vente extérieure. Le coefficient de 1,25 m<sup>2</sup> SC pour 1 m<sup>2</sup> de surface de vente représente une moyenne observée, suivant les différentes typologies d'activités. En effet, sont généralement constatés des coefficients moyens de 1,50 pour des activités alimentaires et de 1 pour l'offre non alimentaire ».

Ainsi, en appliquant le coefficient de 1,25 du SCoT à la surface moyenne de 400 m<sup>2</sup> définie par l'INSEE pour les commerces de proximité (SP = 1,25 x 400 m<sup>2</sup> SV), le PLUi-H détermine un effet de seuil à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Cette surface de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher s'applique au projet (unité foncière) et peut, de ce fait, tout aussi bien concerner une seule unité commerciale qu'un ensemble commercial au sens de l'article L.752-1 et suivants du Code de commerce.

## **II\_D\_1\_c\_Exposé des motifs de changement**

Les évolutions relatives aux « zones préférentielles d'accueil des commerces et activités de service » doivent permettre de veiller à la coexistence de tous les formats (grande distribution et commerces de proximité) et d'instaurer les conditions favorables au développement du maillage commercial existant et projeté sur le long terme. Ces zones participent ainsi au développement d'une offre commerciale attractive, complémentaire et diversifiée.

- Motifs de **création** d'une « zone préférentielle d'accueil des commerces et activités de service » :
  - sous OAP et en diffus : identification d'un secteur accueillant ou voué à accueillir une programmation commerciale > à 500 m<sup>2</sup> de SP,
  - en périmètre de ZAC : identification d'un secteur accueillant d'ores et déjà une programmation commerciale > à 500 m<sup>2</sup> de SP par anticipation à la suppression de la ZAC (fin de la dérogation de la règle des zones d'accueil dans les territoires ayant fait l'objet d'une modalité de contractualisation de l'aménagement).
- Motifs de **modification** d'une « zone préférentielle d'accueil des commerces et activités de service » :
  - permettre un projet d'extension d'une polarité commerciale existante,

- recentrer la fonction commerciale au droit des centralités de proximité et/ou polarités commerciales (enjeu de polarisation).
- Motifs de **suppression** d'une « zone préférentielle d'accueil des commerces et activités de service » :
  - délocalisation d'un site à vocation commerciale (déplacement de grandes surfaces commerciales en dehors d'un centre urbain par exemple),
  - volonté de favoriser le développement de commerces de détail < à 500 m<sup>2</sup> de SP (centralité historique, centralité de quartier, ...),
  - supprimer un secteur où l'implantation de grandes surfaces commerciales n'est plus souhaitée,
  - en périmètre de ZAC, compte tenu de l'existance d'une dérogation à la règle pour les territoires ayant fait l'objet d'une modalité de contractualisation de l'aménagement.

## **II\_D\_1\_d\_ La justification de la nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD**

La délimitation des zones préférentielles d'accueil du commerce et des activités de services dans le cadre du PLUi-H a été réalisée dans le respect des orientations du PADD préconisant de :

- conforter le tissu de commerces, services et équipements,
- maîtriser l'équilibre entre les grands pôles commerciaux et les centres commerciaux de proximité,
- maîtriser leur développement par une densification et une compacité des zones existantes,
- veiller à l'intégration de plus de mixité fonctionnelle,
- promouvoir les formats de proximité, voire les formats moyens insérés dans les tissus urbains et les polarités urbaines,
- rendre prioritaire l'objectif de requalification des secteurs de friches commerciales et d'ensembles commerciaux anciens notamment dans le cas spécifique des entrées de ville,
- rendre prioritaire un objectif plus global de protection et de revitalisation des fonctions commerciales dans les centres villes de la Métropole,
- veiller à l'implantation d'une offre diversifiée de commerces, services et équipements de proximité,
- permettre les transformations d'usages et encourager des formes d'insertion nouvelles des activités (résidentielles, commerciales, artisanales) dans ces centralités à condition que ces activités ne soient pas sources de nuisances pour les habitants.

## **II\_D\_2\_Linéaire de diversité commerciale**

En parallèle de la création des « zones préférentielles d'accueil du commerce et activités de services », le PLUi-H poursuit un enjeu de sauvegarde de la diversité commerciale qui nécessite la mise en oeuvre d'outils spécifiques, utilisés auparavant sur deux communes de la Métropole (Cugnaux et Toulouse).

### **II\_D\_2\_a\_Définition**

- **Les « linéaires de composition architecturale devant assurer la mixité des fonctions urbaines »**

La composition architecturale des immeubles, et plus particulièrement des rez-de-chaussée, doit permettre de constituer un paysage urbain ou la fonction d'animation et de mixité des usages des rez-de-chaussée soit mise en valeur.

Le dessin, les proportions, les dimensions, les matériaux et les baies des façades (y compris celles à destination de commerce) doivent s'adapter à l'architecture de la construction, au caractère des lieux, au paysage des façades environnantes et aux objectifs exprimés par les documents graphiques du règlement.

- **Les « linéaires artisanaux et commerciaux » :**

**Champ d'application**

- Dans les linéaires artisanaux et commerciaux énumérés ci-dessous, les dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire repéré aux documents graphiques du règlement et s'établit sur une profondeur minimale de 10 mètres à compter de la façade de la construction.  
De plus, les dispositions concernant les « linéaires de composition architecturale devant assurer la mixité des fonctions urbaines » s'appliquent.  
Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que les locaux techniques, les accès aux immeubles et étages supérieurs, halls d'entrée, aires de stockage des déchets, locaux de gardiennage et vélos, ...
- Pour les locaux à usage de commerce et d'activité de services concernés par un linéaire de protection qui justifieraient d'une absence d'activité pendant une durée de 5 ans, un changement de destination pourra être autorisé.

**Dispositions applicables****En linéaire « protégé simple » :**

Dans ces linéaires, sont interdits, les nouvelles constructions, les changements de destination et les extensions à destination :

- d'habitation,
- d'exploitation agricole et forestière,
- d'autres activités des secteurs secondaire et tertiaire à sous-destination « industrie », « entrepôt ».

**En linéaire à « protection renforcée » :**

Dans ces linéaires, les dispositions relatives au linéaire « protégé simple » s'appliquent et les activités suivantes sont interdites :

- Bureaux et activités tertiaires,
- Médical et paramédical : laboratoire d'analyses, professions libérales médicales et assimilées, hors pharmacies et parapharmacies,
- Professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public, et autres activités assimilées,
- Bureaux d'études : informatique, consultant, et autres activités assimilées,
- Agences : immobilières, bancaires y compris distributeur automatique de billets, assurance, travail temporaire, bureau de vente, et autres activités assimilées,
- Prestations de service aux entreprises : nettoyage et autres activités assimilées,
- Établissements de service et de location de matériel : stations de lavage automobile, vidéothèques, salles de jeux, et autres activités assimilées.

**II\_D\_2\_b\_Principes de délimitation et contenu**

La politique d'urbanisme commerciale énoncée par la Loi de Modernisation de l'Économie du 4 août 2008, et confortée par la loi ALUR du 24 mars 2014 à l'article R.151-37 4° du Code de l'urbanisme, précise que les PLU peuvent « identifier et délimiter des quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et les commerces de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ».

Dans son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine recommande également aux documents d'urbanisme d'« identifier et délimiter les périmètres de protection de la diversité commerciale (au titre du Code de l'urbanisme) ».

En cohérence avec le Code de l'urbanisme et les orientations du SCoT, le PLUi-H instaure à l'échelle métropolitaine des outils permettant d'identifier des périmètres de protection de la diversité commerciale : les linéaires commerciaux et artisanaux protégés.

Ces outils réglementaires permettent, le long de certaines voies repérées, d'interdire le changement de destination des locaux commerciaux ou artisanaux situés à rez-de-chaussée d'immeubles. Ainsi, en cas de mutation, les nouveaux locaux ne pourront être rattachés qu'aux destinations autorisées par le linéaire concerné. En dehors de ces axes, le règlement du PLUi-H laisse toute latitude pour le développement de nouveaux commerces.

Les « linéaires commerciaux et artisanaux » définis dans les dispositions communes du règlement du PLUi-H et repérés graphiquement aux Document Graphique du Règlement (pièce 3C1) sont de deux types :

- les linéaires « protégés simple »,
- les linéaires « à protection renforcée ».

Antérieurement à l'élaboration du PLUi-H, seules quelques communes à l'instar de Toulouse et Cugnaux ont utilisé cette disposition offerte par le Code de l'Urbanisme. Le PLUi-H reporte à droit constant ces linéaires, ou propose de les réajuster à l'image de Toulouse suite aux diagnostics de commercialités réalisés dans le cadre de l'opération « Cœurs de quartiers ».

Cependant, certains linéaires existants sont supprimés ou réduits dans leur périmètre notamment pour recentrer la fonction commerciale aux abords des centralités de proximité et/ou polarités commerciales limitrophes (enjeu de polarisation).

A l'inverse, de nouveaux linéaires sont instaurés sur le territoire de la Métropole afin de soutenir l'animation dans les centres-villes, centralités de proximité ou axes commerciaux les plus significatifs en raison de leur diversité commerciale et de leur rayonnement.

Au total, environ 65 kilomètres de façades commerciales sont protégés dans le cadre du PLUi-H au titre de ces linéaires commerciaux et artisanaux.

	État des lieux avant le PLUi-H	État des lieux après le PLUi-H
Linéaires artisanaux et commerciaux	Environ 64,8 kms	Environ 65,2 kms

**- Linéaires artisanaux et commerciaux « protégés simple »**

Ces linéaires identifient les axes commerciaux devant faire l'objet d'une protection dans le but de conserver et de développer une diversité d'activités, et ainsi maintenir la vitalité et le dynamisme commercial en centres-villes et dans les quartiers.

Pour répondre à cet objectif, en bordure de ces axes sont interdites les constructions à destination ou sous-destination :

- d'habitation,
- d'industrie,
- d'entrepôt,
- d'exploitation agricole et forestière.

**- Linéaires artisanaux et commerciaux « à protection renforcée »**

Au delà de l'enjeu de conservation de la diversité commerciale, les linéaires à protection renforcée visent à enrayer la disparition des activités artisanales et des commerces traditionnels, et à assurer leur pérennisation. Sur ces axes, outre l'impossibilité de muter en habitation, le remplacement d'un commerce ou d'une activité artisanale par une activité de bureau et de service est interdit.

Ainsi, dans ces linéaires, sont interdits les constructions à destination ou sous-destination :

- d'habitation,
- d'industrie,
- d'entrepôt,
- d'exploitation agricole et forestière,
- ainsi que certaines activités (bureaux et activités tertiaires, médical et paramédical, professions libérales, bureaux d'études, agences, prestations de service aux entreprises, établissement de services et de location de matériel).

- **Dispositions communes aux linéaires « protégés simple » et « à protection renforcée » :**

**Exonération de la règle pour les parties communes nécessaires au fonctionnement de l'immeuble**

Ces mesures de protection s'appliquent uniquement aux rez-de-chaussée des constructions existantes ou futures, le long des axes repérés et sur une profondeur minimale de 10 m comptée à partir de la vitrine.

Toutefois, afin de ne pas obérer le fonctionnement des immeubles concernés par ces linéaires, ces restrictions ne s'appliquent pas aux parties communes des constructions tel que les locaux techniques, accès aux immeubles et étages supérieurs, hall d'entrée, aires de stockage des déchets, locaux de gardiennage et vélos, ... qui se situeraient dans cette profondeur minimale.

**Application des dispositions relatives au « linéaires architecturaux devant assurer la mixité des fonctions urbaines »**

Afin de veiller à préserver un ordonnancement des façades en favorisant notamment des hauteurs suffisantes pour assurer une mixité des fonctions, et surtout l'implantation de commerces et services de proximité en rez-de-chaussée d'immeuble, le règlement du PLUi-H repère aux Documents Graphiques du Règlement (pièce 3C1) le long de certains axes des « linéaires architecturaux devant assurer la mixité des fonctions urbaines ».

Cette disposition accompagne celles des linéaires de protection des activités commerciales et artisanales, mais peuvent également trouver à s'appliquer sur des axes bien définis dans lesquels une diversité des fonctions est recherchée.

**Dérogation aux dispositions en cas de vacance > 5 ans**

Le PLUi-H n'omet pas le phénomène de dévitalisation commerciale qui pourrait toucher certains commerces situés en linéaire de protection.

De ce fait, après examen de la vitalité commerciale du tissu environnant dans lequel il s'inscrit, un local à usage de commerce et d'activité de services concerné par un linéaire de protection qui justifierait d'une absence d'activité pendant une durée de 5 ans, un changement de destination pourra être autorisé après examen technique de la part de l'administration.

En conclusion, l'ensemble des modes d'intervention énumérés ci-dessus contribueront fortement au maintien et à la préservation de la vitalité commerciale des cœurs commerçants des centres-villes, des faubourgs et des centralités de quartier, en complément d'outils tels que les périmètres de sauvegarde pour l'instauration du droit de préemption des fonds de commerce et des baux artisanaux et commerciaux.

## **II\_D\_2\_c\_Exposé de motifs de changement**

Les évolutions relatives aux « linéaires commerciaux et artisanaux de protection » doivent permettre de protéger les centres-villes, centralités de proximité ou faubourgs commerciaux les plus significatifs en raison de leur diversité commerciale et de leur rayonnement.

- Motifs de **création** de « linéaires commerciaux et artisanaux de protection » :
  - préservation des commerces existants en centre-villes, centralités de proximité ou faubourgs commerciaux.
- Motifs de **modification** de « linéaires commerciaux et artisanaux de protection » :
  - polarisation de la fonction commerciale au droit d'une polarité commerciale ou centralité de proximité.
- Motifs de **suppression** de « linéaires commerciaux et artisanaux de protection » :
  - dévitalisation commerciale d'un linéaire ;
  - permettre un projet urbain en renouvellement (opération de démolition – reconstruction par exemple).

## **II\_D\_2\_d\_La justification de la nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD**

Le repérage des linéaires commerciaux et artisanaux de protection dans le cadre du PLUi-H a été réalisé dans le respect des orientations du PADD préconisant de :

- conforter le tissu de commerces, services et équipements,
- maîtriser l'équilibre entre les grands pôles commerciaux et les centres commerciaux de proximité,
- maîtriser leur développement par une densification et une compacité des zones existantes,
- veiller à l'intégration de plus de mixité fonctionnelle,
- promouvoir les formats de proximité, voire les formats moyens insérés dans les tissus urbains et les polarités urbaines,
- rendre prioritaire un objectif plus global de protection et de revitalisation des fonctions commerciales dans les centres villes de la Métropole,
- veiller à l'implantation d'une offre diversifiée de commerces, services et équipements de proximité,
- permettre les transformations d'usages et encourager des formes d'insertion nouvelles des activités (résidentielles, commerciales, artisanales) dans ces centralités à condition que ces activités ne soient pas sources de nuisances pour les habitants.

## **II\_E\_Les outils en matière d'habitat**

### **II\_E\_1\_SPL : Secteur à Pourcentage de Logements**

#### **II\_E\_1\_a\_Définition**

Le PLUi-H instaure, sur l'ensemble du territoire, des SPL dont l'objectif est de favoriser la production de logements sociaux. La règle est ainsi rédigée :

« Toute opération à destination d'habitation, sous destination logement, qui entraîne la création d'une surface de plancher ou d'un nombre de logements supérieur ou égal aux seuils définis dans le tableau ci après doit comporter un minimum de surface de plancher et de logements affectés à :

- du logement locatif social,
- le cas échéant, du logement en accession sociale ou à prix maîtrisé ».

## II\_E\_1\_b\_Principes de délimitation et contenu

### Justification des seuils de déclenchement de l'obligation de réaliser des logements locatifs sociaux

Des seuils en Surface Plancher (SP) et / ou nombre de logements :

Le seuil qui déclenche l'obligation est calculée en SP ou en nombre de logements alors que l'obligation est quant à elle calculée en SP et en nombre de logements.

Cette rédaction permet :

- de ne pas écarter les lotissements de l'application du dispositif,
- d'éviter toute tentative de contournement ou mauvaise utilisation de la règle et une meilleure utilisation du foncier. En effet, une règle uniquement en SP pourrait générer beaucoup de petits logements sans entrer dans le champ d'application de la règle. Une règle uniquement en nombre de logements pouvant générer le travers inverse : peu de logements dans beaucoup de surface,
- d'améliorer les effets de l'outil puisque le taux SRU est le rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre de résidences principales,
- de favoriser la création de logements locatifs sociaux grâce au calcul de l'arrondi appliqué au nombre de logements.

Pourquoi des seuils différenciés selon les communes ?

Afin de fédérer les 37 communes autour de l'utilisation de cet outil, il a été nécessaire de conserver une certaine diversité qui existait dans les documents d'urbanisme opposables tout en recherchant une harmonisation autour de 4 seuils : 300, 500, 800 et 2000 m<sup>2</sup>.

Cette diversité s'explique par la diversité des pratiques mais aussi par la diversité des contextes fonciers : les communes ayant peu de disponibilités foncières ont eu tendance à déclencher l'obligation à des seuils bas pour en capter le maximum. A l'inverse, les communes ayant plus d'opportunités foncières et de plus grande taille ont privilégié des seuils plus haut (500 – 800 m<sup>2</sup>) pour mettre l'effort sur des opérations d'une certaine ampleur.

Le seuil de 2000 m<sup>2</sup> s'applique uniquement sur 4 communes : Toulouse et Blagnac en totalité, Balma et Tournefeuille pour partie. Il se justifie par la nature des programmes de logements créés : des opérations de renouvellement urbain et/ou d'intensification urbaine en grande majorité supérieurs à 2000 m<sup>2</sup> de SP, taille représentant un véritable levier dans la production de logements locatifs sociaux.

### Justification des taux de production de SP ou de logements locatifs sociaux

Pourquoi des obligations qui varient entre 0 % et 40 % selon les territoires ?

- Dans la très grande majorité du territoire, l'obligation est fixée à 35 % de la SP et du nombre de logements, ce qui correspond à l'application du taux mentionné dans le PADD à l'échelle de la Métropole.
- Les taux de 30 % et 25 % correspondent à des adaptations territoriales du taux de 35 % pour les communes avec un taux SRU supérieurs à 25 % ou celles proches du seuil SRU.
- Le taux de 30 % a également été retenu pour les communes d'Aussonne, de Cornebarrieu et de Fenouillet, soumises à de fortes contraintes d'inconstructibilité (PEB, PPRI) sur plus de 40 % de leur territoire urbanisable.
- Le taux de 25 % a également été retenu pour les zones tampons de 300 m autour des QPV Grand Mirail, Izards, et Vivier le Maçon.
- le taux de 25 % maximum a été retenu pour la zone tampon autour du QPV des Barradels, en raison de ses spécificités territoriales : taux SRU de Blagnac élevé, nombre de logements sociaux présents dans et autour du QPV, pression immobilière,...
- Le taux de 40 % s'applique dans des territoires particuliers marqués par un fort besoin de production et une bonne desserte en transport en commun par exemple.

- Les territoires sans SPL correspondent :
  - soit aux communes qui ne sont pas soumises à l'obligation de production de logement locatif social et qui sont loin du seuil de 3500 habitants,
  - soit à des territoires de projet dans lesquels la diversité s'applique à l'échelle globale du projet.

C'est le cas :

- des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) et des ZAC : la diversité sociale de l'habitat est traitée à l'échelle globale de l'opération et doit respecter les objectifs de diversité sociale fixés dans le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) du PLUi-H.  
Il est important de souligner que la règle ne s'applique pas aux ZAC dont le dossier de réalisation a été approuvé, ou à défaut dont le contrat de concession a été signé, avant l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat. Les règles sont alors celles fixées par le dossier de réalisation de la ZAC ou le contrat de concession. En effet, le PLUi-H ne saurait remettre en cause les bilans d'opération approuvés avant son entrée en vigueur. Néanmoins, afin de limiter les possibilités, c'est la date de l'arrêt du PLUi-H qui a été retenue.
- de certaines OAP : dans le cas des OAP, dites « spécifiques », les conditions de mise en œuvre du projet ont pu faire émerger le besoin d'appliquer la règle, non pas à l'échelle de chaque permis, mais à l'échelle globale de l'OAP avec une programmation de la diversité de l'habitat précisée dans l'OAP.

#### **SPL et accession sociale à la propriété**

En complément de l'obligation de diversité en logement locatif social, un pourcentage minimal de surface de plancher peut être affecté au logement en accession sociale à la propriété ou à prix maîtrisé, pour toute opération dont la taille en m<sup>2</sup> de surface plancher est supérieure au seuil de déclenchement préconisé.

A l'heure de l'élaboration du PLUi-H, cette disposition ne s'applique que sur la ville de Toulouse.

### **II\_F\_1\_c\_Exposé de motifs de changement**

Le PLUi-H s'est attaché à développer, renforcer et harmoniser les Secteurs à Pourcentage de Logements sur l'ensemble du territoire. Jusqu'alors, vingt-deux communes avaient des SPL ; sept, dotées de POS, ne pouvaient pas en créer ; seules huit communes, dont six non soumises à la loi, n'en avaient pas.

Le PLUi-H étend à trente communes l'utilisation des SPL, les sept communes restantes étant des communes non soumises à la loi SRU.

Il renforce les pourcentages qui se situent à minimum 35 % pour les communes sans contraintes assujetties à la loi SRU, et entre 25 et 35 % pour les communes proches du seuil de 3500 habitants ou ayant atteint leur objectif légal de logements sociaux.

Le PLUi-H harmonise les seuils de déclenchement pour une meilleure lisibilité et efficacité de l'outil.

### **II\_F\_1\_d\_La justification de la nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD**

En déclinaison du PADD, les Secteurs à Pourcentage de Logements ont été fixés à 35 % pour toutes les communes assujetties à la loi SRU et n'ayant pas atteint leur objectif légal.

Un assouplissement modéré a toutefois été accordé pour 3 communes soumises, sur au moins 40 % de leur territoire urbanisable, à de fortes contraintes d'inconstructibilité liée au bruit aéroportuaire ou aux inondations. Il s'agit de faire en sorte que l'obligation de rattrapage du retard en logements sociaux n'induisse pas un excès de constructions à proximité immédiate de nuisances ou de risques importants. Sur ces trois communes, les SPL ont été ramenés à 30 % minimum.

Le pourcentage définissant le SPL constitue un minimum. Quels que soient les pourcentages et seuils retenus sur les communes, chacune a la possibilité d'engager des négociations auprès des porteurs de projets pour augmenter la part de logements locatifs sociaux dans les opérations. En outre, d'autres outils (stratégie foncière, ERL ...) permettent également de renforcer la production de logements locatifs sociaux sur chaque Commune.

## **II\_E\_2\_ERL : Emplacements Réservés Logements**

### **II\_E\_2\_a\_Définition**

L'Emplacement Réservé Logement permet de localiser et de programmer l'implantation de logements sur des terrains identifiés sur le document graphique du règlement (les zones urbaines ou à urbaniser ) en vue d'accroître ou restaurer la mixité sociale dans certains secteurs.

Chaque ERL définit le programme de logements prévu sur l'emplacement : part d'habitat et nombre minimum de logements, pourcentage de logement locatif social et le cas échéant pourcentage d'accession sociale à la propriété.

### **II\_E\_2\_b\_Principes de délimitation et contenu**

L'ERL est un outil de mixité complémentaire au SPL qui permet de renforcer la production des communes en retard par rapport aux objectifs de la loi. Afin de répondre aux objectifs de mixité sociale de l'habitat tels que précisés dans les feuilles de route du POA, 26 ERL sont institués dans le PLUi-H. Leur désignation et leur programme sont issus d'un travail mené par Toulouse Métropole et les Communes afin de répondre au mieux aux orientations du POA et aux conditions de leur mise en œuvre opérationnelle.

Certains de ces ERL, situés dans les centres-villes intègrent dans leur programme, à la demande des communes, un volet commerce/activités permettant de diversifier la fonction de l'opération.

D'autre part, les ERL existants comportent plus de 40 % de logements locatifs sociaux sur les communes soumises à la loi SRU et minimum 30 % sur une commune non soumise à la loi SRU. Les ERL créés comportent tous plus de 50 % de LLS.

### **II\_E\_2\_c\_Exposé de motifs de changement**

Le PLUi-H intègre 26 ERL sur le territoire de la Métropole répartis sur 12 communes : 19 qui existaient dans les POS/PLU opposables ont été reconduits et 7 sont créés à l'occasion de l'élaboration du PLUi-H.

#### **Les ERL maintenus**

- 19 des ERL existants ont été maintenus. Seules des précisions sur le programme ou des mises à jour des références cadastrales ont été apportées.
- Le pourcentage de ces ERL varie entre 30 et 100 % de logements locatifs sociaux.

#### **Les ERL créés**

Afin de répondre aux objectifs de mixité sociale de l'habitat tels que précisés dans les feuilles de route du POA, 7 nouveaux ERL ont été créés dans 3 communes, 3 en complément d'ERL existants, 4 dans des communes qui n'avaient pas d'ERL.

**CASTELGINEST****2 ERL ont été instaurés :**

- 1 ERL sur la parcelle n° BB 285 : Sur cette parcelle est positionnée la maison de retraite située en centre ville. Le projet de déplacement de cet établissement est en cours et l'objectif est de favoriser l'accueil de logements sociaux en cœur de ville. L'ERL, instauré sur une superficie de 13 127m<sup>2</sup>, permettra de produire environ 150 logements dont 50 % LLS et 15 % d'accession sociale à la propriété.
- 1 ERL sur la parcelle n° AI 12 : cette parcelle initialement concernée par un ER destinée au BUN est un foncier communal. La commune, par cet ERL, justifie son engagement à réaliser du logement social sur sa parcelle. L'ERL est instauré sur une superficie de 15014m<sup>2</sup> permettra de produire environ 150 logements dont 50 % LLS et 15 % d'accession sociale à la propriété.

**SAINT-JEAN****4 ERL ont été instaurés :**

- 1 ERL sur une partie de la parcelle n°AO 8 : Cette parcelle a été retenue car elle est non bâtie au sein d'un quartier pavillonnaire où l'habitat social est sous représenté. L'objectif est donc de promouvoir une mixité et un équilibre entre les quartiers. L'ERL est instauré sur une superficie de 6145 m<sup>2</sup> permettra de produire 54 logements minimum dont 50 % LLS.
- 1 ERL sur la parcelles n° AV71 : il s'agit d'une parcelle bâtie en centre ville, proches des équipements, des commerces et services. L'objectif est ainsi de favoriser l'accueil de logements sociaux en cœur de ville, proche des équipements et des services. L'ERL est instauré sur une superficie de 1409 m<sup>2</sup> permettra de produire 19 logements minimum dont 50 % LLS.
- 1 ERL sur la parcelle n° AV274/AV2762 : il s'agit d'une parcelle bâtie en centre ville, proches des équipements, des commerces et services. L'objectif est ainsi de favoriser l'accueil de logements sociaux en cœur de ville, proche des équipements et des services. L'ERL est instauré sur une superficie de 1184 m<sup>2</sup> permettra de produire 16 logements minimum dont 50 % LLS.
- 1 ERL sur la parcelle n° AD 38 : il s'agit d'une parcelle bâtie, située à proximité d'opérations récentes d'habitat social, au cœur de l'espace urbain où se concentrent une diversité de fonctions urbaines. L'objectif est de favoriser l'accueil de logements sociaux proche des équipements et des services. L'ERL est instauré sur une superficie de 637 m<sup>2</sup> permettra de produire 9 logements minimum dont 50 % LLS.

**TOURNEFEUILLE**

- 1 ERL a été instauré sur les parcelles n° AS1 à AS9. Ces parcelles sont situées en entrée de ville, à l'est de la commune de Tournefeuille, au sortir de la Rocade Arc-en-Ciel . Il s'agit d'un îlot d'habitat ancien, constitué de 9 habitations individuelles. L'objectif est de travailler à l'échelle de cet îlot sur une opération de renouvellement urbain, développant du commerce et de l'habitat et participant ainsi à l'une des vitrines urbaines de Tournefeuille, le long du Linéo 3. L'ERL est instauré sur une superficie de 5391 m<sup>2</sup> avec minimum 2800m<sup>2</sup>SP habitat dont 50 % réalisés en LLS.

**Les ERL supprimés**

- 9 ERL existants dans les POS / PLU sont supprimés, pour 8 d'entre eux parce qu'ils ont déjà été mobilisés conformément aux programmes définis, et pour obsolescence pour le dernier.

## II\_E\_2\_d\_La justification de la nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD

Le PLUi-H a maintenu et précisé les ERL existants et défini de nouveaux ERL sur des fonciers propices à l'accueil de logements sociaux.

→ *L'ensemble de ces règles répondent à l'objectif du PADD d'apporter une réponse solidaire à l'exigence de diversité sociale.*

## II\_F\_Les outils de la cohérence urbanisme/mobilité

### II\_F\_1\_Les secteurs de seuil minimal de densité

#### II\_F\_1\_a\_Définition

Pour traduire la volonté du PADD de prioriser le développement de l'urbanisation dans les secteurs les mieux desservis en transports en commun, le règlement introduit un nouvel outil au titre de l'article L.151-26 du Code de l'urbanisme. Il s'agit du seuil minimal de densité, qui s'applique dans des zones d'influence de transport en commun structurants au regard du Projet Mobilités 2020/2025/2030.

#### II\_F\_1\_b\_Principes de délimitation et contenu

Les périmètres de ces zones d'influence ont été définis suivant la performance du service proposé (nombre de courses par jour) et la capacité de l'infrastructure (nombre de personnes transportées/jour) :

- 600 m de rayon lorsqu'il s'agit de transports publics guidés tels que les stations de métro, du Téléphérique Urbain Sud (TUS) et les gares cadencées au quart d'heure en heures de pointe,
- 500 m de rayon lorsqu'il s'agit de transports en sites propres : tramway, bus du boulevard Urbain du Canal Saint-Martory, Liaison Multimodale Sud-Est, et des Transports en Commun en Site Propre du Secteur Est et Montaudran,
- 400 m de rayon lorsqu'il s'agit des arrêts de bus Linéo, des autres arrêts de bus en site propre (BSP) et des autres gares.

Les rayons ont été dessinés par rapport aux arrêts dits « physiques » lorsqu'il s'agit des lignes de bus, de tramway ou de gares, et par rapport au point moyen des débouchés de stations de métro. Pour la gare Matabiau, celle-ci accueillant également une station de métro, c'est la barycentre de la gare qui a été pris comme point de référence.

Ces zones d'influence de transports en commun sont reportés sur le document graphique n°3C3 - pièce réglementaire - par un « cordon » mauve, et sont donc opposables aux autorisations d'urbanisme.

Ce seuil minimal de densité a pour objectif de promouvoir un accueil de population au sein des secteurs les mieux desservis en transports en commun de la Métropole. Parallèlement, ces secteurs sont également répertoriés comme ceux offrant une qualité de services et de commerces importante. Le seuil minimal de densité favorise l'intensification urbaine en imposant une constructibilité minimale de 50 % de la surface de plancher de l'unité foncière concernée par l'opération ou bien de 50 % de la surface de plancher définis à l'échelle globale de l'opération lorsqu'il s'agit de territoires dont l'aménagement fait l'objet d'une « maîtrise » publique ou privée qu'il s'agisse, par exemple, de ZAC, d'OAP ou de projets faisant l'objet d'une contractualisation entre Toulouse Métropole et le ou les opérateurs.

Cette surface de plancher résulte de l'application des règles écrites et graphiques. Lorsque l'unité foncière considérée est grevée d'une servitude (exemple : zones inconstructibles liées au PEB, aux protections de captage d'eau...) ou d'un outil réglementaire réduisant la constructibilité de la ou des parcelles concernées (espaces boisés classés, espaces verts protégés, zones non aedificandi...), cette surface est déduite de la surface de plancher comptabilisée au titre du seuil minimal de densité. Il reviendra au porteur de projet de justifier de l'atteinte du seuil minimal de densité, dans les secteurs localisés en zones d'influence, en réalisant une faisabilité du projet incluant toutes les données réglementaires disponibles (par exemple : prospects ou part de stationnement à réaliser).

Toutefois, pour s'inscrire totalement dans les objectifs du PADD, cette règle minimale de densité est adaptée au contexte urbain, et notamment patrimonial. En effet, la densification « à tout prix » n'est pas un objectif en soi. Elle se veut réfléchie et de qualité. En l'occurrence, lorsque les zones d'influence en question comportent des Monuments Historiques (MH), Eléments Bâti Patrimoniaux (EBP) ou des EBP « Ensembles Urbains » (EU), l'unité foncière supportant ce patrimoine n'est pas soumise à la règle du seuil minimal de densité quand bien même ces terrains seraient situés à 50m d'un transport en commun très performant. En effet, favoriser l'intensification urbaine n'est pas antinomique d'une préservation des caractéristiques du tissu urbain qui forment la richesse de notre patrimoine et en font un atout incontestable du territoire. Preuve en est par la croissance démographique enregistrée ces dernières années par Toulouse Métropole. Ainsi, cette exception à la règle minimale de densité traduit la volonté du PADD de : *« conforter le sentiment d'attachement au quartier, en maintenant la personnalité des quartiers, et leur unité, notamment lorsqu'elle est perçue en tant que patrimoine urbain ».*

Cette préservation de l'identité patrimoniale est complétée par un champ d'action périphérique à l'unité foncière comportant un bâti protégé : pour ne pas créer de formes urbaines disparates, la règle du seuil minimal de densité est modulée en termes de hauteur. Il pourra être demandé à un porteur de projet de réduire ou de moduler la hauteur d'une construction nouvelle située à proximité immédiate d'un bâti patrimonial aux fins d'une meilleure intégration urbaine. Toutefois, la hauteur maximale autorisée par la zone pourra être atteinte si le projet propose un épannelage croissant et progressif, de façon à garantir son insertion.

Pour éviter un effet contre-productif en zones agricoles ou naturelles (certaines étant situées en zones d'influence de transports en commun), il est apparu plus judicieux de n'appliquer le seuil minimal de densité qu'en zones urbaines ou d'urbanisation future.

Le seuil minimal de densité pourra être appliqué à toutes les destinations autorisées dans chacune des zones concernées, excepté pour les équipements publics ou d'intérêt collectif car la règle pourrait compliquer voire rendre impossible leur réalisation, certains équipements ayant des contraintes techniques spécifiques.

Enfin, le seuil minimal de densité prend en compte non seulement les lignes de transport en commun existantes mais également celles programmées à 2020. Si la possibilité de rendre cette règle opposable aux lignes de transport mentionnées par le Projet Mobilités pour les périodes 2025 et 2030 a bien été envisagée, celle-ci n'a pas été retenue suite aux difficultés de programmation, de financement et juridique que cette décision induirait. Malgré tout, dès lors qu'une ligne aura été programmée et financée, Toulouse Métropole fera évoluer ses documents d'urbanisme pour prendre en compte les projets entérinés.

Cela permettra d'ailleurs de coordonner l'action d'ouverture ou de création d'une ligne avec l'action de recherche d'une dynamique urbaine autour des lieux les mieux desservis. Des accords seront alors articulés entre la Métropole, Tisséo Collectivités et les communes concernées au travers de la mise en place de pactes urbains (anciens contrats d'axe) pour aménager et intensifier les abords des lignes programmées. Déjà, trois pactes urbains sont en cours ou viennent d'être lancés : Cornebarrieu – Colomiers, Pacte Urbain Nord (ex-contrat d'axe du BUN), Villeneuve – Cugnaux.

Concernant des projets très ambitieux comme ceux de la TAE (3<sup>ème</sup> ligne de métro) ou du téléphérique Urbain sud (TUS), ceux-ci font ou feront l'objet de procédures spécifiques (déclarations de projet). Selon leur calendrier, certaines de ces procédures pourront être intégrées au dossier d'approbation du PLUi-H

## II\_F\_1\_c\_Justification de la nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD

Cet outil permet de répondre aux objectifs du PADD :

- « le développement de la ville sur elle-même », en s'appuyant sur le développement des réseaux de transports en commun structurants comme les secteurs qui présentent les conditions les plus favorables pour accueillir ce développement.
- pour autant, au sein de ces enveloppes, le développement urbain ne peut s'envisager de manière homogène et doit prendre en compte les caractéristiques des tissus concernés.

## II\_F\_2\_ Les secteurs de stationnement

Le secteur des transports est devenu le premier enjeu en termes de pollution atmosphérique, de consommations énergétiques ainsi qu'une source importante de nuisances. Ces trente dernières années, l'organisation, le développement des lotissements en périphérie et la logique de zoning en urbanisme ont fortement augmenté le recours systématique à la voiture particulière.

L'urbanisme structure la mobilité des personnes et apparaît comme une solution à la diminution et à la maîtrise des transports. Il peut limiter l'étalement urbain et initier des actions propres à favoriser des modes de transport à faible impact environnemental [transport en commun, vélo, transport en commun en site propre,...], limiter les petits déplacements au quotidien en véhicules motorisés, en favorisant la proximité des fonctions urbaines .

Le stationnement est un levier important de cette politique.

### II\_F\_2\_a\_Définition

Le stationnement est régi par différents articles du Code de l'urbanisme ( L 151-30 à L 151-37 à L 111-21). Le Code de l'urbanisme distingue deux types de stationnements : le stationnement pour les véhicules motorisés et celui pour les vélos ( L 151-30 ).

Le règlement du document d'urbanisme peut définir des obligations en matière de stationnement qui s'appliquent de manière uniforme sur tout le territoire ou se déclinent suivant des secteurs définis.

Toulouse Métropole a choisi de définir des obligations en matière de stationnement autant pour les véhicules motorisés que pour les vélos qui se déclinent suivant 4 secteurs. Cette territorialisation permet de répondre à la fois à l'harmonisation des règles tout en répondant à la diversité des territoires.

### II\_F\_2\_b\_Principe de Délimitation et contenus

Toulouse Métropole a fait le choix de ne pas lier la territorialisation de la norme de stationnement au zonage pour le PLUi-H mais de baser celle -ci sur la définition des groupes de communes construites dans le cadre du Programme d'Orientation et d'Actions (POA) du PLUi-H. Celui-ci distingue Toulouse et trois familles de communes hors Toulouse pour la production de logements à l'échelle de Toulouse Métropole .

La commune de Toulouse contribuant à 50 % dans cet effort de production.

- Groupe 1 : 10 communes, pour une production de 30 % de logements,
  - Groupe 2 : 7 communes, pour une production de 10 % de logements,
  - Groupe 3 : 19 communes pour une production de logements à hauteur de 10 %.
- Ces groupes ont été déterminés en fonction de la qualité de leur desserte en transport en commun dans l'objectif de la cohérence Urbanisme/Transport.

Comme l'utilisation des véhicules est en lien avec la desserte de transport et que ces secteurs sont les futurs secteurs d'intensification de la Métropole, la définition des périmètres de stationnement s'est appuyée sur ces groupes de famille, donnant ainsi 3 périmètres :

- Périmètre 1 : Toulouse intra muros très bien desservi en transport en commun,
- Périmètre 2 : Toulouse faubourg et groupe 1 de famille du POA – avec des transports en commun de bonne qualité,
- Périmètre 3 : groupe 2 et 3 du POA avec une desserte en transport moins performante.  
Ces périmètres ont été adaptés en fonction de la continuité urbaine, des limites géographiques, puis croisés avec les cartes de taux de motorisation des ménages (Insee 2012) pour aboutir à la définition de 4 secteurs de stationnement :
- Secteur 1 : Toulouse intra muros,
- Secteur 2 : Toulouse faubourg,
- Secteur 3 : groupe 1 de famille du POA ,
- Secteur 4 : groupe 2 et 3 du POA .

Toulouse Métropole a laissé l'opportunité aux communes « à cheval » sur plusieurs secteurs de pouvoir uniformiser les normes sur tout leur territoire communal.

**Ces secteurs sont identiques pour les normes de stationnement des véhicules motorisés et des vélos.**

**Présence de sous secteurs de stationnement pour les véhicules motorisés en lien avec les zones d'influence de transports en commun structurants**

Les articles L 151-32, L 151-35 et L 151-36 du Code de l'urbanisme limitent le nombre de stationnement dans les secteurs de transports en publics performants pour certaines destinations et conditions.

L'article L 151-35 du Code de l'urbanisme retient les secteurs : "[...] situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, [...]" comme des secteurs de transports en commun performants.

Pour prendre en compte ces règles et pour également inciter à l'usage des transports en commun sur le territoire de la Métropole, Toulouse Métropole retient un rayon plus large de 600 mètres autour des transports dont l'efficacité est avérée, ainsi, deux distinctions sont prévues :

- 600 m autour des stations de métro, des stations du Téléphérique Urbain SUD ( TUS), et des gares avec offre cadencée au quart d'heure aux heures de pointe,

et

- 500 m autour des stations de tramway, des arrêts de bus du boulevard Urbain du Canal Saint-Martory, de la liaison Multimodale sud-est et des Transports en Commun en Site Propre du Secteur est et du secteur de Montaudran.

**Les secteurs de stationnement et les zones d'influence des transports en commun structurant sont repérés dans le document graphique du règlement 3C3.**

## **II\_F\_2\_c\_Exposé des motifs de changements**

L'ensemble des règles de stationnement à l'échelle de la Métropole et des 37 communes étaient hétérogènes autant pour les valeurs des normes que pour leur territorialisation.

L'outil défini répond à une simplicité d'utilisation, à une harmonisation des normes tout en conservant les spécificités des territoires comme à une possible évolution autant pour les valeurs des normes que pour les secteurs définis.

Les normes ont été travaillées de manière générale à partir des secteurs proposés et de leur desserte en fonction de chaque destination pour les véhicules motorisés et pour les vélos.

En effet, les normes premières sont incluses dans les dispositions générales sous la forme de tableaux à deux entrées qui sont :

- les destinations et sous-destinations définies par l'article R 151-27 et 28 du Code de l'urbanisme,
- les secteurs de stationnement et zone d'influence des transports en commun structurants.  
et que les secteurs ainsi que les zones d'influence des transports en commun structurant sont repérés dans le document graphique du règlement 3C3.

### **Pour les véhicules motorisés**

#### **Analyse par destination :**

##### **- Destination Habitation :**

Certains secteurs de la Métropole sont déficitaires en places de stationnement privé, ce qui se traduit par l'envahissement de l'espace public.

Pour éviter ce stationnement sur l'espace public et laisser cet espace disponible à d'autres usages (type marche à pied, vélo..), le PLUi-H propose de renforcer la place du stationnement sur l'espace privé et de généraliser l'obligation de 1 place minimum de stationnement par logement sauf pour les logements locatifs financés avec prêt aidé/Etat.

La destination habitation est divisée en deux sous-destinations logement et hébergement.

Pour la sous-destination logement, (excepté Logements locatifs financés avec prêt aidé/Etat), le nombre de place est modulé en fonction de 3 seuils : en dessous de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, entre 100 et 300 m<sup>2</sup> et au-dessus de 300 m<sup>2</sup>.

Au dessus du seuil de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le nombre de places demandé est aussi fonction de la surface de plancher.

#### **Exonération :**

La norme exigible pour la réalisation d'aires de stationnement pour véhicules motorisés s'applique aussi aux projets d'extension des constructions à destination d'habitation et peut, dans certains cas, représenter une contrainte. Pour autoriser les extensions des constructions à destination d'habitation et, ainsi, pérenniser ces constructions et permettre aux familles de rester sur la Métropole, il est prévu de ne pas exiger d'aires de stationnement pour véhicules motorisés pour les extensions des constructions à destination d'habitation jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de la surface de plancher projetée.

#### **Exception :**

Les normes du PLUi-H sont modulées ensuite en fonction de la proximité ou non des transports en commun structurants comme mentionné dans le PADD et dans la loi (articles L 151-35 et L 151-36 du Code de l'urbanisme)

Ainsi dans les Zones de transport en commun structurants, les normes exigibles pour la destination habitation, pour les sous-destinations hébergement (les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires) seront conformes aux articles L 151-35 du code de l'urbanisme : 0,5 place par logement.

Enfin, pour la destination habitation dans les zones de transport en commun structurants et en dehors des cas mentionnés ci-dessus, la norme sera conforme à l'article L 151-36 du Code de l'urbanisme, soit 1 place par logement .

- **Destination "Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires" :**

#### **Sous-destination bureau**

Les normes de stationnement sont fixées par rapport à la surface de plancher et par secteur. Elles s'appuient sur le taux de venue en voiture qui correspond à une part modale de l'usage de la voiture de 50 % et elles sont identiques sur les 4 secteurs : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors zone de transport en commun.

Dans les zones de transport en commun, le règlement introduit la notion de maximum de places comme le permet le Code de l'urbanisme (article L 151-32). Cette notion s'applique à l'échelle de tout le territoire de Toulouse Métropole afin de limiter les places à destination et d'encourager l'usage des transports en commun. Les normes sont basées sur le taux de venue en voiture, ainsi :

- pour le secteur 1, la norme est d'au maximum de 1 pl/90 m<sup>2</sup> pour un taux de venue en voiture de 42 %,
- pour le secteur 2, elle est d'au maximum 1 pl/70 m<sup>2</sup> basée sur un taux de venue en voiture de 36 %,
- et pour les secteurs 3 et 4, elle est d'au maximum 1 pl/60 m<sup>2</sup> pour un taux de venue en voiture de 42%.

- **Destination " commerce et activités de service " exceptées les sous-destination cinéma, commerce de gros et hébergements hôtelier et touristique**

Pour ne pas pénaliser l'implantation des commerces de proximité dans les centralités, les exigences en places de stationnement ne doivent pas être trop contraintes. Souvent, ces commerces ont une surface de vente ou une surface de plancher moins importante dans les centralités en raison du prix du foncier. C'est pourquoi, le règlement va prendre en compte un seuil de surface de plancher à partir duquel les exigences en stationnement seront demandées. Il est fixé à 150 m<sup>2</sup>.

Au delà de ce premier seuil de 150 m<sup>2</sup>, le nombre de places de stationnement des véhicules motorisés sera fonction de la prise en compte d'un nouveau seuil de 500 m<sup>2</sup>, de l'implantation ou non dans une zone de transport en commun structurant et du secteur de stationnement et de la surface de plancher.

- **Destination " commerce et activités de service", sous-destination hébergement hôtelier et touristique**

Le nombre de places est basé sur l'occupation, c'est à dire sur le nombre de chambres de l'établissement. Il est aussi modulé en fonction des secteurs et de l'implantation ou non en zone de transport en commun. Aucune exigence n'est fixée en centralité de Toulouse pour les véhicules motorisés. Une aire d'autocar est exigée pour les secteurs périphériques de la Métropole (secteurs 3 et 4).

- **Destinations " exploitation agricole et forestière ", équipements d'intérêt collectif et service public, et les sous destinations industrie, et entrepôts, centre de congrès de la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ", sous destination commerce de gros de la destination commerce et activité de service**

Ces destinations ont des besoins qui ne sont pas forcément liés à la surface de plancher. Ainsi, un entrepôt pourra avoir une grande surface de plancher, mais par contre, le nombre de postes associé sera peut être relativement faible. Il est important de ne pas générer des places inutiles entraînant l'imperméabilisation des sols.

Aussi, il est fixé une règle d'objectif pour répondre aux besoins de stationnement, tout en laissant suffisamment de souplesse en tenant compte du rythme, de leur fréquentation, de leur regroupement et des besoins réels, et de la localisation et également afin de favoriser de possibles mutualisations des stationnements. Ainsi, des places de stationnement peuvent être utilisées la semaine pour une école et en dehors du temps scolaire pour un centre de loisir.

### **Pour les vélos**

#### **La prise en compte du stationnement vélos pour favoriser le report modal :**

Le PLUi-H introduit l'obligation de stationnement vélo sur tous les secteurs, pour toutes les destinations et pour toutes les constructions nouvelles (seule la destination exploitation forestière n'a pas été réglementée) afin de mettre en place une politique volontariste de report modal vers les modes actifs conforme au PADD.

L'offre de stationnement vélo n'est pas conditionnée à la proximité des transports en commun, contrairement aux véhicules motorisés car l'usage du vélo n'est pas lié au transport en commun.

La surface de stationnement peut être réduite à 3 % pour les destinations autres qu'habitat en cas d'installation de système d'accrochage sur deux niveaux avec assistance et au moins 2,80 m de hauteur. Les surfaces de plus de 50 m<sup>2</sup> pourront être fractionnées.

Dans l'analyse qui suit, sera utilisé le terme de "foisonnement" :

- le foisonnement consiste à prendre en compte le fait que l'usage d'un parking ne se fait pas forcément de manière simultanée par les usagers et donc par conséquent, que les exigences de places peuvent être diminuées.

**Analyse par destination :**

- **Destination "Habitation" :**

Le taux d'équipement des ménages est de 1,30 vélos par ménage (supérieur au taux d'équipement voiture : 1,26). Le parti a donc été pris d'avoir une politique volontariste dans la prise en compte de cet équipement afin d'encourager la pratique du vélo.

La norme est fixée à 3 % de la surface de plancher pour l'ensemble de la Métropole et toutes les nouvelles constructions sont concernées. Ces 3 % correspondent aux recommandations du Ministère de l'égalité des territoires et du logement et du Ministère de l'Ecologie, du Développement durable et de l'Energie.

Pour les résidences universitaires, le public ayant un fort potentiel d'usage du vélo, la norme demandée est portée à 5 %. En revanche, des règles d'objectifs sont définies pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées afin de pouvoir répondre aux besoins des employés et visiteurs uniquement.

- **Destination " commerce et activités de service ", sous-destination hébergement hôtelier et touristique**

Le stationnement vélo est requis pour tous les secteurs avec des modulations selon les secteurs. Il est défini par rapport au nombre de chambres.

- **Destinations "commerce et activité service" , sous-destination cinéma**

Les places de stationnement sont considérées par rapport aux nombres de places de stationnement des véhicules motorisés créés avec un minimum requis. Trois seuils sont définis : cas où le nombre de places de parkings pour véhicules motorisés est inférieur à 40 places , cas où il est compris entre 40 et 400 places et cas où il est supérieur à 400 places. Dans le dernier cas, un maximum de places de stationnement pour les vélos est fixé.

Ces règles ont été reprises pour la destination "autres activités secteur secondaire et tertiaire, sous-destination centre de congrès".

- **Destinations " équipements d'intérêt collectif et service public", et les sous destinations industrie, entrepôts, de la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ", sous destination commerce de gros de la destination commerce et activité de service**

Il est fixé une règle d'objectif pour répondre aux besoins de stationnement , tout en laissant suffisamment des souplesse en tenant compte du rythme, de leur fréquentation, de leur regroupement et des besoins réels, et de la localisation et des possibilités de foisonnement avec d'autres destinations.

- **Destination "Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire" :**

**Sous-destination bureau :**

Il est proposé des normes progressives selon le secteur géographique. Ces normes correspondent à des objectifs de part modale du vélo pour les salariés.

Ceci prend en compte un coefficient de foisonnement dans l'occupation des garages à vélos. C'est à dire que l'on va prendre en compte

- **Destination "Commerce et activité de service", sous destination : restauration, commerce de détail, activité de service**

Pour les vélos seuls les besoins des employés sont pris en compte.

## **II\_F\_2\_d\_La justification de la nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD**

Les secteurs et les normes de stationnement ont été définis dans le respect des orientations du PADD qui préconisent :

- d'agir sur les normes de stationnement des véhicules motorisés à destination comme levier de report modal vers les transports en commun et les modes actifs,
- d'encourager les démarches de mutualisation de l'offre en stationnement,
- de renforcer l'offre de stationnement sécurisé pour les vélos,
- d'agir sur les normes de stationnement des véhicules motorisés à destination comme levier de report modal vers les transports en commun et les modes actifs,
- d'adapter les normes de stationnement au contexte urbain et à la performance de la desserte en transports en commun.

## **II\_G\_Les outils à destination d'équipements**

### **II\_G\_1\_Les Emplacements réservés**

#### **II\_G\_1\_a\_Définition**

Les emplacements réservés permettent à la collectivité publique de réserver des terrains en vue de la réalisation d'un équipement d'intérêt général. Ils sont destinés à recevoir :

- les voies publiques : autoroutes, routes, rues, chemins (voies nouvelles ou l'élargissement de voies anciennes),
- les ouvrages publics : équipements d'infrastructures (canaux, voies ferrées, stations d'épuration, transformateurs) ou de superstructures, équipements administratifs, scolaires, hospitaliers, sociaux, culturels,
- les installations d'intérêt général à créer ou à modifier (terrain de camping, d'aires de stationnement pour les gens du voyage),
- les espaces verts existants ou à créer ou nécessaires aux continuités écologiques.

La raison d'être de l'emplacement réservé est d'empêcher qu'un projet de construction ou qu'une utilisation du sol vienne compromettre la réalisation d'un projet d'intérêt général porté par la collectivité publique. Ainsi, pour simplifier, un terrain concerné par un emplacement réservé est inconstructible.

En contrepartie de cette atteinte au droit de propriété motivée par l'intérêt général, la Loi institue un droit de délaissement (droit de demander l'acquisition du bien) au profit de tout propriétaire concerné par un emplacement réservé. En plus de la destination, l'emplacement réservé doit donc préciser le bénéficiaire de la réserve ainsi que la surface du terrain réservé.

#### **II\_G\_1\_b\_Principes de délimitation**

Cet outil est utilisé lorsque le besoin de la collectivité est précisément défini en terme d'emprise foncière : le niveau d'études ou de réflexion préalables lui permet de connaître avec exactitude la surface nécessaire à la réalisation de l'équipement d'intérêt général.

Le périmètre reporté au document graphique du règlement constitue alors la limite entre le futur domaine de la collectivité et le domaine privé. Périmètre et destination de l'emplacement réservé s'appliquent avec un rapport de stricte conformité à toute demande d'autorisation d'occupation du sol.

## II\_G\_2\_Les Servitudes d'équipements publics

### II\_G\_2\_a\_Définition

Servitudes d'équipements publics et emplacements réservés ont le même objet. Les différences sont les suivantes :

- le degré de précision dans la définition du besoin foncier nécessaire à la réalisation du projet. En effet, il se peut qu'un projet présente un intérêt général mais que le niveau d'étude soit insuffisant pour déterminer avec précision le terrain nécessaire à sa réalisation. Les raisons peuvent être multiples mais sont généralement expliquées par l'existence de plusieurs scénarios possibles. Ainsi, par précaution, la Loi permet de définir une emprise réservée plus large que l'emprise foncière qui sera in fine celle du projet afin de ne pas compromettre la réalisation de l'opération.

La conséquence juridique au niveau des autorisations d'urbanisme est majeure : à la différence de l'emplacement réservé, l'emprise n'est pas précisément définie. L'accord d'un permis de construire dans l'emprise d'une servitude d'équipement public ne sera donc pas de plein droit refusé. Il y a une certaine souplesse. Lors de l'instruction de la demande du permis de construire, la collectivité devra se prononcer sur le fait de savoir si le projet de construction est de nature à compromettre la réalisation de l'opération d'intérêt général. S'il est démontré que non, alors le permis de construire pourra être valablement délivré.

- Un ER peut être institué en zones U, AU, A ou N alors qu'une SEP ne peut être instituée qu'en zone U ou AU.

Comme pour les emplacements réservés, le droit de délaissement est ouvert pour le propriétaire du terrain concerné par ce type de servitude.

### II\_G\_2\_b\_Principes de délimitation

La collectivité, compétente pour réaliser l'équipement, a délimité un périmètre correspondant aux différentes solutions ou variantes possibles pour l'implantation de l'équipement.

### II\_G\_2\_c\_Exposé de motifs de changement des emplacements réservés et servitudes d'équipements publics

L'élaboration du PLUi-H a été l'occasion d'assembler, avec une vision d'ensemble, les emplacements réservés et les servitudes d'équipement des 37 documents d'urbanisme en vigueur. Ce travail a en particulier permis :

- de mettre à jour les bénéficiaires des emplacements réservés ou servitudes d'équipements publics en fonctions des compétences institutionnelles de chaque collectivité ou personnes publiques ou assimilées,
- de supprimer des emplacements réservés ou servitudes d'équipements publics dont l'objet a été réalisé ou qui ont été abandonnés en raison d'une évolution des contextes,
- de mettre en exergue et corriger dès que cela a été possible, les incohérences d'emplacement réservés ou servitudes d'équipements publics au niveau des limites communales (ex : interruption de continuité de voirie ou de cheminements piéton cycles, dimensionnement des emprise, voire même destination de la réserve différents... d'une commune à une autre),
- de modifier certains emplacements réservés ou servitudes d'équipements publics pour tenir compte de l'évolution des besoins ou des études,
- de modifier ou créer de nouveaux emplacements réservés ou servitudes d'équipements publics dans la logique de cohérence entre développement urbain et niveau d'équipement nécessaire pour accueillir une population nouvelle. Ces besoins peuvent être illustrés de la manière suivante :

- de nouvelles voiries, des infrastructures de transport en commun, de nouveaux réseaux d'assainissement, châteaux d'eau, station d'épuration, etc... pour permettre un développement urbain tant en extension que dans les tissus déjà urbanisés,
- des élargissement de voirie, aménagement de carrefours, de cheminements piétons cycles, des redimensionnement des réseaux, etc... pour permettre un accueil de population supplémentaire (habitant ou usagers des zone d'activité économiques) dans les tissus déjà urbanisés,
- de nouveaux espaces verts,
- des équipements de superstructures, de type écoles, structures de petite enfance, etc.. nécessaires à l'accueil d'une population supplémentaire ; les emplacements réservés pour accueillir de nouveaux équipements ou agrandir ceux qui existent à usage de de loisirs, culture, sport, ou pour prendre en compte le vieillissement de la population... etc, répondent également à cette logique de cohérence entre développement urbain et niveau d'équipement nécessaire au cadre de vie des nouveaux habitants ou usagers de la ville,
- etc...

Pour être totalement exhaustif, la servitude d'équipement public a été utilisée dans les ZAC pour localiser les équipements de l'opération (abandon de l'utilisation de l'article L 151-42 du Code de l'urbanisme).

Au total, le PLUi-H compte plus de 1000 emplacements réservés ou servitudes d'équipements publics (représentant près de 1000 hectares) répartis comme suit entre les différents bénéficiaires :

- au profit de Toulouse Métropole pour moderniser et développer les voiries, réseaux cyclables, maillages de cheminement doux ou réseau vert, espaces publics, réseaux d'assainissement et d'eau potable, parcs de stationnement, aires de gens du voyage, etc...(près de 700 ER pour environ 500 hectares et 119 SEP pour environ 100 hectares),
- au profit des communes pour développer de nouveaux groupes scolaires, structures de petite enfance, maisons de retraites, espaces verts, espaces publics, aménagement de berges de ruisseaux, etc. (près de 170 ER pour environ 220 hectares et 10 SEP pour environ 3 hectares)
- au profit de Tisséo Collectivités, de l'État, des autres collectivités territoriales ou leurs démembrements pour développer les voiries, transports, établissement d'enseignement secondaires et supérieurs, ... etc... (près de 35 ER pour environ 180 hectares et 1 SEP au profit de Tisséo Collectivités pour 0,3 hectare).

## II\_G\_3\_ Les principes de voies de circulation (PVC)

### II\_G\_3\_a\_Définition

Ce 3ème outil est institué **afin de préserver l'avenir et permettre la création, la modification, ou la conservation** des voies de circulation, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public (article L 151-38). Le règlement doit préciser le tracé (sur le document graphique du règlement) et les caractéristiques des voies.

La différence avec les ER et les SEP repose sur un côté plus prospectif qu'opérationnel : les autorisations d'occupation du sol doivent donc être compatibles avec le tracé figurant au DGR, c'est à dire ne pas empêcher la réalisation de l'équipement.

### II\_G\_3\_b\_Principes de délimitation

Ces « principes de voies et circulation » doivent être délimités de manière surfacique sur le document graphique du règlement, exactement comme les servitudes d'équipements publics.

La différence avec les 2 outils précédents s'explique par le caractère plus prospectif que programmatique des voies envisagées. Il s'agit d'une précaution sur le long terme avec un tracé de principe qui doit répondre à des intentions d'intérêt général claires mais qui n'ont pas à avoir fait, à ce stade, d'études particulières. La différence majeure avec les 2 outils précédents se situe donc au niveau des conséquences juridiques par rapport au droit des sols : la tracé étant de principe, il s'analyse avec un rapport de compatibilité avec le projet de construction. Par ailleurs, l'institution de ce type d'outil n'ouvre pas le droit de délaissement pour les propriétaires concernés.

### **II\_G\_3\_c\_Exposé des motifs de changements**

Cet outil est très peu présent dans les POS et PLU en vigueur avant l'élaboration du PLUi-H. Il avait été utilisé essentiellement pour marquer la volonté de continuité de cheminements piétons. Au total, 24 tracés sont présents sur le document graphique du règlement. Le PLUi-H pourra être aussi l'occasion d'élargir son usage pour créer des maillages entre les quartiers existants et les secteurs couverts par une orientation d'aménagement et de programmation.

### **II\_G\_3\_d\_Justification de la nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD**

Cohérence entre développement urbain et niveau d'équipements nécessaires à l'accueil d'une population nouvelle et à l'attractivité économique du territoire.

## **II\_H\_Les outils de protection contre les risques et les nuisances**

La prise en compte de la vulnérabilité du territoire dans le PLUi-H intervient par différents biais, qu'il s'agisse d'outils spécifiques, d'outils mutualisés avec ceux de la TVB ou de la cohérence urbanisme-mobilité, ou encore de l'intégration de réglementations ou de stratégies indépendantes du PLUi-H.

### **II\_H\_1\_Les secteurs exposés à la pollution de l'air**

#### **II\_H\_1\_a\_Définition**

Le PLUi-H peut prévoir de faire apparaître dans les documents graphiques du règlement « des secteurs où les nécessités [...] de la protection contre les nuisances [...] justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature [...] » (article R.151-34 du code de l'urbanisme). En matière de qualité de l'air, le choix a été fait de maîtriser le développement urbain des zones situées en dépassement des valeurs limites pour la protection de la santé en dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>) pour protéger les populations et limiter leur exposition à la pollution atmosphérique (éviter/éloigner).

Plus particulièrement, la règle cible l'implantation des établissements sensibles dans les zones où la qualité de l'air est dégradée afin d'en éviter le développement si des conditions d'installation suffisamment propices ne sont pas réunies.

Les établissements sensibles sont définis dans le lexique du règlement écrit et correspondent à des constructions d'enseignement, de soin et de santé, de petite enfance accueillant de façon permanente ou provisoire un public plus vulnérable (enfants, personnes âgées ou handicapées) ou difficilement déplaçables (prison, centre de rétention...).

## **II\_H\_1\_b\_Principes de délimitation et contenu**

Lors de la phase de diagnostic, il est apparu que le territoire de la Métropole était concerné par des dépassements du seuil réglementaire de dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>) dans l'air. Fixée à 40µg/m<sup>3</sup> en moyenne annuelle, la valeur réglementaire en dioxyde d'azote indique une qualité de l'air dégradée et dangereuse pour la santé en cas d'exposition prolongée, d'autant plus qu'elle s'accompagne fréquemment de la présence d'autres polluants nocifs comme les particules fines (PM10, PM2,5 par exemple).

Cette donnée, issue de l'inventaire des émissions de polluants et d'une modélisation d'ATMO Occitanie pour l'année 2016, a servi à définir un périmètre de dépassement des valeurs limites pour la protection de la santé en NO<sub>2</sub> dans le DGR au 15000° « Informations relatives aux risques et aux nuisances ».

Dans ces secteurs où l'impact de la qualité de l'air sur la santé est avérée, le règlement impose aux nouvelles constructions de prendre en compte la pollution de l'air par des mesures constructives appropriées ou toute autre mesure de nature à atténuer l'exposition des personnes. Ces éléments devront être explicités dans une notice exigée lors du dépôt de permis de construire. De plus, pour les établissements sensibles, la collectivité se réserve le droit de refuser tout projet dont la configuration et la localisation ne permettraient pas de diminuer l'exposition des personnes à la pollution de l'air.

Pour assurer sa mise en œuvre, cette règle s'accompagne de la possibilité d'adapter les formes urbaines définies dans le règlement paragraphe 4, section 2, chapitre 1 du titre 2 (implantation des constructions).

## **II\_H\_1\_c\_Exposé des motifs de changement**

Cette disposition nouvelle est introduite dans le PLUi-H à la faveur de la prise en compte de la qualité de l'air sur l'ensemble du territoire de la Métropole. Elle vise principalement à décliner la stratégie de la collectivité en matière de réduction de l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques et a été intégrée en cohérence avec le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) établi sous l'autorité du Préfet de département. En effet, l'agglomération toulousaine, présentant des dépassements récurrents en dioxydes d'azote (NO<sub>2</sub>) aux abords des voies rapides, a dû se doter d'un PPA dont l'objectif est d'engager des actions en vue de ramener les concentrations des polluants réglementés à des valeurs inférieures aux normes fixées.

Le périmètre retenu concerne essentiellement les abords des grands axes de transport routier (boulevards intérieurs et rocade toulousaine, A621, A62, N124,...) qui concentrent la pollution liée au trafic automobile. Ces espaces sont également ceux soumis aux nuisances sonores et cette multi-exposition a pu générer par ailleurs des mesures de protection reprises dans le PLUi-H (zonage excluant l'habitat, c'est à dire à vocation naturelle, d'activités économiques, d'équipement ou non aeficandi, reculs, ...).

Une actualisation de ce périmètre est prévue régulièrement pour prendre en compte les améliorations et les aggravations du contexte local qui peuvent survenir ponctuellement suite à des actions visant la source de pollution (changement de circulation, aménagement des espaces publics,...).

## **II\_H\_1\_d\_La justification de la nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD**

Cette disposition permet de répondre à la partie « Cohésion » du PADD qui vise à promouvoir une ville apaisée et responsable, notamment par la prise en compte de la sécurité et de la santé dans l'aménagement urbain. Les enjeux d'amélioration de la qualité de l'air trouvent une réponse à travers la globalité du projet qui développe de manière explicite les objectifs de cohérence urbanisme/transport et densification des centralités, développement de la multimodalité, grand projet de transports en communs structurants, développement de la nature en ville et conservation de zones de calme.

## II\_H\_2\_Les secteurs exposés au bruit

### II\_H\_2\_a\_Définition

Les secteurs soumis au bruit sont identifiés à titre réglementaire par deux outils qui impliquent une traduction obligatoire dans le PLUi-H. Leur objectif est de maîtriser l'urbanisme au voisinage des sources de bruit et de prévenir l'exposition de nouvelles population, en priorité dans les zones d'habitat. Il s'agit :

- du classement sonore des voies en application de l'article R. 151-53 5° du Code de l'urbanisme : sont définies, par arrêté préfectoral, la catégorie sonore des infrastructures, les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (route et fer) et les prescriptions d'isolement applicables dans ces secteurs. Les axes les plus structurants de la Métropole sont représentés.
- des Plans d'Exposition au Bruit des aérodromes (PEB) en application de l'article R. 151-52 2° du Code de l'urbanisme : 4 zones de bruit sont définies dans lesquelles sont interdites ou autorisées sous conditions ou autorisées sous réserve d'isolation acoustiques les constructions nouvelles, la rénovation/réhabilitation et/ou l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes. Sont concernés l'aéroport de Toulouse-Blagnac et les aérodromes de Francazal et Lasbordes.

La prise en compte des nuisances sonores passe également par la mise en œuvre d'outils ayant un effet indirect sur la qualité sonore de l'environnement comme la préservation des zones calmes par la TVB, la réduction des déplacements motorisés par la cohérence urbanisme-mobilité ou encore le choix des formes urbaines ou des vocations à proximité des sources de bruit. Ces mesures s'articulent avec les actions prévues dans le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) « Territoire » 2017-2021 de la Métropole et pourront être approfondies dans le cadre de la réalisation du volet « Infrastructure » à venir.

### II\_H\_2\_b\_Principes de délimitation et contenu

#### **Pour les zones de bruit soumises au classement sonore des voies routières et ferroviaires :**

Lors de la construction de bâtiments nouveaux à proximité des voies existantes, des prescriptions d'isolement acoustique doivent être respectées par les constructeurs des bâtiments concernés (habitation, hôtels, établissement d'enseignement, établissement de santé) dans le cadre de contrat de construction.

La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit et situés de part et d'autre de l'infrastructure classée sont reportés au DGR au 1/5000° « Informations relatives aux risques et aux nuisances ». L'arrêté de classement est consultable dans les annexes du PLUi-H.

#### **Pour les secteurs soumis aux PEB :**

Les PEB organisent l'utilisation des sols dans l'environnement des aérodromes en interdisant ou limitant certains types de constructions dans l'intérêt des populations et en permettant l'implantation d'activités peu sensibles au bruit, compatibles avec le voisinage d'un aérodrome. Les constructions autorisées dans les zones de bruit font l'objet de prescriptions concernant leur isolation acoustique.

Les courbes de bruit des PEB (A, B, C et D) sont représentées sur le DGR au 1/5000° « Informations relatives aux risques et aux nuisances ». Elles constituent une enveloppe dans laquelle le règlement précise que les usages et affectations des sols, constructions et activités sont interdites ou soumises à condition en application des articles L.112-10 et suivant du Code de l'urbanisme. Les PEB de l'aéroport de Toulouse-Blagnac et des aérodromes de Francazal et Lasbordes sont annexés au PLUi-H.

Rappel des principales règles des PEB (articles L. 112-10 et suivants) :

	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D
<b>CONSTRUCTIONS NOUVELLES A USAGE D'HABITATION</b>				
Logements nécessaires à l'activité aéronautique ou liés à celle-ci	Autorisés			
Logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone	Autorisés dans les secteurs déjà urbanisés	Autorisés		
Constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole	Autorisés dans les secteurs déjà urbanisés	Autorisés		
Constructions individuelles non groupées	Non autorisées		Autorisées si secteur d'accueil déjà urbanisé et desservi par des équipements publics et si elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances	Autorisées
Autres types (habitat groupé ou collectif)	Non autorisées		Opérations de reconstruction autorisées si rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B, dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation phonique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur	Autorisées
<b>INTERVENTIONS SUR L'EXISTANT</b>				
Rénovation, réhabilitation améliorée, extension mesurée ou reconstruction des constructions existantes	Autorisée sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances			Autorisée
Opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain	Non autorisées		Autorisées sous réserve de se situer dans un des secteurs délimités pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existant, à condition de ne pas entraîner d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores	Autorisées
<b>EQUIPEMENTS PUBLICS OU COLLECTIFS</b>				
Création ou extension	Autorisée s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes		Autorisée	

(Source : DSAC sud septembre 2011)

### Prise en compte des zones de calme à travers les outils de la TVB

Les zones de calme ont été identifiées comme un des axes du programme d'action du PPBE de la Métropole. Elles sont définies comme un espace de qualité paysagère présentant un niveau acoustique peu élevé, accessible au grand public, de superficie à 500 m<sup>2</sup> et de gestion communale ou métropolitaine. Bien que l'identification exhaustive de ces espaces reste à mener pour une préservation et une valorisation fine au PLUi-H notamment, un grand nombre d'espaces correspondent d'ors et déjà à cette définition et font l'objet d'un classement en zone N (inconstructible), EBC, EVP, EICE ou secteur de biodiversité : forêt de Bouconne, parc de la Ramée, coteaux de Pech David, zone inondable des cours d'eau, ...

La mutualisation des outils de la TVB permet d'assurer la pérennité et la fonctionnalité de ces espaces favorables à la santé et au bien-être en ville.

### **Prise en compte des nuisances sonores à travers les outils de cohérence urbanisme-mobilité**

Le PLUi-H permet d'agir sur le niveau sonore en accompagnant le développement des modes doux et en conditionnant l'urbanisation à des critères de desserte par les transports en commun. Ces orientations, qui visent à limiter l'augmentation du nombre des déplacements motorisés et donc de l'une des principales sources de bruit, se traduisent notamment dans le règlement par des emplacements réservés pour les voies piétons-cycles, des normes de stationnement obligatoires pour les vélos dans les constructions à destination d'habitat et d'activité ou encore une incitation à optimiser l'accueil de population à proximité des stations de transports en commun par le seuil minimal de densité. Ces outils auront des effets limitatifs sur la pollution sonore de l'environnement.

### **Prise en compte du bruit dans le choix des formes urbaines et des vocations**

L'exposition de certains secteurs urbanisés ou d'urbanisation future à une contrainte de bruit a pu conduire à la mise en place de mesures circonstanciées dans le règlement de secteurs ou dans les OAP comme des reculs d'implantations obligatoires, des hauteurs ou des épannelages permettant de faire écran ou de faciliter la dispersion du bruit ou encore de privilégier l'implantation de zones d'activité ou de zones tampon à proximité des infrastructures de transport bruyantes.

D'autres règles contribuent à la préservation de la qualité sonore de l'environnement des habitations comme par exemple des prospectifs différents en limite des zones économiques pour atténuer les impacts des activités artisanales ou industrielles bruyantes.

## **II\_H\_2\_c\_ Exposé de motifs de changement**

La prise en compte du classement sonore des voies et des PEB a été simplifiée et harmonisée à l'échelle des 37 communes de la Métropole par un renvoi aux réglementations s'appliquant nonobstant les règles du PLUi-H.

Les dispositions prises par les communes pour éloigner, orienter ou protéger les zones d'habitat du bruit ont été reconduites.

## **II\_H\_2\_d\_ La justification de la nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD**

Ces dispositions permettent de répondre à la partie « Cohésion » du PADD qui vise à promouvoir une ville apaisée et responsable, notamment par la prise en compte de la sécurité et de la santé dans l'aménagement urbain. Les enjeux d'amélioration de la qualité de l'air et de lutte contre les nuisances sonores trouvent ainsi une réponse à travers ces mesures ainsi que dans la globalité du projet qui développe de manière explicite les objectifs de cohérence urbanisme/transport et densification des centralités, développement de la multimodalité, grand projet de transports en communs structurants, développement de la nature en ville et conservation de zones de calme.

## **II\_H\_3\_ Les secteurs soumis à des risques faisant l'objet de Plans de Prévention des Risques (PPR)**

### **II\_H\_3\_a\_ Définition**

Les Plans de Prévention des Risques sont le principal instrument de l'action de l'État dans la prévention des risques naturels majeurs (inondations, mouvements de terrain, ...) et des risques technologiques (accidents industriels). Ils visent à maîtriser l'occupation des sols et l'aménagement du territoire pour réduire les dommages lors des catastrophes naturelles ou industrielles, en évitant d'augmenter les enjeux dans les zones à risque et en diminuant la vulnérabilité des zones déjà urbanisées. Ils constituent une servitude d'utilité publique associée à des sanctions pénales en cas de non-respect de ses prescriptions et s'imposent nonobstant les dispositions du PLUi-H.

En application de l'article R.151-51 et L.151-43 du Code de l'urbanisme, les PPR sont annexés au PLUi-H.

Concernant le risque inondation, il est à noter qu'au volet réglementaire de prévention, doit également être pris en compte la gestion du risque d'inondation qui vise à réduire les conséquences négatives pour la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'activité économique associés à ces événements.

C'est pourquoi des règles spécifiques et un ensemble d'outils mutualisés ont été introduit dans le PLUi-H pour décliner cette approche en cohérence avec la Stratégie métropolitaine de gestion et de prévention des inondations adoptée par Toulouse Métropole en avril 2017.

## **II\_H\_3\_b\_Principes de délimitation et contenu**

Les Plans de Prévention des Risques (P.P.R.) sont un outil réglementaire visant à délimiter les zones exposées aux risques naturels et technologiques prévisibles et d'y réglementer les utilisations et occupations du sol.

Les communes de la Métropole sont concernées par 3 types de risques naturels :

- le risque « Sécheresse » (retrait-gonflement des sols argileux) : 5 PPRS approuvés concernant toutes les communes de la Métropole, sauf Aigrefeuille (PPRS prescrit),
- le risque de mouvement de terrain : 2 PPRMT approuvé concernant les coteaux de Pech David (Toulouse) et les communes de Mons et Drémil-Lafage (PPRI de la Marcaissonne-Sausse-Seillonne),
- le risque inondation : 7 PPRI approuvés concernant 33 communes.

Afin d'intégrer la gestion du risque inondation au document d'urbanisme, une règle d'objectif a été introduite pour compléter l'aspect prévention des PPRI. Il s'agit de compléter la protection des biens et des personnes en s'assurant que les projets intègrent les impacts d'une crue potentielle sur les constructions pour en minimiser les effets et assurent la fonction hydraulique des champs d'expansion des crues, lorsque les constructions sont admises.

Pour permettre la mise en œuvre de cet objectif, le règlement écrit prévoit d'autoriser des adaptations aux règles de volumétrie et d'implantation au regard de justifications accompagnant la demande d'autorisation d'urbanisme.

D'autres outils du PLUi-H contribuent à assurer la prise en compte du risque inondation :

- le zonage N et A a été favorisé pour traduire les zones d'expansion des crues (secteurs non urbanisés en aléas fort à faible) et mis à jour au regard des derniers PPRI approuvés,
- les outils de traduction de la TVB comme les EBC, EVP, EICE permettent de limiter d'imperméabilisation des secteurs inondables en zone urbaine et de valoriser les espaces inconstructibles pour des usages récréatifs ou de récupération.

Concernant les risque technologiques, les PPR délimitent, autour des installations à risque, des zones à l'intérieur desquelles des prescriptions peuvent être imposées aux constructions existantes et futures et celles à l'intérieur desquelles les constructions futures sont interdites. Il ouvre également la possibilité d'une action foncière (l'expropriation, droit de délaissement, préemption). 7 communes de la Métropole sont concernées par 4 PPR technologiques.

Les différents périmètres d'application des PPR ont été reportés sur le « DGR au 15000<sup>e</sup> informations relatives aux risques et aux nuisances » : enveloppe de la zone inondable, secteurs d'application risque sécheresse et mouvement de terrain, périmètres d'exposition au risque technologique. Le renvoi aux dispositions réglementaires des PPR annexées au PLUi-H est mentionné dans les dispositions communes du règlement écrit.

## **II\_H\_3\_c\_Exposé des motifs de changement**

Pour répondre aux nouveaux objectifs et modalités de la politique de prévention des inondations définies au niveau européen et national, Toulouse Métropole s'est doté d'une stratégie métropolitaine qui a alimenté la la Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation (SLGRI), stratégie locale obligatoire approuvée par le Préfet le 26 octobre 2017. Elle couvre 94 communes de l'aire urbaine toulousaine et a

pour objectif de définir des mesures de protection et de réduction de la vulnérabilité pour protéger le « TRI Toulouse ».

L'une des mesures prioritaires est la prise en compte du risque inondation dans les documents d'urbanisme pour aménager durablement et réduire la vulnérabilité. C'est pourquoi, dans le cadre du PLUi-H plusieurs zonages urbains (U) et d'urbanisation future (AU) ont été réduits au profit de la zone naturelle (N) ou agricole (A) afin d'assurer une meilleure préservation des champs d'expansion des crues et de restaurer la continuité des berges le long des cours d'eau.

En outre, il est apparu opportun d'introduire de nouvelles dispositions dans le règlement écrit du PLUi-H pour compléter l'approche réglementaire des PPRi par la notion de « gestion intégrée » du risque qui dépasse la seule prévention et prend en compte le retour à la normale.

Concernant les documents réglementaires de gestion des risques, le PLUi-H intègre les derniers documents opposables et procède à la mise à jour des PPRi actuellement annexés au PLU communal.

Le zonage du PLUi-H a ponctuellement été adapté pour prendre en compte les PPRi récents.

Suite à l'annulation contentieuse du PPRi Touch Aval pour Tournefeuille et du PPRi de l'Aussonnelle pour Cornebarrieu, les dispositions réglementaires ne sont plus applicables mais la connaissance du risque demeure. C'est pourquoi, le contour de l'aléa le plus fort a été reporté sur le « DGR au 15000° informations relatives aux risques et aux nuisances ». Les dispositions communes du règlement écrit précisent que les prescriptions relatives à la prise en compte du risque inondation en l'absence de PPRi sont annexées au PLUi-H. Cette annexe est composée de la carte des aléas et de principes réglementaires associés.

## **II\_H\_3\_d\_La justification de la nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD**

Ces dispositions permettent de répondre à la partie « Cohésion » du PADD qui vise à promouvoir une ville apaisée et responsable par la prise en compte de la sécurité et de la santé dans l'aménagement urbain et notamment, la prévention du risque inondation et technologique.

## **II\_H\_4\_ Les zones non aedificandi**

### **II\_H\_4\_a\_Définition**

Conformément à l'article R. 151-31, les documents graphique du règlement peuvent mentionner « les secteurs où les nécessités (...) de la protection contre les nuisances (...) ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature (...). »

### **II\_H\_4\_b\_Principes de délimitation et contenu**

Cet outil permet de représenter 2 sortes de périmètres sur le DGR au 15000° « Informations relatives aux risques et aux nuisances » ou sur le DGR au 2500° :

- les zones de recul exigées pour l'implantation des constructions par rapport aux infrastructures de transports routiers de Toulouse : ces reculs ont été calculés en faisant intervenir des critères de nuisances (bruit des infrastructures, vocation de la zone traversée et existence ou projets de zones écrans, murs, merlons ou bâtiments antibruit,...), des critères de sécurité et des critères de qualité urbaine et paysagère existante ou recherchée.
- la protection des risques non prise en compte par un PPR ou une SUP. Il s'agit de rendre inconstructibles :

- Ancien site Soferti à Fenouillet : une butte paysagère servant de merlon de confinement dans l'attente de la prescription d'une servitude d'utilité publique (enquête publique avril 2017).

### **II\_H\_4\_c\_Exposé de motifs de changement**

Cet outil est introduit dans le PLUi-H pour reprendre les dispositions existantes dans le PLU de Toulouse et il a été appliqué sur le site Soferti de Fenouillet pour s'adapter au contexte local.

### **II\_H\_4\_d\_La justification de la nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD**

Le PADD, dans sa partie « Cohésion », vise à promouvoir une ville apaisée et responsable, notamment par la prise en compte de la sécurité et de la santé dans l'aménagement urbain. Cet outil permet de proposer une prise en compte d'un risque sanitaire, naturel ou technologique dont la connaissance est avérée pour la protection des biens et des personnes.



## **Partie 2 : Les dispositions spécifiques à chaque zone**

---

### **I\_Les zones urbaines mixtes : les zones UM**

---

#### **I\_A\_Des règles harmonisées à l'échelle de la Métropole**

L'élaboration d'un règlement commun a conduit à établir une règle de base harmonisée pour l'ensemble des zones UM en ce qui concerne :

##### **I\_A\_1\_La vocation mixte et ses limites**

Le PADD a posé un principe de mixité des fonctions urbaines : ce principe est très important pour accueillir l'emploi dit résidentiel (ou présentiel), c'est à dire des activités basées sur la population réellement présente sur un territoire.

Cette économie résidentielle est fortement pourvoyeuse d'emplois : 275 000 emplois salariés soit environ 45 % des emplois de la Métropole (+ 2 200 emplois salariés par an depuis 2000) et peut encore être largement développée puisqu'elle est moins représentée que dans les autres grandes métropoles.

En même temps, le PADD rappelle la nécessité de prévenir les conflits d'usage entre les activités économiques et l'habitat.

Le principe est donc d'interdire uniquement les destinations qui, de part leur nature, sont « à priori » incompatibles avec le caractère plutôt résidentiel des zones mixtes.

Ainsi sont interdites :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les industries,
- les entrepôts.

Si une de ces destinations doit pouvoir être autorisée, alors il y aura création d'un secteur spécifique.

En outre, le règlement des zones UM interdit : « les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc.) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier ».

Il existe des activités qui ne sont pas, par nature, susceptibles d'entraîner des conflits d'usage avec l'habitat en terme de sécurité ou de salubrité.

La nuisance, ou le conflit d'usage, relève donc plus dans ce cas d'un rapport entre les caractéristiques résidentielles d'un quartier (dimensionnement des voiries, intensité du trafic, offre de stationnement sur l'espace public, etc...) et le fonctionnement de l'établissement (intensité du trafic lié au fonctionnement de l'établissement (livraisons, accueil du public...), utilisation de machines bruyantes, activité source de nuisances olfactives... etc.

Il s'agit donc d'une appréciation au cas par cas. Pour être interdites, les nuisances liées au fonctionnement de l'établissement doivent être anormalement excessives pour troubler de manière anormale le caractère résidentiel d'un quartier.

- *Le PADD indique que le PLUi-H, notamment dans ses dispositions réglementaires, devra par ailleurs être attentif à limiter les risques de conflits d'usage entre l'habitat, l'activité et les équipements.*

## I\_A\_2\_L'implantation des constructions

### L'implantation par rapport aux voies

- **Une bande de constructibilité** : une fourchette de 15 à 17 m (cf présentation partie justification des dispositions communes) :
  - une nouvelle règle pour les communes hors Toulouse,
  - une règle d'objectif : préférentiellement : organiser la constructibilité / préserver les cœurs d'îlot.
  - *Ces règles visent à répondre aux objectifs de qualité (souplesse d'appréciation... / contexte) et d'optimisation du foncier pour les communes hors Toulouse qui ont utilisé ces zones (hauteurs en LS).*

### - Les retraits par rapports aux voies : 4 à 6 m

Pourquoi 4 à 6 m ? Cette fourchette rassemble la diversité des retraits pratiqués dans les POS/PLU en vigueur. Le retrait de 4 m minimum est issu d'une pratique constante qui a forgé le paysage urbain des lotissements des dernières décennies. Certaines communes ont souhaité augmenter ces distances en raison de la configuration plus rurale de leur paysage.

C'est pourquoi la règle est rédigée avec un minimum de 4 m pouvant être porté à 6 m en fonction du caractère de l'urbanisation environnante.

- *Cette règle vise à répondre aux objectifs du PADD de qualité urbaine, de souplesse d'appréciation par rapport au contexte, et d'optimisation du foncier dans les secteurs où un recul de 6 m minimum était obligatoire.*

### - cas des retraits spécifiques

L'annexe 3 du règlement comporte la liste des voies pour lesquelles des retraits spécifiques sont instituées en raison de la nature de la voie au regard du niveau de trafic automobile ou en raison de la volonté d'instituer des retraits particuliers pour valoriser le traitement paysager de certains axes.

- *Ces dispositions répondent à l'objectif du PADD de valoriser les entrées de ville, constituer un paysage de meilleure qualité aux abords de certains axes et promouvoir la qualité urbaine de l'urbanisation : entrée de ville, paysage, nuisances, qualité urbaine...*

### L'implantation par rapport aux limites séparatives

- **les retraits, aussi appelés prospects**, par rapport aux limites de propriété : H/2 et > 3 m
  - Là encore, la règle harmonisée propose un prospect largement utilisé et d'ailleurs présent dans le Règlement National d'Urbanisme (RNU). Il organise une marge de recul suffisante pour garantir une certaine intimité pour des constructions voisines, garantir l'ensoleillement, permettre un agencement harmonieux des constructions.

- La rédaction « en tout point de la construction ... » a été retenue pour enlever toute ambiguïté quant à son interprétation.
- Il convient de souligner que 2 zones n'appliquent pas ce prospect au-delà de la bande de constructibilité : les zones UM8 et UM10 (cf justifications ci-après).
- **Les conditions d'implantation des constructions (hors annexes)** sur les limites séparatives (quand elles sont autorisées) :
  - **la limitation de la hauteur** à 2,80 m maximum non compris une tolérance de 1 m pour pignon en cas de toiture en pente et tuiles et 3,50 m pour les autres types de toitures.  
  
Cette hauteur correspond à la hauteur sous plafond d'un rez-de-chaussée, la différence entre les types de toitures s'expliquant par des considérations techniques simples. Si l'on prend l'exemple d'un toit terrasse : si l'on veut obtenir une hauteur sous plafond de 2,60 m, la réalisation de l'étanchéité du toit avec l'acrotère oblige à une hauteur minimum hors tout de 3 m 50 (surtout si l'on veut rajouter une toiture végétalisée).
  - **la longueur des constructions sur limite séparative** est limitée à 12 m maximum par limite séparative, étant précisé que ne sont pas comptées dans cette longueur maximum les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine. Une longueur supérieure pourra être autorisée :
    - si la configuration du tissu parcellaire peut le justifier (lanière, parcelle d'angle, etc. ),
    - en cas d'extension d'un logement existant situé principalement au-delà d'une ou plusieurs bandes constructibles et sans création de logement.
  - Il convient de souligner que 3 zones n'appliquent pas cette réglementation : les zones UM8, UM9 et UM10 (cf justifications ci-après).
  - *Ces dispositions permettent de répondre aux orientations du PADD relatives à l'optimisation du foncier et à l'évolutivité des logements, favorisant ainsi le maintien des familles dans le parc existant sur le territoire de la Métropole.*

#### **La distance à respecter entre 2 constructions non contiguës sur une même unité foncière**

Une distance minimale de 4 m est requise et s'applique uniquement si au moins l'une des façades en vis-à-vis comporte des baies : cette règle vise à garantir un minimum d'éclairément pour les logements en cas de vis-à-vis.

## **I\_B\_Les dispositions spécifiques à chaque zone UM**

- **La zone UM1** : dans la bande de constructibilité principale de 15 m à 17 m par rapport aux voies, elle impose l'alignement et la continuité d'une limite séparative à l'autre.
- **La zone UM2** : dans la bande de constructibilité principale de 15 m à 17 m par rapport aux voies, elle impose l'alignement et l'implantation sur au moins une limite séparative.  
Au-delà de la bande de constructibilité, les constructions peuvent s'implanter en retrait ou sur limites séparatives selon la règle générale exposée ci-avant.
- **La zone UM3** : dans la bande de constructibilité principale de 15 m à 17 m par rapport aux voies, elle impose l'alignement mais permet une implantation sur les limites séparatives ou en retrait de celles-ci.  
Au-delà de la bande de constructibilité, les constructions peuvent s'implanter en retrait ou sur limites séparatives selon la règle générale exposée ci-avant.
- **La zone UM4** : permet une implantation à l'alignement ou en retrait des voies et sur les limites séparatives ou en retrait de celles-ci.

- **La zone UM5** : dans la bande de constructibilité principale de 15 m à 17 m par rapport aux voies, elle impose une implantation en retrait des voies et une continuité du bâti d'une limite séparative à l'autre. Au-delà de la bande de constructibilité, les constructions peuvent s'implanter en retrait ou sur limites séparatives selon la règle générale exposée ci-avant.
- **La zone UM6** : dans la bande de constructibilité principale de 15 m à 17 m par rapport aux voies, elle impose une implantation en retrait des voies et permet une implantation sur les limites séparatives ou en retrait de celles-ci. Au-delà de la bande de constructibilité, les constructions peuvent s'implanter en retrait ou sur limites séparatives selon la règle générale exposée ci-avant.
- **La zone UM7** : impose une implantation en retrait des voies. Les constructions peuvent s'implanter en retrait ou sur limites séparatives selon la règle générale exposée ci-avant.
- **La zone UM8** : dans la bande de constructibilité principale de 15 m à 17 m par rapport aux voies, elle comporte les mêmes règles que la zone UM7 mais avec une implantation préférentielle des constructions dans la bande. Au delà, la constructibilité est plus limitée (prospect = hauteur du bâtiment avec minimum 6 m) et plus encadrée sur les limites séparatives (longueur cumulée de 10 m maximum avec une largeur de bâti de 4 m maximum).  
Cette zone étant caractérisée par une bande de constructibilité principale et un principe de retrait et de discontinuité, il est apparu essentiel d'orienter plus fortement l'intensification urbaine le long des voies en limitant la constructibilité en cœur d'îlots afin :
  - de favoriser la préservation des espaces libres à l'arrière des parcelles (ville perméable, verte, moins chaude...),
  - d'éviter des opérations « plantées au milieu de terrain » avec des espaces résiduels pour prospect.
- **La zone UM9** : impose une implantation en retrait des voies et en retrait des limites séparatives (prospect de la règle générale exposée ci-avant : H/2 avec minimum 3 m). Retrait et discontinuité étant le principe, seules les annexes définies au lexique du règlement peuvent s'implanter sur les limites séparatives mais dans une limite de 10 m cumulés maximum.
- **La zone UM10** : dans la bande de constructibilité principale de 15 m à 17 m par rapport aux voies, elle comporte les mêmes règles que la zone UM9 avec une implantation préférentielle des constructions dans la bande. Au-delà, la constructibilité est limitée (prospect = hauteur du bâtiment avec minimum 6 m). Retrait et discontinuité étant le principe, seules les annexes définies au lexique du règlement peuvent s'implanter sur les limites séparatives mais dans une limite de 10 m cumulés maximum.

## I\_C\_Alignement ou retrait par rapport aux voies, implantations en limites séparatives ou en retrait : pourquoi ?

Le PLUi-H a fondé les types de zones sur les formes urbaines qui ont été caractérisées en premier lieu par la position du bâti par rapport aux voies et aux limites séparatives.

### Pourquoi imposer/autoriser l'alignement, ou imposer le retrait par rapport aux voies ?

Le fait d'avoir une construction à l'alignement ou en retrait des voies implique un certain rapport à l'espace public : bâti privé et espace public sont étroitement liés (on « vit avec la rue »). L'alignement est caractéristique de l'habitat des centres urbains ou de quartiers le plus souvent réalisés dans le cadre d'opération d'ensemble (permis valant division...). Il permet de créer une certaine urbanité et de dégager de la surface à l'arrière des parcelles pour les jardins privés.

Le retrait des constructions par rapport aux voies permet la création d'un espace de transition entre l'espace public et l'espace privé habité. Cet espace peut être utilisé à des fins d'agrément avec une fonction paysagère et/ou de stationnement.

Ces 2 formes urbaines ne sont pas sans incidence sur la façon d'habiter un logement et de pratiquer la ville.

### **Pourquoi imposer ou autoriser l'implantation en limites séparatives ou en retrait de celles-ci ?**

L'implantation en limite séparative permet d'utiliser une plus grande partie du foncier, ce qui permet une plus grande marge de manœuvre pour faire évoluer un logement : construction d'une ou plusieurs pièces supplémentaires pour répondre aux évolutions de la composition des foyers. Elle permet aussi la mitoyenneté qui présente l'avantage d'une meilleure performance énergétique des logements en présentant moins de façade aux variations climatiques.

Dans certains contextes, plutôt péri-urbains, le logement individuel s'est implanté sur des terrains répondant à une demande de logement accompagné d'espaces libres privés (« pouvoir faire le tour de la maison »). Dans ce contexte, l'implantation en limite séparative correspond surtout à l'implantation des annexes, garages, pool house.... mais de plus en plus aussi à l'agrandissement du logement pour satisfaire l'évolution de la famille et éviter de quitter le territoire de la Métropole pour trouver un logement plus grand.

La diversité des formes urbaines, liées à une diversité des typologies de logements, est essentielle pour permettre la fluidité des parcours résidentiels et avoir la faculté de trouver un logement correspondant aux besoins attachés aux différentes étapes de la vie.

C'est la raison pour laquelle le PLUi-H a entendu développer ces différentes formes urbaines, avec en filigrane la volonté de permettre une plus grande optimisation du foncier afin de favoriser le maintien des familles sur la Métropole et participer à la limitation de l'étalement urbain.

*Le PLUi-H constitue donc une « boîte à outils » variée répondant aux objectifs du PADD :*

- permettre une intensification de l'offre d'habitat diversifiée dans ses formes urbaines,
- offrir des formes urbaines respectueuses des qualités patrimoniales et des identités des quartiers.

Les règles instituées mettent en place les conditions d'une meilleure optimisation du foncier par rapport à de nombreux documents d'urbanisme antérieurs et d'une densification modérée en instituant la marge d'appréciation nécessaire pour que les nouveaux projets de constructions immobilières soient conçus en harmonie avec leur environnement.

## **II\_Les zones urbaines dédiées aux activités économiques : les zones UA**

### **II\_A\_Justification des règles instaurées pour la zone « toute activité » : UA1**

#### **II\_A\_1\_Les vocations**

Se reporter à la partie « justification de la délimitation des zones ».

#### **II\_A\_2\_Les règles relatives à l'implantation des constructions et au traitement des espaces non bâtis**

**Le diagnostic des règles des POS/PLU existants a montré une certaine convergence sur les points suivants :**

- un retrait important par rapport aux voies : souvent 6 m minimum jusqu'à 10 m,

- un principe de discontinuité : cas fréquent :  $H/2$  et  $>$  ou  $=$  à 5 m minimum, souvent jusqu'à 8 m, avec une distance qui augmente par rapport aux limites de zone d'habitat,
- une règle de distance entre 2 constructions non contiguës :
  - souvent fixée par rapport à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 3 ou 5 m,
  - souvent aussi  $H/2$  et  $>$  ou  $=$  à 4 m,
  - parfois aussi non réglementé,
- des préoccupations en matière d'intégration par rapport au contexte résidentiel et paysager,
- une emprise au sol autorisée importante (minimum constaté : 30 %, en grande majorité 50 % et souvent Non Réglementée),
- espaces verts – espaces de pleine terre :
  - aucun espace de pleine terre exigé (à part dans un seul PLU),
  - un pourcentage d'espace vert qui n'excède pas 20 % dans la grande majorité des cas.

**A partir de cette base, les règles du PLUi-H ont été déterminées de la manière suivante : un principe de retrait et de discontinuité du bâti, atténué par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs :**

- diminuer les marges de recul / voies : une implantation à 4 m minimum,
- autoriser la continuité mais seulement en rez-de-chaussée (4,50 m hors tout) et sauf par rapport aux zones d'habitat, zones naturelles et agricoles, et zones accueillant des équipements d'intérêt collectif,
- conserver des reculs de constructions importants par rapport aux zones mixtes du fait de la présence d'habitat,
- ne pas réglementer de manière métrique la distance entre 2 constructions.

**D'une manière générale, il convient de noter que l'élaboration des règles graphiques s'est attachée à augmenter le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) et à appliquer le Coefficient de Surface Eco-aménageable (CSE).**

→ *Les objectifs du PADD mis en œuvre par ces règles ont été les suivants :*

L'optimisation du foncier pour :

- favoriser le développement endogène des entreprises,
- favoriser l'accueil de nouvelles entreprises,
- favoriser la requalification des zones anciennes et parfois obsolètes.

Les marges de reculs des constructions par rapport aux autres zones que les zones UA et AUA ont pour but de prévenir les conflits d'usage et favoriser la transition entre zones d'activités et autres zones, notamment celle comportant de l'habitat.

## II\_A\_3\_Un traitement qualitatif des espaces non bâtis

**Les dispositions communes sont complétées par 5 dispositions relatives à :**

- L'exigence de la plantation d'1 arbre pour 400 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre au lieu de 100 m<sup>2</sup> en disposition commune afin de tenir compte des besoins spécifiques en matières d'espaces circulés et de stockage des zones d'activités. En outre, cette exigence pourra être réduite en cas de contraintes dûment justifiées par rapport au fonctionnement de l'activité.
- L'exigence d'aménagement paysager des espaces non bâtis en bordure des zones résidentielles, naturelles, agricoles : des règles d'objectif avec la notion d'espace « tampon ».
- L'exigence d'intégration des dépôts de résidus et de déchets : une règle d'objectif.
- L'exigence d'aménagement paysager des espaces non bâtis en bordure des voies : une règle d'objectif.

- L'exigence d'aménagement des espaces en bordure de cours d'eau ou de fossés-mères : une règle d'objectif.
  - *Les objectifs du PADD mis en œuvre par ces règles ont été les suivants :*
- limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols,
- limiter l'érosion et la fragmentation de la Trame Verte et Bleue dans un contexte de développement urbain,
- développer la nature en ville sous toutes ses formes comme support d'aménités urbaines,
- limiter l'îlot de chaleur urbain.

## **II\_B\_Justification des règles instaurées pour la zone «industrie et entrepôts » : UA2**

### **II\_B\_1\_Les vocations**

Se reporter à la partie « justification de la délimitation des zones ».

### **II\_B\_2\_Les règles relatives à l'implantation des constructions : un principe de liberté d'implantation**

Les constructions en zones UA2 peuvent s'implanter :

- **à l'alignement ou en retrait** sans qualification de ce dernier,
- **en continuité ou discontinuité** avec dans ce cas les règles de retrait de la zone UA1 sauf par rapport aux zones d'habitat, zones naturelles et agricoles, et zones accueillant des équipements d'intérêt collectif,
- en conservant des reculs des constructions importants par rapport aux zones mixtes du fait de la présence d'habitat,
- sans règle métrique sur la distance entre 2 constructions.

### **II\_B\_3\_Un traitement qualitatif des espaces non bâtis**

**Les dispositions communes sont remplacées par des dispositions adaptées au caractère industriel de la zone :**

- Une obligation d'engazonnement des espaces libres de constructions ou circulation avec la reprise des dispositions communes en cas de dalle ou de surface nécessaires à la plantation d'arbres.
- L'exigence d'aménagement paysager des espaces non bâtis en bordure des zones résidentielles, naturelles, agricoles : des règles d'objectif avec la notion d'espace « tampon ».
- L'exigence d'intégration des dépôts de résidus et de déchets : une règle d'objectif.
- L'exigence d'aménagement paysager des espaces non bâtis en bordure des voies : une règle d'objectif.
- L'exigence d'aménagement des espaces en bordure de cours d'eau ou de fossés-mères : une règle d'objectif.

## **II\_C\_Justification des règles instaurées pour les « zones spécifiques » : UA3**

A part le sujet de la vocation de la zone, la réglementation applicable aux zones UA3 est rigoureusement la même que celle de la zone UA1.

La zone UA3 est destinée à répondre à un contexte spécifique justifiant une spécialisation de la zone. Elle a donc vocation à avoir une taille limitée. Ainsi, en raison de la vocation spécifique de chaque territoire faisant l'objet de ce zonage, la zone UA3 ne comporte que des sous secteurs. Ceux-ci sont au nombre de 9 :

- **Le secteur UA3-1** (Bruguières) : la destination « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » est interdite pour répondre à la volonté de développer et conforter le pôle commercial existant, dans le but de favoriser l'installation de commerces et de service.
- **Le secteur UA3-2** (Colomiers) : il répond à la volonté de créer une zone dédiée à la restauration et à l'hôtellerie. Ne sont donc autorisés dans ce sous secteur que les restaurants et hôtels, les EICSP et les logements liés au fonctionnement.
- **Le secteur UA3-3** (Colomiers) : comme le précédent, il répond à la volonté de créer une zone dédiée à la restauration et à l'hôtellerie avec en plus la possibilité d'accueillir des lieux de conférence. Ne sont donc autorisés que les restaurants, hôtels et centre des congrès, les EICSP et les logements liés au fonctionnement...
- **Le secteur UA3-4** (Colomiers) : il répond à la volonté de créer une zone dédiée à la restauration. Ne sont autorisés que les restaurants et l'artisanat, les EICSP et les logements liés au fonctionnement.
- **Le secteur UA3-5** (Colomiers) : ne sont autorisés que les constructions artisanales, les EICSP et les logements liés au fonctionnement.  
Ce secteur correspond à d'anciens lotissements artisanaux où seul l'artisanat a été autorisé dès leur conception. Compte tenu de leur configuration et de leur bon fonctionnement actuel, il paraît essentiel de maintenir cette spécificité.
- **Les secteurs UA3-6** (Colomiers) : interdiction des destinations industrie, entrepôt et artisanat et **UA3-9** : interdiction du commerce. Ces secteurs situés dans la ZAC des Ramassiers sont une traduction à droit constant du parti d'aménagement ainsi défini dans le cadre de cette opération.
- **Le secteur UA3-7** (Cugnaux) : ce secteur correspond à la zone de l'aéroport de Franczal, site qui fait l'objet d'un important projet de développement. Ainsi :
  - seules sont autorisées les extensions des constructions existantes pour les activités liées à l'aéronautique,
  - des constructions nouvelles peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont liées à l'accueil ou au développement d'activités économiques en lien avec l'aéronautique ou la filière robotique-drones, innovation, et services aux entreprises et à leurs salariés en lien direct avec les activités précitées.
- **Le secteur UA3-8** (Comebarrieu) : ce secteur répond à la volonté de conserver des secteurs voués au développement d'activités économiques de proximité diversifiées. Aussi, les activités de commerce et d'artisanat de détail ainsi que la restauration et l'hôtellerie peuvent s'y développer car elles sont compatibles avec le tissu urbain existant. En outre, seules les activités artisanales liée au secteur de la construction ou de l'industrie peuvent s'implanter à condition de ne pas entraîner de nuisances pour les habitations riveraines et la vie du quartier.

## III\_Les zones urbaines dédiées aux Equipements d'Intérêt Collectif et Services Publics (EICSP) : les zones UIC

### III\_A\_Une souplesse réglementaire pour l'implantation ou l'évolution des EICSP

La spécificité des EICSP a été abordée à deux reprises : lors de l'explication de la délimitation des zones (livret 1D1, partie 3, III) et lors de l'exposé des dispositions communes (livret 1D2, partie 1).

### III\_A\_1\_Les dispositions communes précisent que :

- Hauteur : une hauteur supérieure à celle mentionnée par la règle graphique pourra être acceptée pour des raisons liées à la nature de l'équipement ou à une volonté de qualification du paysage urbain lié à la vocation de l'équipement.
- Coefficient d'emprise au sol : l'emprise au sol mentionnée par la règle graphique n'est pas applicable.
- Coefficient d'espaces de pleine terre : dès lors que le CSE n'est pas applicable, le pourcentage d'espaces de pleine terre pourra être réduit, voire inappliqué, pour des raisons liées à la nature de l'équipement ou à une volonté de qualification du paysage urbain lié à la vocation de l'équipement.

### III\_A\_2\_Les dispositions spécifiques des zones UIC/AUIC mettent en place :

- Une liberté d'implantation par rapport aux voies.
- Une liberté d'implantation par rapport aux limites séparatives :
  - sauf dans le cas où la limite séparative est également une limite avec une autre zone qu'une zone UIC ou UA, alors l'implantation en limite séparative est soumise aux conditions suivantes :
    - la hauteur de façade est limitée à 4 m 50 hors tout pour les autres toitures,
    - la longueur des constructions sur limite séparative est limitée à 12 m maximum par limite séparative, étant précisé que ne sont pas comptées dans cette longueur maximum les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine. Une longueur supérieure pourra être autorisée si la configuration du tissu parcellaire peut le justifier (lanière, parcelle d'angle, etc ...).
  - en cas de retrait, c'est la règle générale qui s'applique ( $H/2$  et  $> ou = à 3 m$ ).
- Des règles relatives au traitement des espaces non bâtis adaptées.

#### Les dispositions communes sont en effet remplacées par les dispositions suivantes :

- la reprise des règles d'objectifs formulées en disposition communes avec un complément relatif au rôle que peut jouer un EICSP pour faire une transition entre l'urbain et l'agricole et/ou le naturel : sur les parcelles en limites des zones agricoles et naturelles, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère devront être réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal entre zone bâtie et zone agricole et/ou naturelle,
- la reprise des dispositions communes concernant les aires de stationnement non couvertes.

## III\_B\_Justification des règles

Ces règles spécifiques s'expliquent par :

- la diversité des équipements inadaptée à un corps de règle unique,
- la spécificité du rôle de ces équipements dans la ville : effet signal et rapport à l'espace public,
- la maîtrise publique ou assimilée des projets ou partenariat étroit avec les personnes privées exerçant des missions d'intérêt collectif.
  - *Ce corps de règles répond aux objectifs du PADD d'accueillir les habitants dans les meilleures conditions d'équipement et niveau de service et équipements, d'assurer une cohérence entre développement urbain et niveau de service pour l'accueillir, de favoriser la mixité des fonctions urbaines.*

## IV\_Les zones urbaines de projet : les zones UP / AUP

### IV\_A\_Les zones UP0

Les zones UP0 correspondent à des territoires de projets au sein desquels seule l'Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP) établie sur la zone encadre les possibilités de construire.

### IV\_B\_Les zones UP1/AUP1

Les zones UP1 et zones AUP1 correspondant à des territoires de projets au sein desquels, en plus de l'Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP), s'appliquent seulement :

- les « dispositions générales » et les « dispositions communes » du règlement,
- les dispositions graphiques contenues dans les documents graphiques du règlement.

Ces zones ne comportent donc pas de dispositions spécifiques.

### IV\_C\_Les zones UP2/AUP2

Les zones UP2/AUP2 sont au nombre de 17 et correspondent à des territoires de projets de développement urbain effectués souvent dans le cadre de Zones d'Aménagement Concerté (12 ZAC et 12 zones) ou d'urbanisme encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (4 OAP hors ZAC et 4 zones) ou un graphique de détail (1 zone).

Ces zones ont vocation à prendre en compte les spécificités réglementaires nécessaires à la réalisation du projet urbain. Compte tenu de la multitude des spécificités urbaines ou architecturales possibles, il n'y a pas de zone UP2 ou AUP2 générique mais uniquement des secteurs. Les cas de création de ces zones peuvent être regroupés de la manière suivante :

#### IV\_C\_1\_Des normes différentes en matière de stationnement des véhicules motorisés en ZAC.

9 ZAC sur 10 (la ZAC Andromède n'étant pas concernée) ont nécessité une adaptation des dispositions communes en matière de stationnement des véhicules motorisés, adaptation ayant consisté à diminuer le nombre de places exigibles. Les raisons sont les suivantes :

- pour toutes les ZAC, l'offre de stationnement publique est pensée en amont de l'urbanisation à l'échelle globale du projet,
- pour certaines, c'est la mise en œuvre de la mutualisation des espaces de stationnement qui a conduit à l'adaptation des normes (Cartoucherie et Toulouse Aérospatial),
- pour les autres, c'est la programmation de l'habitat et/ou des surfaces dédiées aux activités économiques qui a permis d'affiner les normes.

#### IV\_C\_2\_Des spécificités pour promouvoir les formes urbaines propres au projet

- La qualification du retrait par rapport aux voies :
  - 1 m ou 2 m minimum (ZAC Monges, Piquepeyre, St Martin) répondant à la volonté de reproduire les règles existantes dans les PLU opposables,
  - Un retrait différent par rapport à certaines voies pour la qualification d'un paysage urbain particulier (ZAC de l'Escalette).

- La qualification du retrait par rapport aux limites séparatives :
  - pour répondre à la volonté de reproduire les règles existantes dans les POS/PLU opposables (ZAC St Martin, Escalette, Monges, OAP Tucol à St Alban),
  - pour assurer les transitions des projets avec les constructions existantes ou l'environnement existant hors ZAC (ZAC Andromède, Monges).
- Une gestion des hauteurs et de l'emprise au sol différente :
  - soit pour différencier les hauteurs et le coefficient d'emprise au sol et donc l'application du CSE en fonction des destinations (avenue du Comminges à Cugnaux),
  - soit pour calculer la hauteur différemment pour prendre en compte une bande de 20 m par rapport à l'emprise publique existante ou future (ZAC Andromède).
- Des dispositions spécifiques pour promouvoir la qualité de l'architecture des projets et un traitement paysager spécifiques. Ces dispositions concernent les ZAC Monges et Escalette).

### IV\_C\_3\_Des dispositions interdisant, ou autorisant sous conditions, certaines destinations

- **l'OAP Guilhermy** (Toulouse) : le règlement interdit la sous-destination « commerce de gros ». Il s'agit d'un secteur en mutation. Cet espace, localisé le long de l'avenue du Général Eisenhower, est principalement dédié à recevoir des activités tertiaires. Toutefois, compte tenu de la proximité des programmes d'habitation, il n'est pas envisageable que certaines activités telles que le commerce de gros ou la logistique puissent s'implanter à cet endroit en raison des choix opérés par le schéma directeur du secteur de Guilhermy ayant servi de fil conducteur à l'élaboration de l'OAP.
- **La ZAC Andromède** (Blagnac-Beauzelle) avec une disposition instituée pour encadrer l'évolution des constructions existantes à la date de la création de la ZAC.
- **l'OAP Tucol** (St Alban) et **la ZAC Piquepeyre** (Fenouillet) : le PLUi-H ne fait qu'acter la rédaction des mises en compatibilité des PLU opposables approuvées avant l'arrêt du PLUi-H
- Les **OAP Laubis** (Seilh) et **Faubourg Malepère** (Toulouse), qui sont également en ZAC : le PLUi-H ne fait qu'acter la rédaction des mises en compatibilité des PLU opposables approuvées après l'arrêt du PLUi-H.

### IV\_C\_4\_Dispositions diverses

- la **ZAC Las Fonsès** (Villeneuve-Tolosane) : les dispositions communes relatives aux accès ont été légèrement modifiées pour prendre en compte la programmation précise de la ZAC.
- **Le secteur du Tri Postal à Toulouse (UP2-9)** : créé à l'issue de l'enquête publique, ce secteur répond à la demande d'Europolia d'intégrer les dispositions issues de la modification simplifiée du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse en date du 12 avril 2018 concernant :
  - L'application des obligations en matière de logements sociaux à l'échelle de la première phase de l'opération d'aménagement TESO et non à l'échelle de chaque programme immobilier,
  - La modification des normes de stationnement des deux-roues non motorisés si la surface totale qui leur est dédiée devait dépasser 600 m<sup>2</sup> avec les normes du P.L.U. Dans ce cas, ce sont les normes prévues par Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) majorées de 20 % qui s'appliquent.

En outre, ce secteur permet d'adapter le zonage du site du Tri Postal qui doit accueillir le projet immobilier de la Tour Occitanie dans le cadre de l'opération TESO. Cette construction, développée par la Compagnie de Phalsbourg sur la base du PLU de Toulouse, n'inclut aucune place de stationnement compte-tenu d'une part, de la configuration atypique du foncier dans lequel elle s'inscrit, d'autre part, de la proximité immédiate du Pôle d'Échanges Multimodal de Toulouse Matabiau et de son offre de transports en commun et enfin de la présence, à proximité immédiate, de parcs en ouvrage capacitaires (Marengo-Gare et Jean-Jaurès).

Le secteur UP2-9 ne prévoit donc aucune norme minimale de stationnement quelle que soit la destination des programmes immobiliers afin d'intégrer les exigences du projet en matière de stationnement véhicules et d'assurer une continuité entre les règles du PLU opposable et du PLUi-H.

## V\_ Les zones à urbaniser : les zones AU

### V\_A\_ Les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation

Les règles applicables sont celles des zones U correspondantes. Par exemple, les dispositions applicables à la zone AUM1 seront celles de la zone UM1 et ainsi de suite. Il sera toutefois précisé :

#### Les modalités d'urbanisation des zones à urbaniser :

- Lorsque le nom de la zone comporte un «\_A\_» (exemple : AUM1\_A), les constructions y sont autorisées uniquement lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble;
- Lorsque le nom de la zone comporte un «\_B\_» (exemple : AUM1\_B), les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et, le cas échéant, le règlement.

#### Les conditions de prise en compte des préconisations de l'analyse des incidences sur l'environnement :

« L'aménagement de la zone devra être conçu au regard des mesures et préconisations émises par l'approche territorialisée des zones sensibles environnementalement et susceptibles d'être impactées par la mise en œuvre du PLUi-H (Livret 1\_G Évaluation du projet). »

**Un rappel sur l'obligation de se reporter à la pièce N°5 du PLUi-H** pour consulter les dispositions de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui s'appliquent à la zone.

### V\_B\_ Les zones fermées à l'urbanisation : AUf – AUMf – AUaf – AUICf

Toute construction est interdite à l'exception :

- des locaux ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, des bâtiments, (y compris les garde-corps destinés exclusivement à assurer la sécurité du personnel pour des interventions techniques) ou des opérations d'aménagements,
- des antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, châteaux d'eau, capteurs solaires, éoliennes,
- des extensions d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée pour l'habitat et à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée pour les autres destinations.

Ces zones comportent en outre deux rappels :

- Les corridors de biodiversité identifiés dans la trame verte et bleue de l'État Initial de l'Environnement doivent rester inconstructibles sur une largeur minimale de 50 mètres afin de garantir leur continuité et leur fonctionnalité écologique.
- L'urbanisation de la zone doit respecter et prendre en compte les préconisations de l'analyse spatiale des incidences sur l'environnement, spécifiques à chaque zone à urbaniser.

## VI\_ Les zones agricoles : les zones A

### VI\_A\_ Justification des règles instaurées pour les différentes zones A

#### VI\_A\_1\_ Les grands principes des vocations

Se reporter à la partie « justification de la délimitation des zones ».

## VI\_A\_2\_Les règles relatives à l'implantation des constructions : un principe de forme urbaine discontinue avec une disposition spécifique complémentaire pour la destination logement et hébergement hôtelier et touristique.

Les constructions peuvent s'implanter :

- **en retrait** par rapport aux voies : 4 mètres minimum et pouvant être plus conséquent afin de permettre une bonne intégration paysagère dans le site agricole,
- **en discontinuité** : en recul de  $H/2$  et  $>$  ou  $=$  à 3 mètres afin de ne pas bouleverser le paysage agricole et en veillant à ne pas générer des conflits d'usages et être en cohérence avec les règles de réciprocité imposées par des réglementations de type Règlement Sanitaire Départemental, Installations Classées pour l'Environnement pour les constructions agricoles,
- **dans un périmètre fixé par une règle métrique de distance autour des constructions existantes** afin de favoriser le regroupement des construction pour limiter le mitage et ainsi favoriser la préservation des terres agricoles.

## VI\_B\_Les dispositions spécifiques à chaque zone A

### VI\_B\_1\_La zone agricole stricte (A)

**En termes d'usages et d'affectations des sols**, la zone A présente la spécificité de n'autoriser que les constructions liées aux exploitations agricoles et au logement de leurs exploitants et/ou de leurs salariés et de limiter les extensions (30 % de la surface de plancher existante avec un maximum de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher) des habitations existantes, ainsi que les changements de destination des constructions existantes, uniquement si elles sont désignées sur le Document Graphique du Règlement et sous réserve de ne créer qu'un seul logement ou hébergement hôtelier et touristique avec un maximum de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**De plus**, un périmètre d'implantation s'imposera aux nouvelles constructions et extensions de la destination habitat avec une règle métrique différente selon si elle est nécessaire ou non à l'activité principale de production de l'exploitation agricole, forestière et pastorale.

**Enfin, les nouvelles constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics**, sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sont limités à 50m<sup>2</sup> de surface de planche totale de l'unité foncière à l'exception des réservoirs d'eau.

**En termes d'emprise au sol**, celle-ci est uniquement réglementée dans les STECAL ou elle est modulée en fonction de la vocation du STECAL, en dehors il s'agissait de ne pas générer de contraintes supplémentaires risquant de freiner le développement de l'activité agricole source d'économie locale.

**En termes de hauteur**, celle-ci est réglementée afin de protéger strictement les espaces agricoles. Ainsi, la hauteur est limitée à 7 mètres pour les habitations et 15 mètres pour les autres destinations. Cette disposition permet de limiter l'impact visuel des constructions en zone agricole tout en permettant une adaptation pour les silos.

L'ensemble de ces spécificités vise donc à protéger les espaces agricoles et le potentiel économique qu'ils peuvent générer, en permettant les constructions nécessaires à l'activité principale de production agricole, forestière et pastorale mais aussi les activités accessoires comme la vente directe de produits fermiers, les fermes pédagogiques, les gîtes ruraux... Tout ceci, en limitant le mitage foncier en pérennisant et valorisant des bâtiments existants par changement de destination sans que le nouvel usage ne compromette l'activité agricole, en favorisant le regroupement des bâtiments à destination habitat et en leur permettant un développement mesuré.

## VI\_B\_2\_La zone agricole préservée (A1)

Seules sont autorisées les constructions dédiées aux équipements d'intérêts collectifs et services publics à usage de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées avec un seuil maximum de surface plancher.

**La vocation de ce secteur vise à protéger des espaces paysagers de grande qualité. À ce titre, tous types de construction, y compris celles nécessaires aux exploitations agricoles, forestières et pastorales y sont interdites.**

## VI\_B\_3\_Les zones AAL1, AAL2 et AAL3

**En termes d'emprise au sol**, celle-ci est réglementée en fonction de la vocation du STECAL, elle est limitée à 35 % de la superficie totale de l'unité foncière dans les zones AAL1 et AAL2, et à 20 % dans les zones AAL3.

L'ensemble de ces spécificités vise donc à permettre l'évolution des constructions existantes ainsi que certaines nouvelles constructions en zone agricole (liées au champ d'application des STECAL Cf.« justification de la délimitation des zones »), tout en s'assurant du caractère limité de cette urbanisation.

→ *PADD : Les objectifs du PADD mis en œuvre par ces règles ont été les suivants :*

- valoriser le potentiel économique, social et environnemental de l'agriculture pour développer un projet agricole métropolitain,
- préserver des zones de production agricole,
- conjuguer nature et agriculture,
- articuler développement urbain et agriculture.

## VII\_Les zones naturelles : les zones N

### VII\_A\_Justification des règles instaurées pour les différentes zones N

#### VII\_A\_1\_Les grands principes des vocations

Se reporter à la partie « justification de la délimitation des zones ».

#### VII\_A\_2\_Les règles relatives à l'implantation des constructions : un principe de liberté d'implantation

Les constructions peuvent s'implanter :

- **à l'alignement ou en retrait** sans qualification de ce dernier,
- **en continuité ou discontinuité**, les possibilités de nouvelles constructions étant très faibles et liées essentiellement aux équipements d'intérêt collectifs, il n'est pas nécessaire d'imposer des principes limités d'implantation ;
- **sans règle métrique de distance entre 2 constructions.**

Compte tenu de la liberté d'expression urbaine voulue par le règlement de ces zones, une disposition précise que « Le choix des formes urbaines devra être étayé par le pétitionnaire au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes ».

## VII\_A\_3- Un traitement qualitatif des espaces non bâtis

**Les dispositions communes sont complétées par l'obligation de concevoir les constructions, les ouvrages et les aménagements pour optimiser leur insertion dans le site naturel.** Il s'agit de prendre en considération la localisation du projet sur le terrain au regard de sa topographie et son adaptation aux courbes de niveau afin de conserver les caractéristiques du paysage et de limiter l'impact sur les vues à préserver. Les éléments naturels du terrain, comme le couvert végétal doit également être pris en compte pour rendre le moins visible la construction dans le paysage.

→ *PADD : Les objectifs du PADD mis en œuvre par ces règles ont été les suivants :*

- faire de la trame verte et bleue et du paysage, un des éléments fondateurs du projet métropolitain,
- protéger les réservoirs de biodiversité,
- préserver, restaurer ou créer des corridors écologiques,
- limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols,
- limiter l'érosion et la fragmentation de la Trame Verte et Bleue dans un contexte de développement urbain,
- développer la nature en ville sous toutes ses formes comme support d'aménités urbaines,
- limiter l'îlot de chaleur urbain,
- valoriser le paysage.

## VII\_B\_ Les dispositions spécifiques à chaque zone N

### VII\_B\_1\_La zone NS

**En termes d'usages et d'affectations des sols**, la zone NS présente la spécificité de limiter les nouvelles constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, à 50m<sup>2</sup> de surface de planche totale de l'unité foncière. En effet, ce seuil maximal de surface de plancher permet de garantir une protection stricte des espaces naturels de la zone NS en empêchant les constructions trop importantes sur des fonciers de grandes tailles, que la règle d'emprise au sol (10 % maximum de l'unité foncière) ne pouvait éviter à elle-seule.

**En termes d'emprise au sol**, celle-ci est réglementée afin de protéger strictement les espaces naturels. Ainsi, l'emprise au sol est limitée à 10 % de la superficie totale de l'unité foncière.

**En termes d'espace de pleine terre**, celle-ci est réglementée afin de garantir de façon évidente le caractère naturel de la zone NS. Ainsi, il est exigé 80 % d'espace de pleine terre sur une même unité foncière.

L'ensemble de ces spécificités vise donc à protéger rigoureusement les espaces naturels, la zone NS étant la zone la plus protectrice du PLUi-H.

### VII\_B\_2\_La zone NL

**En termes d'usages et d'affectations des sols**, la zone NL présente la spécificité de limiter les nouvelles constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ainsi que sous-destination équipements sportifs et de loisirs, à 200m<sup>2</sup> de surface de planche totale de l'unité foncière. En effet, ce seuil maximal de surface de plancher permet de garantir une protection des espaces naturels et de loisirs de la zone NL en empêchant les constructions trop importantes sur des fonciers de grandes tailles, que la règle d'emprise au sol (15 % maximum de l'unité foncière) ne pouvait éviter à elle-seule.

**En termes d'emprise au sol**, celle-ci est réglementée afin de protéger strictement les espaces naturels. Ainsi, l'emprise au sol est limitée à 15 % de la superficie totale de l'unité foncière.

**En termes d'espace de pleine terre**, celle-ci est réglementée afin de garantir de façon évidente le caractère naturel de la zone NL. Ainsi, il est exigé 70 % d'espace de pleine terre sur une même unité foncière.

L'ensemble de ces spécificités vise donc à protéger les espaces naturels de la zone NL tout en étant un peu plus souple que la zone NS pour garantir une vocation de loisirs à ces espaces naturels. Ces spécificités permettent également d'établir clairement la différence de constructibilité avec la zone urbaine d'intérêt collectif.

### VII\_B\_3\_La zone NC

**En termes d'emprise au sol**, celle-ci est réglementée afin de protéger strictement les espaces naturels. Ainsi, l'emprise au sol est limitée à 20 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Cette spécificité permet d'assurer une très faible constructibilité dans les espaces naturels de la zone NC, destinés à l'exploitation extractive de gravière, de sablière ou d'argile.

### VII\_B\_4\_Les zones NAL1, NAL2 et NAL3

**En termes de hauteur**, celle-ci est réglementée afin de protéger strictement les espaces naturels. Ainsi, la hauteur est limitée à 10 mètres sauf disposition contraire sur le règlement graphique. Cette disposition permet de limiter l'impact visuel des constructions en zone naturelle tout en permettant ponctuellement et si nécessaire, une hauteur plus importante.

**En termes d'emprise au sol**, celle-ci est réglementée afin de protéger strictement les espaces naturels. Ainsi, l'emprise au sol est limitée à 35 % de la superficie totale de l'unité foncière dans les zones NAL 1 et NAL2, et à 20 % dans les zones NAL3.

**En termes d'espace de pleine terre**, celle-ci est réglementée et il est exigé 50 % d'espace de pleine terre sur une même unité foncière.

L'ensemble de ces spécificités vise donc à permettre l'évolution des constructions existantes ainsi que certaines nouvelles constructions en zone naturelle, tout en s'assurant du caractère limité de cette urbanisation.

→ *PADD : Les objectifs du PADD mis en œuvre par ces règles ont été les suivants :*

- faire de la trame verte et bleue et du paysage, un des éléments fondateurs du projet métropolitain,
- protéger les réservoirs de biodiversité,
- préserver, restaurer ou créer des corridors écologiques,
- limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols,
- limiter l'érosion et la fragmentation de la Trame Verte et Bleue dans un contexte de développement urbain,
- développer la nature en ville sous toutes ses formes comme support d'aménités urbaines,
- limiter l'îlot de chaleur urbain,
- valoriser le paysage.

## Partie 3 : Les dispositions particulières des secteurs

### Définitions

Les communes ont pu décliner les zones génériques présentées ci-dessus pour adapter une ou plusieurs de leurs caractéristiques dans le but de répondre à des contextes particuliers : un besoin spécifique lié à des secteurs de renouvellement urbain, des prescriptions urbaines ou architecturales particulières, un contexte foncier (taille, de configuration des parcelles, volonté de limiter certaines destinations de constructions...etc...). Ces secteurs peuvent également prévoir des adaptations aux dispositions communes du règlement.

Seules les zones UM/AUM, UA1, UA2 et UIC/AUIC ont ou pourront faire l'objet de secteurs.

En effet, par leur nature, les zones UP0 et UP1 ne peuvent pas être déclinées.

Il en va de même pour les zones UP2 et UA3 qui répondent déjà à des situations spécifiques.

Enfin, les zones N et A ont été conçues en respectant les possibilités offertes par le Code de l'urbanisme. Seule la zone A comporte un secteur A1 qui interdit toute construction pour des motifs d'ordre paysager ou lié à un projet de parc naturel agricole.

Au jour de l'arrêt du PLUi-H, il existe 52 secteurs décomposés comme suit :

- 35 en zone UM
- 4 en zone UIC
- 12 en zone UA-AUA
- 1 en zone A

Si l'on adopte une approche thématique, ces secteurs peuvent être présentés et justifiés comme suit :

### I\_Seize secteurs ont pour principal fait générateur des raisons de vocation

**I\_A\_ Un secteur pour encadrer les possibilités d'extension des constructions existantes en ZAC (UM7-3, Blagnac) afin de laisser la possibilité d'une extension limitée ou de faire une opération neuve dans le cadre d'une convention avec l'aménageur**

→ → Justification PADD + sens du secteur : favoriser l'urbanisme de projet en ZAC

## I\_B\_Quinze secteurs pour interdire des destinations, élargir les destinations permises ou en favoriser certaines :

### . en zone UM, 5 secteurs :

- 4 secteurs (UM7-4, UM7-5, UM7-6 et UM7-7 à Launaguet) pour interdire les nouvelles constructions à destination:
  - De bureaux ;
  - d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous-destination « autres équipements recevant du public » ;
  - de centres de congrès et d'exposition ;
  - d'hébergements hôtelier et touristique ;
  - d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous-destination « salles d'art et de spectacles » ;
  - de commerce de gros.
- Justification PADD :La commune de Launaguet présente aujourd'hui un tissu urbain très résidentiel et elle souhaite s'assurer de la bonne cohabitation et mixité des fonctions urbaines dans ce tissu. Ainsi, l'implantation des activités listées ci-avant n'est permise uniquement que dans les zones d'activités ou dans les zones dédiées aux équipements d'intérêt collectif et services publics de la commune, en ce qui concerne la sous-destination « autres équipements recevant du public » .

Ces 4 secteurs comportent également une disposition supplémentaire relative à l'emprise au sol : pour les unités foncières au dessus de 2000 m², l'emprise au sol des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne pourra excéder 20% de la superficie totale de cette unité foncière.

- Justification PADD : Pour ces très grandes unités foncières, il s'agit donc de modérer la production de logement afin de rester cohérent avec les objectifs de production de logements dans le diffus fixés pour la commune de Lauanguet dans le POA, dans un contexte de très forte pression de renouvellement urbain sur la commune.

Enfin ces 4 secteur exigent qu'une place de stationnement devra être couverte sur les 2 places de stationnement exigées dans le secteur 4, hors zone TC pour les logements (hors logement aidé par l'Etat). Il s'agit ainsi de compléter les dispositions complémentaires pour le stationnement des véhicules motorisés afin de permettre une meilleurs intégration paysagère du stationnement sur la commune.

- 1 secteur pour favoriser la mixité des fonctions : le secteur UM2-1 (Bruguières) dispose que les constructions sont autorisées a condition que 70 % au minimum de la surface de plancher du rez de chaussée soit affectée à des commerces, services ou bureaux.
- **Justification** : Il répond à la volonté de favoriser la mixité des fonctions urbaine pour conserver la vitalité commerciale du centre ville répondant à l'objectif de maintenir et développer la centralité inscrite au PADD.

### . en zone UIC, 3 secteurs :

- UIC1-1 (Blagnac) pour encadrer les possibilités d'extension des constructions existantes en ZAC
  - Justification : pouvoir maîtriser la création de la liaison verte reliant la Garonne à l'Aussonnelle.
- UIC1-2 (Colomiers) qui autorise les cinémas en plus des destinations de la zone UIC1
  - Justification : considération d'ordre juridique : éviter toute interprétation pour l'implantation d'un cinéma en zone UIC
- UIC1-3 (Colomiers) qui interdit les activités commerciales, y compris si elles sont accessoires à l'activité principale
  - Justification : il s'agit d'éviter toute interprétation juridique de la règle et être certain de ne pas permettre de commerce dans ce secteur.

**. en zone UA, 6 secteurs**

- UA1-2 qui n'autorise les commerces et activités de services uniquement si elles sont nécessaires aux usagers de la zone (Blagnac).
  - Justification : ce secteur reflète la volonté de développer la mixité des fonctions urbaines au sein de la zone d'activité jouxtant l'aéroport de Toulouse Blagnac tout en conservant la vitalité commerciale du centre ville répondant à l'objectif de maintenir et développer la centralité inscrite au PADD. Il répond aussi à la volonté de maîtriser le développement commercial et d'éviter des effets concurrentiels avec la zone commerciale de Grand Noble toute proche.
- UA1-4 (Bruguières) qui interdit la destination industrie
  - Justification : Dans cette zone à destination économique, proche de la nouvelle zone d'habitat de la Briqueterie et de la zone de loisir, il y a eu une volonté d'exclure toutes les activités liées à l'industrie afin de limiter les conflits d'usages.
- UA1-7 (Launaguet) qui correspond à l'ensemble des zones d'activités économiques de Lauanguet. Il s'agit d'interdire les exploitations agricoles et forestières et toutes les nouvelles constructions à destination d'habitat. En effet, le contexte très urbain des zones d'activités à Launaguet ne justifie pas de permettre la construction de nouvelles habitations en lien avec les activités économiques, au sein même des zones économiques. D'autre part, l'extension des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 20 % de la surface de plancher existante à compter de l'approbation du PLUi-H, au lieu de 10 %.
- UA1-8 qui comporte toutes les destinations autorisées dans la zone UA, y compris l'agriculture (Aussonne et St Jory).
- UA2-1 qui interdit la destination commerce et activités de service car il s'agit d'une zone dédiée à uniquement à la production aéronautique (Blagnac, Comebarrieu essentiellement).
  - Justification : Ce secteur répond à la volonté de préserver du foncier pour le développement de l'industrie aéronautique et des chaînes de la sous traitance.
- UA1-9 qui a été créé à l'issue de l'enquête publique sur la commune de Flourens pour encadrer les activités qui engendreraient des nuisances excessives pour le fonctionnement actuel de la zone d'activité et qui excéderaient les inconvénients normaux de voisinages vis à vis des habitations riveraines.
  - Justification : Ce secteur répond à la volonté d'adapter le principe de mixité des fonctions urbaines mais en y apportant une limite afin de répondre à un contexte particulier

**. en zone A, 1 secteur**

Le secteur A1 qui interdit toute construction pour des motifs d'ordre paysager (Mondonville, Launaguet et Pin-Balma). En ce qui concerne la commune de Pin Balma, ces considérations paysagères sont renforcées par l'existence d'un projet porté par la commune et la Métropole : le projet de Parc Naturel Agricole de Pin-Balma. Dans l'attente de la définition précise de ses contours, l'interdiction de toute construction à usage agricole permet de ne pas compromettre une ou plusieurs orientations de ce projet.

## **I\_C\_Un secteur pour définir des droits à construire différenciés en fonction de la destination des constructions**

**. en zone UM, 1 secteur**

Le secteur UM7-12 à L'Union a été créée à l'issue de l'enquête publique. Ce secteur doit permettre de ménager une transition entre la zone économique de Montredon et la pointe de l'Union principalement occupée par des habitations. Elle mixe les dispositions de la zone UM7 pour les constructions à vocation d'habitat et celles de la zone UA1 pour celles à vocation d'activité économique.

Elle vise à encourager l'implantation de nouvelles activités dans un secteur déjà largement orienté vers le développement économique et à maîtriser le développement de l'habitat, notamment prévu par la ZAC Gramont, au regard des difficultés d'accès, de l'éloignement des services et des équipements.

Seules sont interdites les exploitations agricoles et forestières, les commerces et activités de services supérieures à 500 m<sup>2</sup> de SP, les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives

Les règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives sont celles de la zone UM7 pour les constructions à destination d'habitat et de la zone UA1 pour les autres constructions

L'étiquette de la zone renvoie au règlement écrit pour l'application de la hauteur : 6m pour les constructions à destination d'habitat et 13m pour les constructions à destination autre que l'habitat ; de l'emprise au sol : 25% de l'unité foncière pour les constructions à destination d'habitat et 60% pour les constructions à destination autre que l'habitat et du coefficient de pleine terre : 50% de l'unité foncière pour les constructions à destination d'habitat. Pour les constructions à destination autre que l'habitat, il sera fait application du coefficient de surface éco-aménageable.

## II\_ Vingt-cinq secteurs ont pour principal fait générateur le sujet des formes urbaines

Sont traitées ici les adaptations particulières des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, critères fondamentaux de définition des formes urbaines dans le PLUi-H.

### II\_A\_ Cinq secteurs sont créés pour préciser ou adapter l'implantation des constructions par rapport aux voies

#### . en zone UM, 5 secteurs :

- Les secteurs UM1-3 et UM1-4 (Toulouse) sont créés pour ne pas appliquer la bande de constructibilité de 15 à 17 m en raison d'un contexte parcellaire particulier : celui de l'hyper centre de Toulouse, les parcelles faisant moins de 17m de profondeur dans la très grande majorité des cas. Il s'agit des. A noter que dans le secteur UM1-3, il n'est pas fait application du CSE car ce secteur correspond au périmètre du secteur sauvegardé dont l'évolution urbaine est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).
- Le secteur UM1-1 (Blagnac) impose un recul au droit d'une place avec des hauteurs différenciées en fonction des voies
  - Justification : prendre en compte le patrimoine, favoriser la qualité urbaine et l'intégration des nouveaux projets dans leur environnement
- les secteurs UM1-5 et UM6-4 (Tournefeuille) imposent un alignement dans une bande d'implantation de 4 à 6m par rapport à certaines voies (boulevard Vincent Auriol, de la rue Gaston Doumergue et de l'avenue Jean Jaurès)
  - Justification : il s'agit de favoriser la qualité urbaine des projets de constructions dans le cadre de la mutation des tissus urbains ou du renouvellement urbain constaté le long de ces axes, favoriser la qualité urbaine

## II\_B\_Huit pour adapter l'implantation des constructions en limites séparatives ou par rapport aux limites séparatives

### . En zone UM ou AUM

- Certaines communes ont souhaité limiter la hauteur à 2,80 m / 3 m 50 hors tout en limite séparative là où la zone générique la permet sur toute la hauteur autorisée dans la zone :UM4-4 (Blagnac) , UM4-5 (Castelginest), UM4-7 (Colomiers) pour des raisons d'intégration des constructions dans leur environnement existant. Il convient de noter que le secteur UM4-7 comporte aussi des dispositions pour renforcer le traitement des espaces non bâtis.
  - Justification : promouvoir la qualité urbaine, et une bonne intégration des nouveaux projets dans leur environnement.
- D'autres ont souhaité imposer un retrait des constructions au-delà de la bande de constructibilité principale afin de favoriser la réalisation d'un maximum d'espaces de pleine terre, préserver les coeurs d'îlot et favoriser l'intégration des constructions dans les quartiers environnants : il s'agit des secteurs UM6-2 avec  $d=6$  mini et UM6-3 avec  $d>$  ou  $= h$  (Toulouse). A noter que dans ces 2 secteurs, la hauteur des constructions au-delà de la bande de constructibilité est limitée à 3 m et H respectivement pour les mêmes motifs. Par ailleurs, la longueur des constructions en limite séparative est fixée à 15 m cumulé sur l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière.
  - Justification : favoriser la perméabilité, les plantations, espaces de pleine terre , nature en ville, diminution de l'îlot de chaleur urbain et une bonne intégration des nouveaux projets dans leur environnement.

### . En zone UA ou AUA

- le secteur UA1-1 (Toulouse) est créée pour permettre la continuité des constructions
- le secteur UA1-10 (Saint-Jean) est créée à l'issue de l'enquête publique. Il introduit un retrait de 20m pour les constructions par rapport aux limites séparatives lorsque celles-ci correspondent avec une limite de zone UM. Il s'agit de ménager un espace tampon pour préserver les zones pavillonnaires adjacentes des nuisances potentielles des activités économiques.

### . En zone UIC

- Le secteur UIC1-4 (Toulouse, ZAC Toulouse Aérospatial), est créée pour permettre l'implantation en limite séparative sur toute la hauteur autorisée si la ou les limites ne constituent pas une limite avec une autre zone qu'une zone UIC, UA ou UP2-8
  - Justification : mettre en œuvre un urbanisme de projet, permettre la mise en œuvre opérationnelle du projet urbain Toulouse Aerospace autour du parc sportif.

## II\_C\_Douze pour adapter l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives

### . En zone UM ou AUM

- Le secteur UM3-1 (Colomiers) impose la continuité et permet une liberté d'implantation par rapport aux limites séparatives dans une bande de constructibilité de 17m de profondeur.
- Le secteur UM4-1 (Blagnac) organise la construction sur une partie de l'axe du tramway : il impose un recul de 4 m, limite les séquences bâties à 35m de large et augmente la hauteur maximale autorisée. Il limite la hauteur permise en limite séparative.

- Le secteur UM4-2 (Blagnac) organise la mutation urbaine sur une autre partie de l'axe du tramway : il crée une bande de constructibilité principale de 20 m, il différencie les règles d'implantations selon le coté Est ou Ouest de l'axe, augmente la hauteur dans la bande de 20m et institue un recul par rapport aux limites séparatives supérieur si la hauteur de la construction projetée dépasse 7m.
- Le secteur UM7-1 (Blagnac) organise l'insertion urbaine des nouvelles constructions dans le centre ville : il détermine des implantations, prospects et hauteurs différentes en fonction de différentes rues du centre ville
  - Justification : favoriser et encadrer le renouvellement urbain
    - Il est précisé que ce secteur fixe la hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics (13m)
  - Justification : assurer l'intégration des équipements dans le tissu du centre ville
- Le secteur UM4-6 (Colomiers) impose une implantation dans une bande de 0 à 6m par rapport aux voies et limite la hauteur des constructions en limites séparatives
- Le secteur UM5-1 (Colomiers) met en place des implantations différenciées en fonction de la largeur des séquences bâties. Le secteur UM9-1 (Colomiers) met en place des implantations différenciées en fonction de certaines voies. Il convient que ces 2 secteurs comportent en plus des dispositions spécifiques relatives à la hauteur et caractéristiques architecturales.
  - Justification : promouvoir la qualité urbaine, et une bonne intégration des nouveaux projets dans leur environnement.

#### . En zone UA ou AUA

- Le secteur UA1-3 (Blagnac, ZAC Andromède) permet l'implantation des constructions à l'alignement des voies et sur limites séparatives avec toute la hauteur autorisée dans la zone.
- Les secteurs UA1-5 (ZAC Perget, Colomiers), AUA1-B-1 (Parc de l'Escalette, Pibrac), AUA1-B-2 (OAP Ecopole Villeneuve Tolosane) correspondent à des projets d'urbanisation sous forme de ZAC et ou concernés par des OAP. Ils comportent donc des règles spécifiques propre à la réalisation de ces opérations. Il convient de noter que le secteur AUA1-B-2 comporte des règles spécifiques pour la hauteur et l'emprise au sol des constructions pour traduire l'OAP et reconduire les principales règles existantes au PLU puisque cette opération est en cours de réalisation.
- Le secteur UA1-6 (Prat Gimont, Balma) : Les dispositions proposées visent à accompagner les évolutions de la zone d'activités en favorisant l'implantation de constructions en harmonie avec les bâtiments tertiaires de la ZAC Gramont et en introduisant une plus grande souplesse dans la conception des projets au niveau de l'implantation des bâtiments, de leur hauteur et leur emprise au sol. Elles visent également à renforcer une approche négociée de l'urbanisme puisque ces adaptations ne sont acceptables que sur présentation d'un projet d'ensemble améliorant la conception générale de l'espace urbain et sans préjudices pour les constructions avoisinantes.
  - Justification : mettre en œuvre un urbanisme de projet

## III\_ Six secteurs ont pour principal fait générateur la hauteur des constructions

#### . En zone UM ou AUM

- les secteurs UM6-1, UM7-8 et UM7-9 (Saint-Orens) et UM7-2 (Blagnac) permettent une hauteur supérieure le long de certains axes pour favoriser l'intensification urbaine le long de certaines voies et créer plus d'urbanité.

- le secteur UM4-3 (Blagnac – QPV) permet une hauteur supérieure sauf le long d'un axe où la hauteur est limitée à 15 m dans une bande de 35m de large.
  - Justification : favoriser et encadrer le renouvellement urbain
- Le secteur UM7-10 (Tournefeuille) permet un dernier étage en attique.
  - Justification : favoriser et encadrer le renouvellement urbain tout en conférant aux nouveaux projets une cohérence architecturale avec la qualité urbaine du tissu existant.

## IV\_ Un secteur a pour principal fait générateur les risques et nuisances

---

### . En zone UM ou AUM

- 1 secteur UM7-11 (Villeneuve-Tolosane) : il s'agit du quartier des Pousses à Villeneuve-Tolosane. Dans un objectif de protection de la santé, les constructions nouvelles sont interdites de part et d'autre de la ligne haute tension pour protéger les habitants des ondes électro-magnétiques ...

Il est important de préciser qu'il s'agit d'une présentation simplifiée des secteurs. En effet, ils peuvent comporter une combinaison des caractéristiques évoquées ci-dessus. Il convient donc de se référer aux dispositions spécifiques de chaque secteur pour connaître la réalité de la réglementation qui lui est applicable.

## V\_ Un secteur a pour principal fait générateur le stationnement

---

### . En zone UM ou AUM

- 1 secteur UM4-8 (Balma) : ce secteur, créé à l'issue de l'enquête publique, concerne principalement le centre ville de la commune. Il se distingue des autres zones UM4 par les normes de stationnement des véhicules motorisés applicables aux constructions à vocation d'artisanat, de commerce de détail, et des activités services (1 place par 50 m<sup>2</sup> SP), à vocation de restauration (1 place par 30 m<sup>2</sup>) et pour l'hôtellerie (0,8 places par chambre). Ces règles s'inscrivent dans le prolongement des normes exigées dans le PLU actuel et visent à maintenir une offre de stationnement suffisante et nécessaire au maintien de l'animation commerciale et de service du centre ville.

## VI\_ Deux secteurs ont pour fait générateur un grand projet urbain

---

### . la traduction de la phase 1 du projet TESO

- 1 secteur UM4-9 (Toulouse) : crée a l'issue de l'enquête publique, ce secteur répond au soucis d'intégrer les dispositions issues de la modification simplifiée du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse en date du 12 avril 2018 pour assurer une continuité dans la mise en œuvre du projet TESO. Ces dispositions concernent :
  - L'application des obligations en matière de logements sociaux à l'échelle de la première phase de l'opération d'aménagement TESO et non à l'échelle de chaque programme immobilier,

- La modification des normes de stationnement des deux-roues non motorisés si la surface totale qui leur est dédiée devait dépasser 600 m<sup>2</sup> avec les normes du P.L.U. Dans ce cas, ce sont les normes prévues par Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) majorées de 20 % qui s'appliquent.

En outre, il permet d'adapter le zonage sur l'actuel emplacement de la halle SERNAM (propriété de la SNCF) qui doit accueillir à court terme la réalisation d'une première opération immobilière de bureaux. Cette opération est un préalable aux travaux d'aménagement de la future station de métro Toulouse Aerospace Express et du nouveau bâtiment voyageurs à Marengo en permettant la création de bureaux qui pourront être utilisés par la SNCF en remplacement de ses locaux actuels sur le site de Marengo.

L'étiquette de la zone autorise une hauteur de 60m compatible avec la réglementation incendie des Immeubles de Grande Hauteur, permettant ainsi une programmation mixte (bureaux, commerces et logements).

- 1 secteur UM4-10 (Toulouse) : crée à l'issue de l'enquête publique, ce secteur répond au soucis d'intégrer les dispositions issues de la modification simplifiée du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse en date du 12 avril 2018 pour assurer une continuité dans la mise en œuvre de la phase 1 du projet TESO. Ces dispositions concernent uniquement l'application des obligations en matière de logements sociaux à l'échelle de la première phase de l'opération d'aménagement TESO et non à l'échelle de chaque programme immobilier.

# Livret 1D : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

---

## Partie 1 : Présentation des grands principes relatifs aux OAP

Les OAP portant sur des quartiers ou des secteurs sont le principal outil de projet d'aménagement du PLUi-H, permettant d'accueillir des secteurs de projet et d'éviter les modifications successives du document. Pour accompagner cette utilisation, les OAP doivent rester un outil souple, adapté à la temporalité du projet urbain et capable d'intégrer toutes les modifications auxquelles sont soumis ces derniers, de leur élaboration jusqu'à leur réalisation.

La partie législative du Code de l'urbanisme prévoit que les OAP sont une pièce obligatoire du plan local d'urbanisme, en application de l'alinéa 3 de l'article L.151-2. Leur contenu est encadré par les articles L. 151-6 et L.151-7 qui indiquent les éléments facultatifs communs à toutes les OAP et un contenu obligatoire si le PLUi tient lieu de PDU ou PLH (Articles L. 151-46 et L. 151-47).

Concernant les OAP portant sur des quartiers ou des secteurs, elles visent les extensions urbaines et les secteurs de renouvellement urbain. Leur rôle et leur portée sont déclinés dans la partie réglementaire qui prévoit notamment :

- un renforcement de la prise en compte de la qualité des espaces dans lesquels le secteur s'inscrit,
- la possibilité de ne pas recourir au règlement, sous réserve de justifications et de répondre au minimum à 6 objectifs listés.

Le contenu des OAP sectorielles est défini réglementairement dans l'article R151-6 du code de l'urbanisme :

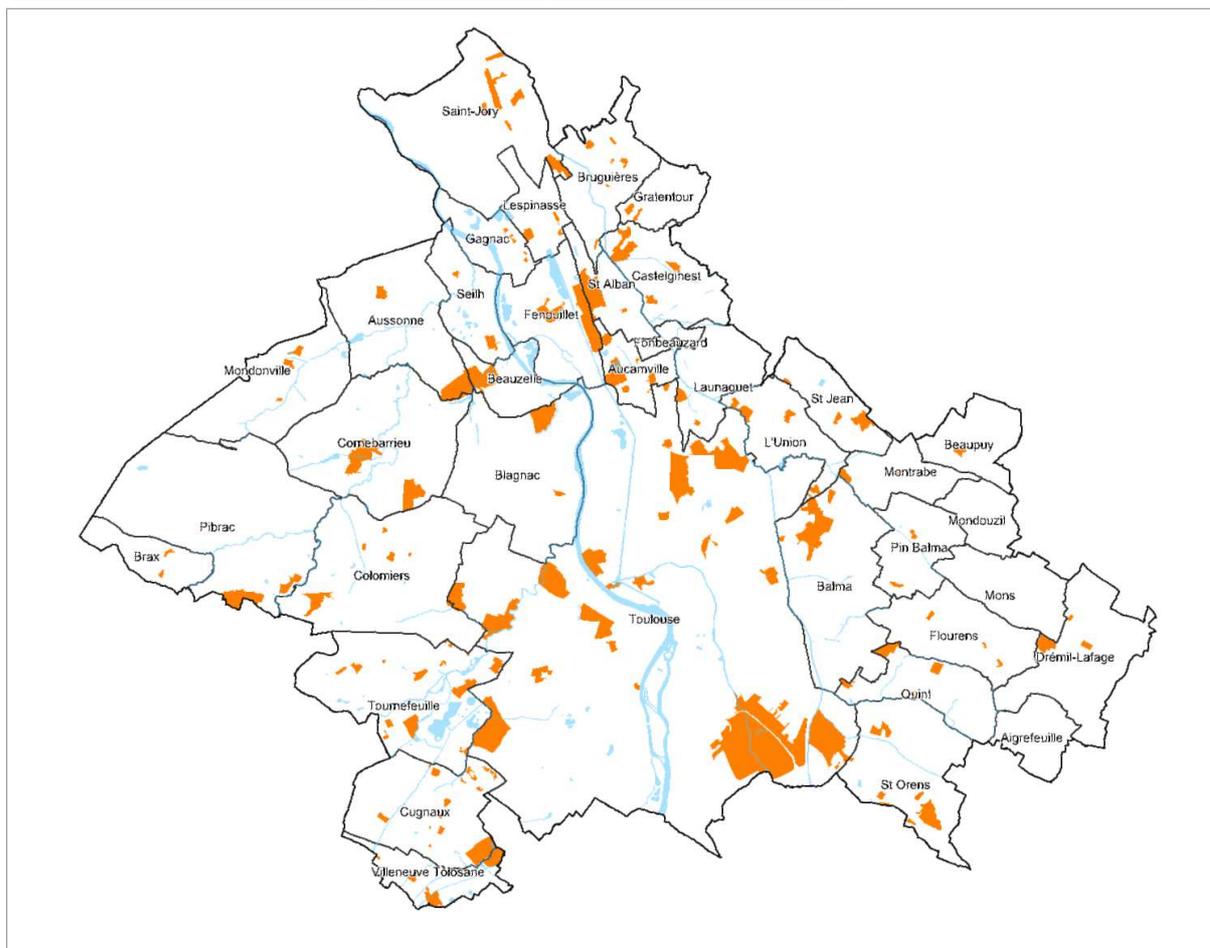
« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

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.

L'article R.151-20 mentionne explicitement que toute nouvelle zone ouverte à l'urbanisation doit comporter des OAP sectorielles.

142 secteurs de projet sont couverts par des OAP dans le PLUi-H.

### **Localisation des secteurs de projets de la Métropole couverts par une OAP**



## **I\_L'esprit qui a conduit à l'utilisation des OAP et au choix des sites retenus pour être couverts par cet outil**

De manière générale, les OAP existantes dans les POS / PLU opposables sur lesquels les projets ont été réalisés ont été supprimées dans le PLUi-H. Dans quelques cas particuliers de fermetures de zones à l'urbanisation, des OAP ont été supprimées : notamment en raison d'intérêt environnemental fort (par exemple à Cugnaux), ou de nécessité de conduire des études de faisabilité complémentaires (par exemple à Pibrac).

Les OAP du PLUi-H sont toutes sectorielles et relèvent de deux « typologies » différentes :

## **I\_A\_Les OAP existantes dans les POS / PLU opposables, maintenues dans le PLUi-H**

79 OAP conservent leur forme actuelle, afin de ne pas remettre en cause des pièces qui ont été intégrées dans les documents d'urbanisme lors des procédures antérieures à l'élaboration du PLUi-H, et sur lesquelles les projets n'ont pas changé.

Deux cas de figure possibles :

- **Les OAP maintenues en l'état**, intégrées au PLUi-H sans modification. Cela concerne 62 OAP.
- **Les OAP modifiées à la marge, de manière non substantielle**. Ces OAP existantes nécessitent d'être modifiées sur des points ponctuels : évolution de la hauteur préconisée, éléments de programmation modifiés, ajout de bâti patrimonial à préserver par exemple. Il s'agit d'ajustements en lien avec des projets qui se précisent, qu'il était opportun d'intégrer pour qu'ils figurent dans le PLUi-H. Dans ce cas, la modification de la structure de l'OAP n'est pas justifiée. Cela concerne 17 OAP.

Ces OAP existantes maintenues ou ajustées ont des formes et des niveaux de contenus très variés.

## **I\_B\_Les OAP nouvelles, qui respectent une trame commune**

Il s'agit de 63 OAP qui sont :

- soit des OAP existantes dans les POS / PLU opposables sur lesquelles les projets ont fortement évolué (périmètre, vocation, partis d'aménagement, etc.),
- soit des OAP sur des nouveaux secteurs, en mutation ou en extension urbaine.

Les OAP en mutation sont utilisées pour encadrer l'intensification de certains secteurs bien positionnés qui présentent des dents creuses, ou bien pour donner les orientations de maillage, insertion urbaine et paysagère et de programmation de logements sur des secteurs dont la vocation mute de l'activité économique vers de l'habitat.

Les OAP en extension urbaine correspondent aux zones ouvertes à l'urbanisation dans le PLUi-H.

Ces OAP sont toutes présentées sous la même forme.

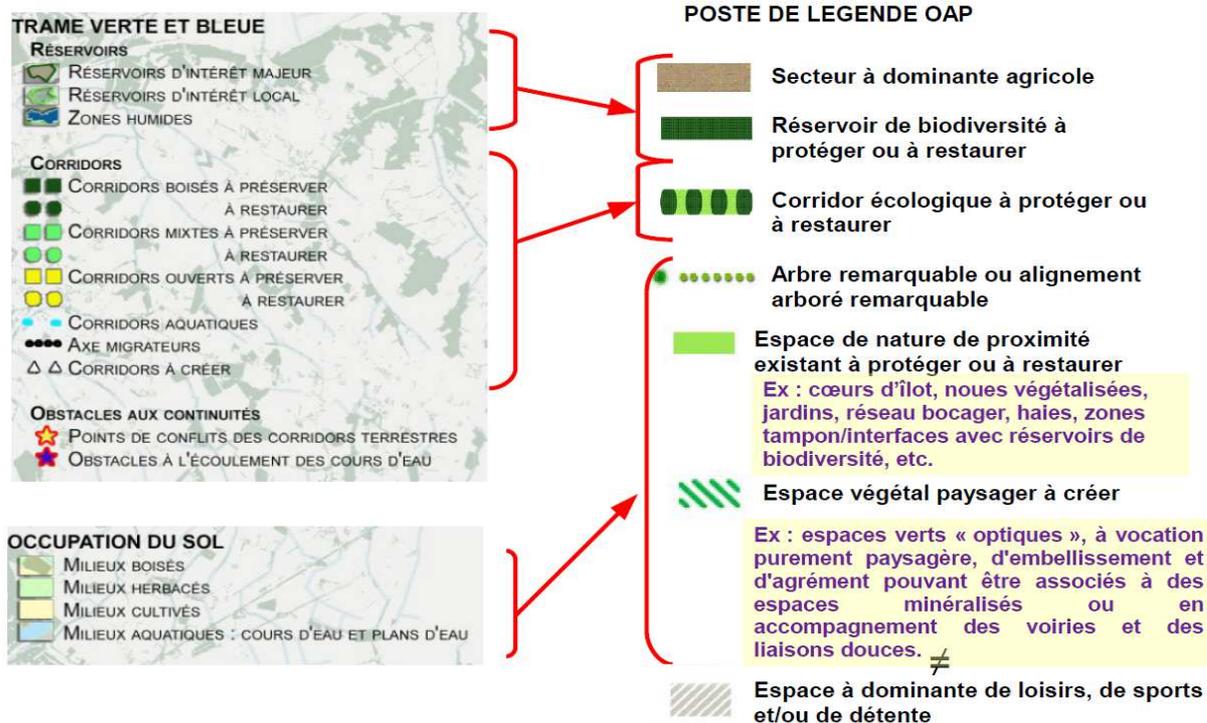
## **II\_Le cadre donné pour la déclinaison des orientations thématiques du PADD**

---

Pour l'élaboration de toutes les OAP nouvelles, les données du diagnostic du PLUi-H ont été versées aux concepteurs des OAP, afin qu'elles soient bien prises en compte et puissent constituer des points d'appui des projets. Il s'agit notamment des données suivantes : diagnostic paysager, diagnostic agricole, confort climatique, Trame Verte et Bleue.

Une correspondance entre la légende de la carte de la Trame Verte et Bleue et la légende du schéma des OAP a été établie afin de guider au mieux la retranscription de la TVB dans les projets :

## PLUi-H : Mémento intégration TVB dans les OAP



Dans le même esprit, un « memento » accompagnant les données sur le diagnostic agricole a été remis aux concepteurs d'OAP pour les guider :

- **1. Mobiliser un zonage et des outils d'urbanisme adaptés au maintien de la vocation agricole des espaces demeurant cultivés**
- **2. En secteur maraîcher et horticole, travailler finement l'intégration de l'activité agricole maraîchère avec l'urbanisme** ; les deux peuvent être compatibles :
  - Bénéfices apportés par les parcelles maraîchères en milieu urbain : poumon vert, îlot de fraîcheur, qualité paysagère, lieu d'approvisionnement en produits frais accessibles, lieu de vie de quartier, dimension patrimoniale...
  - Vérifier que les constructions ne mettront pas en péril l'accès à la nappe pour les maraîchers (risque de rabattement de nappe).
  - Promouvoir des formes d'urbanisme intégrant des centralités vivrières (jardins partagés, familiaux...) au sein d'espaces publics, d'espaces de copropriétés.
- **3. En secteur de grandes cultures, veiller à la compatibilité entre activités agricoles périphériques et l'habitat.**
  - Veiller à la circulation des engins agricoles des exploitations avoisinantes : calibrage des voies, plan de circulation des engins agricoles...
  - **Travailler les franges de manière à limiter les nuisances et assurer une bonne cohabitation** entre activités agricoles et habitants : prise en considération des secteurs d'activités bruyantes, des éventuels épandages d'intrants...
- **4. Dans les OAP à caractère économique, prévoir des zones dédiées à la filière économique agricole** dans le but de favoriser les circuits courts de proximité
  - Par exemple : ateliers de transformation, zones dédiées à la logistique urbaine alimentaire ...

Ainsi, les projets et leur traduction en OAP déclinent les grandes orientations thématiques énoncées dans le PADD :

- **la Trame Verte et Bleue** : protéger les réservoirs de biodiversité et les milieux aquatiques, préserver, restaurer et créer des corridors écologiques, protéger et développer la nature en ville, réduire les îlots de chaleur urbain,
- **les centralités de proximité** : offrir un meilleur cadre de vie aux habitants en conservant les spécificités patrimoniales de chaque commune, maintenir un haut niveau d'équipements, de services et de commerces,
- **le développement de la ville sur elle-même** en prenant en compte les spécificités des territoires (zone inondable, espace protégé, etc...), en privilégiant les quartiers qui offrent équipements, services et une bonne desserte en transports en commun,
- **la protection et la valorisation des espaces agricoles**, composante forte du territoire à protéger des impacts du développement urbain.

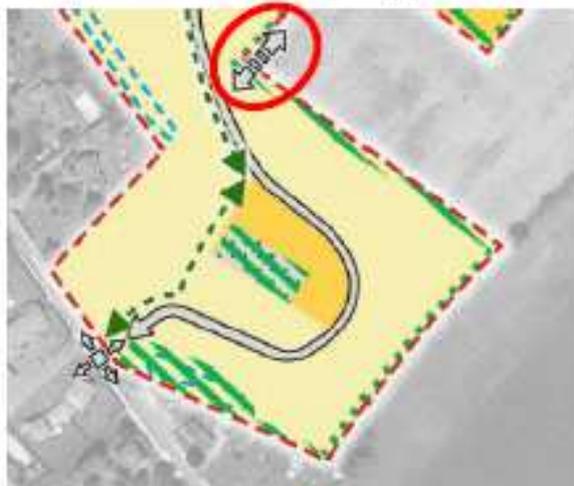
Ces deux exemples d'OAP illustrent la manière dont la TVB a pu être prise en compte dans les projets :

- Belbosc-Gleysette à Castelginest : le corridor écologique devient la colonne vertébrale du nouveau quartier d'habitat, il est utile à la gestion des eaux pluviales et constitue un espace vert commun pour les habitants.
- Belpech à Beaupuy : la partie de la zone à urbaniser identifiée comme réservoir de biodiversité d'intérêt majeur est préservée.

Concernant la valorisation des espaces agricoles, une attention particulière a été portée dans les secteurs qui jouxtent des espaces cultivés :

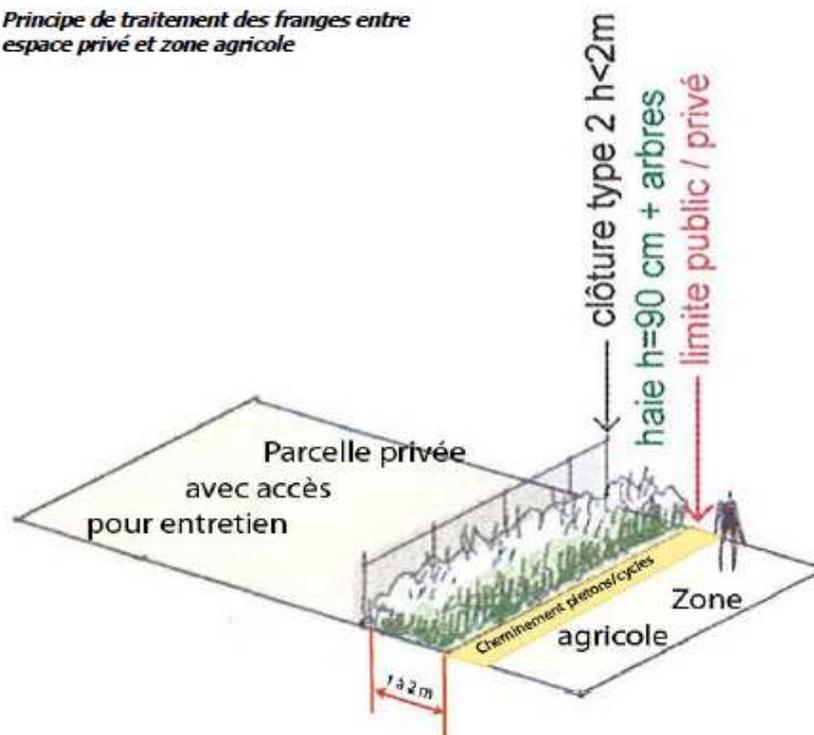
- maintien des accès aux parcelles agricoles (exemple de l'OAP Pastoureau à Pin-Balma) :

- ▶ Un accès pour les véhicules agricoles sera préservé afin de ne pas enclaver l'exploitation agricole.

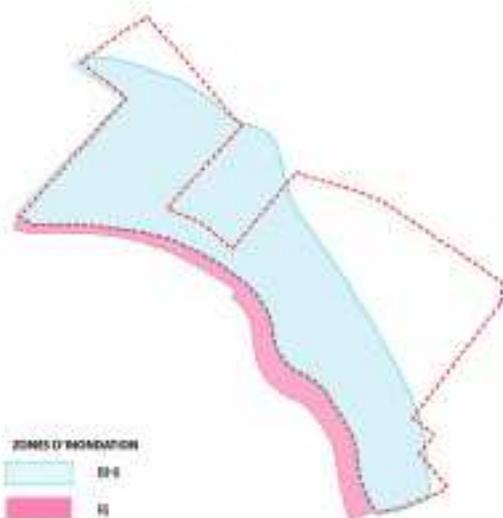


- préconisations d'aménagement de zones « tampon » entre l'habitat et l'activité agricole (exemple de l'OAP Lamothe à Dremil-Lafage) :

**Principe de traitement des franges entre espace privé et zone agricole**



Une attention particulière a également été apportée aux OAP comportant des espaces impactés par un risque inondation. En effet, si une zone inondable est intégrée dans la zone ouverte à l'urbanisation (AU), elle fait l'objet d'un traitement particulier par le biais des dispositions graphiques de l'OAP afin d'en préserver l'inconstructibilité et/ou la valorisation dans le cadre du projet. Ainsi, les secteurs les plus impactés ont été mutualisés avec la Trame Verte et Bleue et déclinés comme secteurs à dominante agricole ou naturelle, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques majeurs à protéger ou à restaurer mais aussi espaces de nature à protéger ou à restaurer. Les « espaces végétaux paysagers » à créer et la valorisation d'arbre ou d'alignement arboré remarquable ont également pu être utilisés pour traduire des retraits ou des espaces tampons permettant d'atténuer les nuisances ou d'intégrer la gestion du risque.



Exemple : OAP LaViolette sud à L'Union

Dans les OAP concernées, on retrouve également des prescriptions écrites visant à assurer une bonne prise en compte du risque inondation à l'échelle du projet :

- ▶ Il est recommandé de réaliser une notice spécifique sur le volet inondation en accompagnement du permis de construire (par sous-ensemble) pour expliquer la gestion intégrée du risque inondation permettant le maintien de la fonction hydraulique du champs d'expansion de crue : définir le cheminement de l'eau, orienter les constructions pour éviter au maximum les ombres hydrauliques, assurer la transparence hydraulique...
- ▶ Respecter les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde du PPRi notamment pour les réseaux publics.

Exemple : OAP La Violette sud à L'Union

### III\_ Une trame commune définie pour expliciter les attentes en matière d'aménagement

Les OAP nouvelles ont été élaborées selon une trame commune prédéfinie : elles comportent du texte qui peut être illustré, ainsi qu'un schéma d'aménagement qui synthétise les préconisations faites en matière d'organisation spatiale. Elles s'appliquent, sans distinction, aux domaines publics et privés.

La page de garde permet de localiser le secteur et de lire les objectifs généraux poursuivis par l'OAP.

La première partie de l'OAP présente les éléments de contexte du projet, et constitue une partie informative et **non opposable au droit des sols**. Elle décrit les enjeux et objectifs du projet et permet d'expliquer les orientations qui sont émises dans la deuxième partie.

La deuxième partie comporte plusieurs rubriques de texte et un schéma d'aménagement. Elle définit les principes et conditions d'aménagement de la zone.

Les titres de la partie rédigée des OAP nouvelles s'appuient sur les 6 objectifs listés dans l'article R151-8 du Code de l'urbanisme :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale,
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques,
- 4° Les besoins en matière de stationnement,
- 5° La desserte par les transports en commun,
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Les OAP peuvent ainsi définir les principes d'aménagement et conditions d'aménagement de la zone en détaillant, autant que nécessaire, les rubriques suivantes :

- la **mixité fonctionnelle et sociale** : définit les orientations programmatiques, quantitatives et qualitatives, ainsi que le traitement des espaces partagés,
- la **qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère** : précise les attendus en matière de qualité architecturale, la qualification des degrés d'intensification (forme urbaine, hauteur) et les éléments de patrimoine bâti et paysagers à préserver,
- la **qualité environnementale et prévention des risques et nuisances** : détaille les composantes de la Trame Verte et Bleue du site, les éventuels risques et nuisances à prendre en compte et les objectifs en matière de confort climatique,
- les **déplacements** : regroupe les orientations relatives à la desserte de transport en commun, aux modes actifs, à la desserte des terrains par les voies et aux besoins en matière de stationnement ;
- la **desserte des terrains par les réseaux** : précise notamment les prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales, et assainissement,

- le **phasage du projet** : cette rubrique est utilisée pour exprimer si nécessaire le phasage du projet en précisant le découpage des phases et les conditions à remplir pour déclencher chaque phase. Dans certains cas de figure, les principes d'aménagement énoncés conditionnent la réalisation de l'ensemble du projet : renforcement du réseau d'eau potable ou mise en service d'un transport en commun par exemple.

**Poste de légende des schémas d'aménagement des OAP nouvelles**

- - - - - Périimètre de l'OAP

**MIXITÉ FONCTIONNELLE ET INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE**

**PRINCIPES DES VOCATIONS ET DE GRADATION DES HAUTEURS**

**Degré d'intensification du bâti : faible / moyen / fort**

	Secteur à dominante d'habitat
	Secteur à dominante économique
	Secteur de mixité fonctionnelle
	Secteur à dominante agricole ou naturelle
	Secteur à dominante d'équipements d'intérêt collectif et de services publics

**PRINCIPES DE TRAITEMENT DES ESPACES PARTAGÉS**

	Espace paysager à dominante piétonne
	Espace à dominante de loisirs, sports et/ou détente
	Espace végétal paysager à créer
	Ouvrage hydraulique à créer (noues, bassins d'orage)
	Composition de façades urbaines

**PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS A VALORISER OU A CREER**

	Élément (ou ensemble) bâti d'intérêt patrimonial
	Arbre remarquable ou alignement arboré remarquable
	Perspective visuelle et paysagère

**QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES ET NUISANCES**

**TRAME VERTE ET BLEUE**

	Réservoir de biodiversité
	Corridor écologique majeur à protéger ou à restaurer
	Espace de nature de proximité à protéger ou à restaurer

**DÉPLACEMENTS**

**DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN**

	Ligne et station de transports en commun
--	--

**PRINCIPES DE DESSERTE ET STATIONNEMENT**

	Liaison et/ou desserte viaire
	Liaison mode doux
	Parking
	Accès
	Carrefour

**En dernière page**, les OAP nouvelles comportent un **schéma d'aménagement** qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. Si **un poste de légende unique** est proposé pour tous les schémas de ces OAP, à l'échelle de chaque OAP, tous les figurés de la légende ne sont pas forcément utilisés (hormis les couleurs pour les principes de vocation).

Ce schéma d'aménagement définit **les principes des vocations à conforter ou à créer**, dans l'esprit des destinations de constructions définies à l'article R151-27 du Code de l'urbanisme, à savoir :

- secteur à dominante d'habitat pour la destination habitation,
- secteur à dominante économique pour les destinations commerce et activités de service et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (bureau, hôtel, industrie, fonction d'entrepôt et artisanat),
- secteur à dominante agricole ou naturelle, pour la destination exploitation agricole ou forestière élargie aux caractéristiques des zones A et N, agricoles et naturelles, du règlement ; ces secteurs étant davantage définis par des espaces que des constructions,
- secteur à dominante de service public pour la destination équipements d'intérêt collectif et services publics,
- secteur de mixité fonctionnelle, de l'habitat avec toute autre vocation.

Le respect de la dominante est garanti dès lors que plus de 50 % de la surface est dédiée à la vocation visée, à l'échelle de l'aplat de couleur.

Le schéma d'aménagement définit également **un principe d'intensification urbaine différenciée**, pour les secteurs à dominante d'habitat, économique et les secteurs de mixité fonctionnelle. Les secteurs à dominante agricole ou naturelle – définissant davantage des espaces non bâtis – ainsi que les secteurs à dominante de service public ou d'intérêt collectif, en raison d'une réglementation particulière autorisée, ne font pas l'objet de ce principe.

Trois degrés d'intensification du bâti peuvent être distingués : faible, moyen et fort. En raison de la pluralité des contextes urbains, les degrés d'intensification ne correspondent pas aux mêmes formes urbaines dans toutes les OAP. Le principe est que chaque projet admet une forme urbaine dominante, qui va être réduite ou augmentée sur d'autres secteurs de l'OAP, en fonction du parti pris d'aménagement de la zone, au regard notamment du tissu environnant, mais toujours dans le respect du règlement et du zonage du PLUi-H.

Le schéma d'aménagement d'une OAP peut définir des principes d'aménagement et de traitement des espaces pour assurer une **insertion architecturale, urbaine et paysagère** de qualité :

- **des principes de traitement des espaces partagés :**

- un espace paysager à dominante piétonne, caractéristique d'un espace public où le piéton est l'utilisateur prioritaire et dont les aménagements appropriés caractérisent une minéralisation conséquente,
- un espace à dominante de loisirs, de sports et/ou de détente, qui retranscrit de la même manière des espaces supports d'aménagements légers de détente de type bancs ou aire de jeux plutôt que de véritables installations sportives tels que des terrains de tennis ou gymnases ; le principal objectif étant de souligner ces usages particuliers sur des espaces et équipements de proximité,
- un espace végétal paysager à créer, essentiellement vert, dans le but de construire un cadre de vie agréable,
- un ouvrage hydraulique à créer, quand sa localisation a pu être identifiée en amont pour assurer la gestion des eaux pluviales,
- une composition de façades urbaines, caractérisant un traitement particulier des façades, de par, notamment, l'implantation ou la forme du bâti, et un traitement qualitatif du rapport entre domaine privé et domaine public.

- **des principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer :**

- un élément (ou ensemble) bâti d'intérêt patrimonial, existant à valoriser, identifié par le porteur de projet, la population et/ou la direction des Archives Municipales et dont l'intérêt patrimonial a été confirmé par la collectivité, pouvant aussi bien caractériser une construction qu'une fontaine ou un puits (...),

- un arbre (ou alignement arboré) remarquable, existant ou projeté, à valoriser ou à créer, identifié par l'aménageur, la population et/ou la commune, et dont l'intérêt paysager a été confirmé par la collectivité,
- des perspectives paysagères, permettant d'ouvrir des vues sur des éléments, espaces, secteurs particuliers, et entrants, à part entière, dans les principes de composition urbaine.
- **des composantes de la Trame Verte et Bleue, à protéger ou à restaurer :**
  - un réservoir de biodiversité,
  - un corridor écologique,
  - un espace de nature de proximité, vert ou aquatique, existant et à conserver dans le projet.
- **des principes de desserte et de stationnement :**
  - les transports en commun, existants ou projetés,
  - les liaisons et/ou dessertes viaires, tous modes,
  - les liaisons modes actifs, caractéristiques d'un traitement particulier des espaces destinés aux deux-roues non motorisés ainsi que des piétons, en particulier lorsque la liaison modes actifs est indépendante de toute liaison et/ou desserte viaire existante ou projetée,
  - un parking, permettant la réalisation du stationnement en un ensemble cohérent, en surface, enterré, semi-enterré, ou en superstructure de telle sorte qu'est exclu de cette représentation le stationnement longitudinal, le long des voies de circulation,
  - les accès au site,
  - les carrefours à aménager.

## IV\_ Propos généraux sur la complémentarité entre OAP et règlement

Une seule OAP du PLUi-H n'est pas complétée de dispositions réglementaires : il s'agit de l'OAP Parc des Expositions de Toulouse Métropole, projet à forte maîtrise publique, pour laquelle le zonage est en UP0. Seule l'OAP servira à instruire les autorisations de droit des sols, dans un rapport de compatibilité. Pour cela, conformément à l'article R151-8 du Code de l'urbanisme, toutes les rubriques de la trame des OAP PLUi-H sont renseignées dans cette OAP.

Toutes les autres OAP du PLUi-H sont assorties de dispositions réglementaires qui permettent d'asseoir certains objectifs intangibles portés par la collectivité. Ces dispositions réglementaires s'appliquent dans un rapport de conformité. Les OAP ne comportent pas de rappel des dispositions réglementaires dans leur rédaction.

En fonction des contextes de projet, les zonages suivants ont été mis en œuvre :

- Le zonage UP1 ou AU P1, le plus adapté pour que l'OAP soit la pièce de référence pour l'instruction des autorisations du droit des sols : seuls les dispositions communes et les outils graphiques du règlement la complètent pour garantir certains aspects du projet avec un rapport de conformité, et notamment les hauteurs et emprises au sol maximales, et le pourcentage minimal d'espaces de pleine terre régis par l'étiquette.
- Le zonage UP2 ou AU P2, quand des dispositions spécifiques doivent être inscrites dans la règle pour assurer une bonne mise en œuvre du projet sur des points précis. Ce zonage est fréquemment utilisé dans les périmètres de ZAC.
- Le zonage UM1 à 8 ou AUM1 à 8 pour des secteurs mixtes, quand les formes urbaines souhaitées sont toutes en continuité avec le tissu environnant.
- Le zonage UA ou AUA pour les zones d'activités.

## Partie 2 : La traduction territoriale

### I\_ Les OAP intercommunales

#### **OAP existantes supprimées :**

- ZAC Andromède phases 1 et 2, Beauzelle – Blagnac,
- RD2 route de Grenade, Projet Ligne E, Beauzelle – Blagnac.

#### **OAP existantes maintenues :**

- ZAC Gramont, Balma – L'Union.

#### **OAP modifiées ou nouvelles :**

- Parc des Expositions Toulouse Métropole, Aussonne – Beauzelle – Cornebarrieu,
- Carmes-Fondargent, Toulouse – Saint-Orens de Gameville.

#### ***AUSSONNE / BEAUZELLE / CORNEBARRIEU - OAP Parc des Expositions Toulouse Métropole***

##### ***Choix du périmètre***

Situé au nord-ouest de la Métropole, le site d'installation du nouveau Parc des Expositions de Toulouse Métropole s'aménage : le chantier de construction du Parc des Expositions a été lancé en 2016. L'OAP dans les PLU en vigueur des communes concernées couvrait un périmètre de 69,5 ha correspondant au bâtiment du Parc des Expositions et à des espaces à aménager dans son environnement immédiat. L'étude urbaine conduite en 2015 a permis d'élaborer un plan guide à l'échelle d'un territoire de 140 ha, intégrant le périmètre de l'OAP initiale. Ainsi le périmètre de l'OAP nouvelle comprend les phases suivantes du projet d'aménagement, défini sur la commune de Beauzelle : un espace à urbaniser, le secteur Parvis, et un espace à requalifier, la zone d'activités de Garossos. Le nouveau périmètre de l'OAP couvre une surface de 115 ha et comprend les communes d'Aussonne (56 ha), Beauzelle (54 ha) et de Cornebarrieu (5 ha environ).

##### ***Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD***

- Les grandes orientations de l'OAP sont :
  - mettre en valeur l'environnement,
  - mettre en valeur les paysages,
  - mettre en valeur les entrées de ville,

- permettre le renouvellement urbain,
- assurer le développement de la commune.

Elles répondent aux grands axes du PADD suivants :

- favoriser l'accessibilité de la Métropole par l'adaptation des réseaux de voirie et le développement de modes complémentaires à l'automobile,
- développer prioritairement l'urbanisation à proximité de l'offre de transports collectifs existante ou projetée
- mettre en œuvre une politique d'organisation et de valorisation des territoires de l'économie, pour améliorer les conditions d'accueil des entreprises : améliorer la lisibilité de l'offre, développer une stratégie en faveur du renouvellement et de la recomposition des espaces économiques,
- renforcer la cohérence entre le projet urbain et la politique de gestion de l'eau et de protection des milieux aquatiques,
- favoriser le développement des mobilités actives en complément des déplacements motorisés.

### **Complémentarité avec le règlement**

Les grandes orientations de l'OAP se traduisent dans le règlement par une zone UP0 : c'est l'OAP qui s'applique, sans dispositions réglementaires. Le but est de donner pour ce projet à forte maîtrise publique un cadre d'instruction plus souple et de permettre la stabilité du PLUi-H face à la temporalité longue du projet d'aménagement du PEX et du pôle de développement économique qui l'accompagne.

- Le corridor écologique au nord de l'OAP est traduit dans le zonage par une zone A.

---

## **BALMA / L'UNION - OAP ZAC Gramont**

### **Choix du périmètre**

Le territoire de la ZAC Balma-Gramont est situé en bordure est de la métropole toulousaine, sur les communes de l'Union et de Balma. Il recouvre des territoires contrastés, tant dans leur degré d'urbanisation que dans leur géographie. Les principes développés dans le projet de ZAC associent :

- la création de liaisons territoriales fortes entre le centre-ville de Balma au sud, les quartiers de Montredon et la Tuilerie au nord, la porte métropolitaine de la Roseraie à l'ouest, qui préparent également le raccordement à la future Liaison Urbaine Balma Est ;
- le développement d'une trame d'espaces publics mettant en valeur le relief et le patrimoine végétal existant, installant de manière durable des espaces publics majeurs reliés entre eux par une trame naturelle continue ;
- une programmation qui associe dans un cadre urbain durable un programme tertiaire ambitieux, une croissance modérée de l'habitat sur la commune de Balma et le renforcement des activités dans le nord de la ZAC.

### **Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD**

Les principales orientations de l'OAP visent à :

- Conserver et valoriser le patrimoine naturel existant en s'appuyant sur le ruisseau de la Garrigue, les coteaux boisés de Thégra, les boisements autour de la ruine de Vidailhan et les haies bocagères pour structurer le plan d'aménagement,
- Valoriser le paysage culturel (voies historiques ou rurales, patrimoine bâti, formes urbaines,...)
- Gérer et retenir les eaux pluviales sur le site par des principes alternatifs
- Maîtriser les besoins et les modes de déplacement
- Favoriser la desserte locale et les déplacements doux

- Favoriser l'équilibre fonctionnel et la mixité sociale par une répartition du programme de la ZAC définissant à la fois des quartiers typés aux ambiances spécifiques, et le degré et le type de mixité au sein de chaque quartier.
- Proposer une organisation urbaine en quatre quartiers :
  - développer un quartier urbain mixte et vivant sur le site de Vidailhan, à mi chemin entre le centre-ville de Balma et la porte urbaine de la Roseraie,
  - Créer une zone de transition douce entre le quartier mixte de Vidailhan à dominante habitat et le campus tertiaire de la garrigue
  - rendre identifiable le projet tertiaire sous la forme d'un campus paysager ouvert, dans un site de grande qualité au centre de la ZAC et proche du pôle de transports collectifs de la Roseraie,
  - développer un quartier de densité modérée à dominante résidentielle sur la colline de Thégra, qui respecte et valorise un site remarquable tout en renforçant la mixité du nord de la commune.
  - compléter et optimiser le quartier d'habitats, de commerces et d'activités de Montredon-la Tuilerie.

Elles répondent aux grands axes du PADD suivants :

- Faire le choix d'une extension urbaine maîtrisée afin de préserver l'équilibre actuel entre espaces urbains, agricoles et naturels
- Développer prioritairement l'urbanisation à proximité de l'offre de transports collectifs existante ou projetée ;
- Mettre en œuvre une politique d'organisation et de valorisation des territoires de l'économie, pour améliorer les conditions d'accueil des entreprises
- Renforcer la cohérence entre le projet urbain et la politique de gestion de l'eau et de protection des milieux aquatiques
- Créer les conditions pour renforcer l'attachement des habitants à leur quartier et à leur commune en misant sur la qualité urbaine et résidentielle et en offrant à chaque habitant un espace de nature accessible
- Favoriser le développement des mobilités actives en complément des déplacements motorisés
- Poursuivre une construction de logements soutenue, pour accompagner le développement de la Métropole ;
- Renforcer l'attractivité résidentielle vis-à-vis des familles
- Mettre la TVB au centre du projet d'aménagement
- Faire de la proximité un élément essentiel du cadre de vie des habitants (accueil des habitants dans les centralités, en adéquation avec leur niveau de commerces, services et équipements)

### **Complémentarité avec le règlement**

Les grandes orientations de la ZAC Gramont se traduisent dans le règlement par les dispositions suivantes :

---

#### **Balma :**

- La partie Vidailhan, déjà réalisée, est traduite par un zonage urbain mixte (UM4/UM8) dont l'étiquette offre une constructibilité compatible avec les constructions existantes et futures prévues dans le programme de la ZAC. Le DGR précise les principes d'alignement à respecter (UM4) tandis que l'OAP identifie les secteurs où s'appliquent des hauteurs différentes à l'intérieur d'une même zone. Le parc de Vidailhan a été identifié en zone naturelle à vocation de loisirs (NL) et en espace vert protégé (EVP) afin d'assurer la préservation des espaces verts.

- Pour les parties Garrigue Sud et Thégra, un zonage d'urbanisation future de projet AUP1\_B (au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires au fonctionnement de la zone) a été retenu avec des étiquettes différenciées en fonction des hauteurs autorisées. Ce zonage vise à donner un cadre réglementaire souple aux aménageurs dans un contexte de maîtrise publique forte. Seuls les principes d'alignement le long des futures Allées de Gramont ont été imposés graphiquement.
- Sur Garrigue Nord et Tuilerie, un zonage d'urbanisation futur à vocation d'activité économique (AUA\_B) a été choisi pour affirmer la vocation de ces secteurs conformément aux principes de l'OAP.

Pour assurer une bonne prise en compte de la qualité environnementale, le coefficient de surfaces éco-aménageable est applicable à l'ensemble de ces zones. La continuité écologique du ruisseau de la Garrigue a été traduite par un EVP permettant de faire le lien avec les EBC protégeant la ripisylve de part et d'autre du périmètre de la ZAC.

---

### ***L'Union***

- sur la partie Montredon, un zonage urbain à vocation d'activité économique (UA) et un zonage mixte (UM7-12) ont été retenus, illustrant la vocation du secteur et permettant aux orientations de l'OAP d'être mises en œuvre.

---

### ***SAINT-ORENS DE GAMEVILLE / TOULOUSE - OAP Carmes-Fondargent***

#### ***Choix du périmètre***

Ce secteur de projet est situé sur deux communes aux contextes urbains différents : Toulouse d'un côté avec la ZAC du Faubourg Malepère (quartier 5.1), et de l'autre, Saint-Orens de Gameville avec un tissu urbain de type pavillonnaire. Suite à l'arrivée à échéance des deux servitudes au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme qui recouvraient ce secteur, le projet d'élaboration d'une OAP intercommunale a découlé d'un atelier de composition urbaine et vise à accompagner la mutation urbaine de ce site stratégique en l'inscrivant dans une vision globale du territoire, à court et plus long terme.

#### ***Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD***

Les grandes orientations de l'OAP sont :

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

Elles répondent aux grands axes du PADD suivants :

- une recomposition de la ville sur elle-même, soucieuse de l'harmonie et du « bien-être » urbain,
- un environnement à considérer pour ce qu'il apporte à la qualité de la vie et au bien commun,
- intensifier la ville, mais de manière qualitative, partagée avec les habitants, et en harmonie avec les caractéristiques du tissu urbain,
- réussir le pari de la qualité urbaine et résidentielle.

En effet, l'OAP vise à assurer une cohérence urbaine sur ce territoire en prenant en compte les différentes opérations programmées et l'identité spécifique du lieu, notamment en :

- intégrant le quartier dans un aménagement global de cœur d'agglomération,
- temporisant et maîtrisant le renouvellement urbain du quartier de part et d'autre du chemin des Carmes,

- assurant la transition urbaine entre deux quartiers aux identités différentes (celle du futur quartier Faubourg Malepère et les quartiers résidentiels de Saint-Orens-de-Gameville),
- révélant la Trame Verte et Bleue, enjeu fort pour ce secteur,
- développant le maillage du secteur au regard des différents projets en court, et à plus long terme.

#### **Complémentarité avec le règlement**

Ces grandes orientations se traduisent principalement dans le règlement par un zonage :

- UM6-3 (9-L-40-30) et UM6-3 (7-L-40-30) côté Toulouse,
- UM7 (6-NR-35-30) côté Saint-Orens de Gameville.

Ces zonages permettent un développement maîtrisé de ce secteur, en cohérence avec les tissus urbains respectifs dans lesquels ils s'inscrivent, afin d'assurer une couture urbaine et un épandage entre le faubourg Malepère et le quartier pavillonnaire de Saint-Orens (principe d'intensité urbaine inscrit dans l'OAP).

Par ailleurs, pour répondre aux objectifs d'aménagement des liaisons le long des voiries existantes, les emplacements réservés existants sont maintenus afin notamment de réaménager le Chemin des Carnes, colonne vertébrale du projet.

En terme de protection de la Trame Verte et Bleue, le règlement préserve les corridors écologiques qui relient la Marcaissonne réseau hydrologique situé au sud, ainsi que les réservoirs de biodiversité limitrophes au périmètre de l'OAP, en maintenant fermés à l'urbanisation ces espaces d'intérêt écologique. De plus, l'OAP affirme la volonté de protéger et créer des espaces végétalisés le long des espaces publics pour permettre aux espèces de circuler vers les réservoirs de biodiversité limitrophes.

---

### **TOULOUSE / COLOMIERS – OAP Ramassiers**

#### **Choix du périmètre**

Chacune des communes détenait dans son PLU une OAP dénommée « Ramassiers », celle située sur Toulouse était comprise dans la ZAC de Saint Martin du Touch et celle de Colomiers correspondait à la ZAC des Ramassiers portées par Toulouse Métropole.

Compte tenu des enjeux communs de ces deux OAP « Ramassiers », il est proposé de les fusionner et d'en réduire le périmètre notamment sur le territoire de Colomiers déjà urbanisé pour la maintenir sur les terrains qui présentent des enjeux en limite nord de cette commune. Ainsi, le nouveau périmètre s'étend, pour l'essentiel, sur la commune de Toulouse en s'étendant à quelques terrains autour de la halte qui se situe sur la commune de Colomiers.

#### **Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD**

Les grandes orientations de l'OAP sont :

- Désenclaver et structurer le développement de ce territoire en limite de Toulouse et de Colomiers
- Mettre en valeur les entrées de ville ainsi que les accès inter – quartiers et inter-communes
- Conforter la centralité en développant un quartier mixte autour de la halte des Ramassiers
- Désenclaver et conforter les accès en intégrant les projets d'infrastructures au développement urbain
- Contribuer à l'amélioration du cadre de vie avec notamment la création d'un parc urbain
- Proposer une offre tertiaire structurée
- Intégrer une offre de logement dans la continuité de celle existant sur Colomiers
- Assurer une dynamique de développement et de renouvellement urbains

Elles répondent aux grands axes du PADD suivants :

- Développer prioritairement l'urbanisation à proximité de l'offre de transports collectifs existante ou projetée ;
- Mettre en œuvre une politique d'organisation et de valorisation des territoires de l'économie, pour améliorer les conditions d'accueil des entreprises
- S'appuyer sur les centralités bien équipées pour accueillir les habitants dans les meilleures conditions
- Favoriser le développement des mobilités actives en complément des déplacements motorisés
- Poursuivre une construction de logements soutenue, pour accompagner le développement de la Métropole
- Créer les conditions pour renforcer l'attachement des habitants à leur quartier et à leur commune
- Renforcer l'attractivité résidentielle vis-à-vis des familles
- Promouvoir une ville apaisée et responsable
- Faire de la proximité un élément essentiel du cadre de vie des habitants

#### **Complémentarité avec le règlement**

Le zonage traduit les règles actuelles à droit constant sur la commune de Colomiers et de Toulouse. Seuls les EBC et les SEP ont été modifiées, voire fusionnées, afin de répondre au besoin du projet actuel de ZAC.

Seule la zone UP a été étendue sur la commune de Toulouse, en partie sud-est de l'OAP, pour se substituer à la zone économique ainsi que sur la commune de Colomiers afin de permettre de faire évoluer la programmation vers davantage de mixité.

L'OAP est maintenue sur le fond dans toutes ses composantes mis à part la suppression de la mention d'un parking sur l'échangeur près de la Fontaine Lumineuse.

## **II\_Les OAP communales**

---

### ***AIGREFEUILLE***

---

#### **OAP existantes supprimées :**

- Secteur AU1 Maurice.

#### **OAP existantes maintenues :**

- Centre-bourg.

#### **OAP modifiées ou nouvelles :**

- Néant.

### ***AUCAMVILLE***

---

#### **OAP existantes supprimées :**

- Les Bourdettes,
- Andrau,
- Le Mazurié Nord.

**OAP existantes maintenues :**

- Charles Perrault.

**OAP modifiées ou nouvelles :**

- Carrière Fronton,
- Gratian (intègre les OAP existantes de Lacourtenourt et Zone industrielle),
- Mazurié,
- Camparnaud,
- Centre-ville.

**OAP Carrière de Fronton**

***Choix du périmètre***

Le périmètre de l'OAP Carrière de Fronton demeure inchangé et concerne une dent creuse d'environ 1 hectare entre la route de Fronton et le chemin des Carrières. Seuls les principes de déplacement ont été modifiés.

***Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD***

Les grandes orientations de l'OAP sont :

- assurer le maillage viaire pour les véhicules et les piétons cycles,
- Permettre le développement d'habitat en harmonie avec le tissu urbain existant.

Elles répondent aux grands axes du PADD suivants :

- développer prioritairement l'urbanisation à proximité de l'offre de transports collectifs existante ou projetée,
- intensifier la ville, mais de manière qualitative, partagée avec les habitants, et en harmonie avec les caractéristiques du tissu urbain,
- favoriser le développement des mobilités actives en complément des déplacements motorisés.

***Complémentarité avec le règlement***

La traduction réglementaire du projet demeure inchangée à l'exception de l'évolution des règles, engendrée par le passage du PLU au PLUi-H. Ainsi, le secteur est classé en zone urbaine mixte (UM8) pour assurer le développement de l'habitat.

**OAP Gratian**

***Choix du périmètre***

Le périmètre de l'OAP Gratian reprend ceux des OAP existantes « Lacourtenourt » et « Zone industrielle » tout en incluant en plus le bâti existant tout autour. Ce périmètre élargi permet de s'assurer de la cohérence des maillages viaires et de poser les conditions de l'urbanisation nouvelle d'environ 6 hectares au cœur du site, en lien avec les franges du site qui sont bordées par des voiries structurantes (route de Paris et avenue de Lacourtenourt).

***Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD***

Les grandes orientations de l'OAP sont :

- créer un nouveau quartier d'habitat à proximité immédiate du lac de Gratian,
- conforter et valoriser la vocation économique du site,
- mettre en valeur l'environnement avec l'ouverture du lac municipal sur le quartier,
- réaménager les voies principales existantes et développer le maillage modes doux,
- mettre en valeur l'entrée de ville,
- gérer la transition paysagère avec l'habitat existant.

Elles répondent aux grands axes du PADD suivants :

- faire du paysage et de la trame verte et bleue, des éléments fondateurs du projet métropolitain,
- développer prioritairement l'urbanisation à proximité de l'offre de transports collectifs existante ou projetée,
- intensifier la ville, mais de manière qualitative, partagée avec les habitants, et en harmonie avec les caractéristiques du tissu urbain,
- développer une stratégie en faveur du renouvellement et de la recomposition des espaces économiques,
- réussir le pari de la qualité urbaine et résidentielle,
- favoriser le développement des mobilités actives en complément des déplacements motorisés,
- poursuivre une construction de logements soutenue, pour accompagner le développement de la Métropole.

### **Complémentarité avec le règlement**

Les grandes orientations de l'OAP se traduisent dans le règlement par :

- le maintien et le confortement de la zone économique (UA1) pour permettre le développement des activités économiques,
- le maintien de la zone urbaine mixte (UM8) pour assurer le développement de l'habitat.

Les zonages choisis et les étiquettes définies autorisent des formes urbaines cohérentes avec le tissu urbain dans lequel s'inscrit l'OAP, permettant un développement maîtrisé et garant de la qualité du cadre de vie. L'OAP vient ainsi préciser les hauteurs des constructions en assurant un épannelage entre 7 mètres et 9 mètres.

La maison « Azais » et son parc arboré sont protégés respectivement par un EBP et un EVP. Les abords du lac Gratian sont également classés en EVP afin d'assurer la pérennité de ces espaces verts.

Enfin, un ER vient préciser la réalisation d'un nouveau groupe scolaire tandis qu'un autre ER a été inscrit pour requalifier le chemin Auguste Gratian.

### **OAP Mazurié**

#### **Choix du périmètre**

Le périmètre de l'OAP Mazurié reprend en partie celui de l'OAP existante « Le Mazurié sud » et s'étend sur le lac, les activités économiques au nord et l'habitat à l'est. L'objectif est d'encadrer les nouvelles activités économiques sur la dent creuse au sud et de permettre une évolution du tissu urbain au nord vers de l'habitat en lien avec l'habitat existant voué à s'intensifier en douceur. Ce périmètre élargi permet également de développer un maillage piétons-cycles cohérent et connecté au lac.

#### **Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD**

Les grandes orientations de l'OAP sont :

- développer la vocation résidentielle de ce secteur,
- accueillir de nouvelles activités économiques compatibles avec l'habitat à proximité,
- mettre en valeur l'environnement avec l'aménagement et la requalification du lac,
- développer le maillage modes doux,
- gérer la transition paysagère avec l'habitat existant.

Elles répondent aux grands axes du PADD suivants :

- faire du paysage et de la Trame Verte et Bleue, des éléments fondateurs du projet métropolitain,
- intensifier la ville, mais de manière qualitative, partagée avec les habitants, et en harmonie avec les caractéristiques du tissu urbain,

- développer une stratégie en faveur du renouvellement et de la recomposition des espaces économiques,
- réussir le pari de la qualité urbaine et résidentielle,
- favoriser le développement des mobilités actives en complément des déplacements motorisés,
- poursuivre une construction de logements soutenue, pour accompagner le développement de la Métropole.

#### **Complémentarité avec le règlement**

Les grandes orientations de l'OAP se traduisent dans le règlement par :

- le maintien de la zone économique (UA1) sur la dent creuse pour permettre le développement des activités économiques,
- le maintien et le développement de la zone urbaine mixte (UM8) pour assurer le développement de l'habitat.

Les zonages choisis et les étiquettes définies autorisent des formes urbaines cohérentes avec le tissu urbain dans lequel s'inscrit l'OAP, permettant un développement maîtrisé et garant de la qualité du cadre de vie. L'OAP vient ainsi préciser les transitions entre les différentes fonctions urbaines avec l'inscription d'un espace végétal paysager à créer en limite du secteur à dominante économique, ainsi que l'identification de perspectives visuelles et paysagères pour conserver des vues sur le lac.

Les abords du lac sont classés en EVP afin d'assurer la pérennité de ces espaces verts.

### **OAP Camparnaud**

#### **Choix du périmètre**

Le périmètre de l'OAP Camparnaud concerne une dent creuse d'environ 2 ha entourée d'habitat et d'activités économiques. Le périmètre élargi aux pourtours de la dent creuse permet d'afficher le traitement paysager du secteur et d'assurer sa desserte viaire en lien avec le maillage existant.

#### **Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD**

Les grandes orientations de l'OAP sont :

- conforter la vocation résidentielle de ce secteur,
- accueillir de nouvelles activités économiques compatibles avec l'habitat à proximité,
- gérer la transition paysagère avec l'habitat existant,
- assurer la desserte viaire du secteur.

Elles répondent aux grands axes du PADD suivants :

- intensifier la ville, mais de manière qualitative, partagée avec les habitants, et en harmonie avec les caractéristiques du tissu urbain,
- développer une stratégie en faveur du renouvellement et de la recomposition des espaces économiques,
- faire du paysage et de la Trame Verte et Bleue, des éléments fondateurs du projet métropolitain.

#### **Complémentarité avec le règlement**

Les grandes orientations de l'OAP se traduisent dans le règlement par :

- le maintien de la zone économique (UA1) sur la dent creuse pour permettre le développement des activités économiques,
- le maintien de la zone urbaine mixte (UM8) pour assurer le développement de l'habitat.

Les zonages choisis et les étiquettes définies autorisent des formes urbaines cohérentes avec le tissu urbain dans lequel s'inscrit l'OAP, permettant un développement maîtrisé et garant de la qualité du cadre de vie.

L'OAP vient ainsi préciser les transitions entre les différentes fonctions urbaines avec l'inscription d'un espace végétal paysager à créer en limite du secteur à dominante économique ainsi que l'identification d'un espace de nature de proximité à protéger tout comme 5 arbres remarquables.

Un ER est inscrit au règlement pour assurer la desserte viaire du site en lien avec les voiries existantes.

### **OAP Centre-ville**

#### ***Choix du périmètre***

Le périmètre de l'OAP concerne l'ensemble des équipements publics du centre-ville ainsi que ses franges au sud-est. Il s'agit de traiter de façon cohérente ce morceau de ville compris entre la route de Fronton et le chemin des Bourdettes. Ce périmètre permet de conforter la présence des équipements publics tout en encadrant la mutation de certains bâtiments communaux anciens en lien avec le tissu urbain limitrophe. Ce site stratégique au cœur de la centralité aucamvilloise, offre des potentialités de renouvellement urbain et d'optimisation du foncier qu'il est important de maîtriser et d'encadrer, dans le but de garantir un projet urbain de qualité.

#### ***Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD***

Les grandes orientations de l'OAP sont :

- Valoriser les équipements et les services pour renforcer la polarité aucamvilloise ;
- développer les espaces publics et épaissir cette polarité ;
- intensifier le tissu pavillonnaire existant et développer une nouvelle offre d'habitat ;
- développer et construire un nouveau maillage modes doux ;
- revaloriser et ouvrir les espaces verts au cœur du site. ;
- conserver et mettre en valeur le patrimoine bâti.

Elles répondent aux grands axes du PADD suivants :

- Intensifier la ville, mais de manière qualitative, partagée avec les habitants, et en harmonie avec les caractéristiques du tissu urbain
- Faire du paysage et de la trame verte et bleue, des éléments fondateurs du projet métropolitain.
- Réussir le pari de la qualité urbaine et résidentielle ;
- Favoriser le développement des mobilités actives en complément des déplacements motorisés ;
- Poursuivre une construction de logements soutenue, pour accompagner le développement de la Métropole ;
- S'appuyer sur les centralités bien équipées pour accueillir les habitants dans les meilleures conditions;
- Organiser un meilleur partage de l'espace public;

### **Complémentarité avec le règlement**

#### ***Complémentarité avec le règlement***

Les grandes orientations de l'OAP se traduisent dans le règlement par :

- la création d'une zone urbaine de projet (UP1) au sud qui permet le renouvellement urbain attendu dans le respect des prescriptions de l'OAP relatives à la qualité architecturale ;
- le maintien de la zone urbaine mixte (UM6) au nord.

Les zonages choisis et les étiquettes définies autorisent des formes urbaines cohérentes avec le tissu urbain dans lequel s'inscrit l'OAP, permettant un développement maîtrisé et garant de la qualité du cadre de vie. L'OAP vient ainsi préciser les prescriptions paysagères et environnementales mais aussi gérer l'épannelage des hauteurs sur le secteur de renouvellement urbain.

**OAP existantes supprimées :**

- Village Est.

**OAP existantes maintenues :**

- Lou Pintre.

**OAP modifiées ou nouvelles :**

- Le PEX (cf. OAP Intercommunales, partie 1).

**OAP existantes supprimées :**

- Arènes – Riou Gras

**OAP existantes maintenues :**

- ZAC Gramont (cf. OAP Intercommunales, partie 1).

**OAP modifiées ou nouvelles :**

- Pépinière.

**OAP Chemin de la Pépinière*****Choix du périmètre***

Le territoire de l'OAP est constitué d'un tissu disparate d'activités, d'habitat pavillonnaire et d'une vaste parcelle non bâtie qui se situent à l'articulation de la ZAC Balma Gramont (commerces, équipements et services), du tissu pavillonnaire de la rue de la Convention et des emprises du CEAT délimitées par la rue de Sain-Jean (RD 64D). L'hétérogénéité du secteur, l'opportunité de son renouvellement urbain pour accueillir de l'habitat et sa position charnière entre des tissus urbains contrastés expliquent le souhait de la commune d'accompagner son développement par une OAP.

***Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD***

Les principales orientations de l'OAP sont :

- encadrer le développement urbain par une programmation maximale de logement qui réponde aux objectifs de production de logements, y compris sociaux, que la Commune tout en assurant un cadre de vie agréable aux habitants : aménagement d'espaces verts publics permettant une gestion des eaux pluviales, préservation des maisons de caractère patrimonial, proximité de la centralité de Vidailhan (ZAC Gramont)...
- diversifier les formes urbaines et assurer une transition qualitative avec les quartiers d'habitat déjà constitués : ajustement des hauteurs et des intensités urbaines, aménagement d'espaces paysagers tampons...
- accompagner la mutation de l'ancienne zone d'activité pour valoriser le potentiel paysager du site et renouveler la façade de l'entrée de ville dans la partie urbanisée balmanaise,
- compléter le maillage piétons et cycles pour rattacher les pavillons voisins à la rue Saint-Jean (RD64D) ainsi qu'à la polarité de Vidailhan et permettre le développement des transports en commun (proximité du TCSP Est),
- structurer la desserte et les accès routiers en lien avec la RD 64D : compléter le maillage viaire du quartier par la desserte interne de l'îlot depuis la rue de la Pépinière qui évite les impasses.

Elles correspondent aux axes suivants du PADD :

- privilégier le développement de la ville sur elle-même, en développant prioritairement l'urbanisation à proximité de l'offre de transports collectifs existante ou projetée,
- intensifier la ville, mais de manière qualitative, partagée avec les habitants, et en harmonie avec les caractéristiques du tissu urbain,
- s'appuyer sur les centralités bien équipées pour accueillir les habitants dans les meilleures conditions,
- créer les conditions pour renforcer l'attachement des habitants à leur quartier et à leur commune : réussir le pari de la qualité urbaine et résidentielle, offrir à chaque habitant un espace de nature accessible, favoriser le développement des mobilités actives en complément des déplacements motorisés, valoriser l'identité et le patrimoine,
- poursuivre une construction de logements soutenue, pour accompagner le développement de la Métropole et apporter une réponse solidaire à l'exigence de diversité sociale,
- favoriser l'accueil des habitants dans les centralités, en adéquation avec leur niveau de commerces, services et équipements.

#### **Complémentarité avec le règlement**

Les principes de l'OAP se traduisent dans le règlement par une zone urbaine de projet (UP1) dont les caractéristiques définissent une constructibilité globale permettant le renouvellement urbain attendu dans le respect des orientations que l'OAP précise :

- épannelage des hauteurs et densité urbaine des programmes de construction attendus par secteur pour maîtriser le développement par rapport aux quartiers avoisinants,
- principes architecturaux de composition de façade le long de la principale voie d'accès,
- espaces tampons paysagers, espaces verts inconstructibles, espaces à aménager pour la gestion des eaux pluviales et éléments patrimoniaux à préserver, pour assurer la qualité du cadre de vie,
- principes de maillage et de voirie pour assurer le fonctionnement et l'intégration urbaine du secteur.

**BEAUPUY**

#### **OAP existantes supprimées :**

- Néant.

#### **OAP existantes maintenues :**

- Néant.

#### **OAP modifiées ou nouvelles :**

- Belpech.

#### **OAP Belpech**

##### **Choix du périmètre**

Située au nord du territoire communal, à proximité immédiate de la mairie et de l'école, cette OAP vient combler une dent creuse comprise entre la RD 59A (route de Castelmourou) et la RD 77g (route de Gagnague). Elle est constituée d'un foncier de 4,5 ha en partie boisé constituant un réservoir local local de biodiversité et correspond au périmètre de l'ancienne zone IINA du POS.

##### **Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD**

Les grandes orientations de l'OAP sont :

- la mise en valeur de l'environnement,
- la mise en valeur du paysage,

- assurer le développement de la commune.

Elles répondent aux grands axes du PADD suivants :

- favoriser l'accueil des habitants dans les centralités, en adéquation avec leur niveau de commerces, services et équipements,
- protéger les réservoirs de biodiversité,
- valoriser l'identité et le patrimoine.

#### **Complémentarité avec le règlement**

Les grandes orientations de l'OAP se traduisent dans le règlement par un zonage AUP1\_A (7-NR-25-20). Ce zonage permet un accroissement maîtrisé de la commune et une densité compatible avec la zone de développement mesuré du SCoT. Le tissu urbain peut ainsi s'étendre dans la continuité du centre-bourg et venir dynamiser ce dernier. Par ailleurs, l'espace boisé a été classé en zone NS afin de protéger durablement ce réservoir de biodiversité et un traitement végétalisé des zones de lisières entre habitat et boisement vient renforcer l'insertion paysagère du projet dans l'environnement.

---

### **BEAUZELLE**

#### **OAP existantes supprimées :**

- Centre Ville,
- RD2 - Route de Grenade,
- Ligne E,
- ZAC Andromède (phases 1 et 2).

#### **OAP existantes maintenues :**

- Néant.

#### **OAP modifiées ou nouvelles :**

- Le PEX (cf. OAP Intercommunales, partie 1).

---

### **BLAGNAC**

#### **OAP existantes supprimées :**

- Pinot,
- Résidence Dunum, place de Verdun,
- Résidence les Saules, quartier Barradels,
- RD2 - Route de Grenade,
- ZAC Andromède (phases 1 et 2).

#### **OAP existantes maintenues :**

- Néant.

#### **OAP modifiées ou nouvelles :**

- Bûches – Pasteur,
- ZAC Andromède (phase 3).

### **OAP Andromède – phase 3**

#### ***Choix du périmètre***

Le territoire de l'OAP correspond au périmètre de la phase 3 de la Zone d'Aménagement Concertée Andromède. D'une surface de 49 ha, ce périmètre comprend l'établissement scolaire du Ferradou, des terres agricoles et des éléments paysagers structurants : l'ancienne terrasse de la Garonne et les boisements qui y sont liés.

#### ***Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD***

Les grandes orientations de l'OAP sont :

- mettre en valeur l'environnement,
- mettre en valeur les paysages,
- mettre en valeur les entrées de ville,
- assurer le développement de la commune.

Elles répondent aux grands axes du PADD suivants :

- poursuivre une construction de logements soutenue, pour accompagner le développement de la Métropole;
- Réussir le pari de la qualité urbaine et résidentielle,
- offrir à chaque habitant un espace de nature accessible,
- renforcer l'attractivité résidentielle vis-à-vis des familles,
- favoriser l'accueil des habitants dans les centralités, en adéquation avec leur niveau de commerces, services et équipements,
- mettre la Trame Verte et Bleue au centre du projet d'aménagement.

#### ***Complémentarité avec le règlement***

Les grandes orientations de l'OAP se traduisent dans le règlement par plusieurs zones :

- une zone NS pour la protection de l'espace naturel autour du ruisseau le Riou, identifié comme un réservoir de biodiversité local dans la Trame Verte et Bleue,
- une zone AUP1 (NR-NR-NR-NR) sur le foncier libre et maîtrisé par l'aménageur dans le cadre de l'opération d'aménagement. C'est le plan masse d'ensemble et le programme de l'opération d'aménagement qui définissent les possibilités constructives,
- deux zones UM7 pour un développement limité sur le foncier non maîtrisé dans le cadre de l'opération d'aménagement, qui correspondent aux zones jaunes pâles du schéma de l'OAP : zones à vocation d'habitat d'intensification faible,
- une zone UIC1 sur le foncier de l'établissement scolaire du Ferradou, qui correspond à la zone bleue à vocation de service public dans le schéma de l'OAP.

### **OAP Bûches Pasteur**

#### ***Choix du périmètre***

Le périmètre de projet est un îlot bâti ancien délimité par les rues de Buches, Pasteur, Ferradou et des Mines.

Cet îlot bâti d'une superficie de 5 hectares occupe une position charnière entre la ville ancienne d'une part, les quartiers plus récents (Ritouret, Odysud, etc.) et les deux stations (Pasteur – Relais) de la ligne de tramway T1 d'autre part.

Le parcellaire est composé d'unités foncières de dimension très variable organisées en lanière. Les constructions d'architecture traditionnelle et disparate s'implantent en majorité à l'alignement de l'emprise publique, laissant apparaître des jardins arborés en coeur d'îlot.

### **Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD**

Les grandes orientations de l'OAP sont :

- permettre le renouvellement urbain
- assurer le développement de la commune
- assurer la desserte viaire du secteur.

Elles répondent aux grands axes du PADD suivants :

- Privilégier le développement de la ville sur elle-même, en renforçant le lien entre urbanisme-mobilités et équipements :
  - Favoriser l'accessibilité de la Métropole par l'adaptation des réseaux de voirie et le développement de modes complémentaires à l'automobile
  - Développer prioritairement l'urbanisation à proximité de l'offre de transports collectifs existante ou projetée
  - Intensifier la ville, mais de manière qualitative, partagée avec les habitants, et en harmonie avec les caractéristiques du tissu urbain
  - Rechercher des cohérences entre l'investissement public et le projet urbains
- Multimodalité
  - Favoriser le développement des mobilités actives en complément des déplacements motorisés
  - renforcer le recours à la marche à pied et au vélo

### **Complémentarité avec le règlement**

La traduction réglementaire du projet reste inchangé, excepté :

- d'une part, la hauteur maximale des constructions initialement de 12 mètres est abaissée à 9 mètres rue Prosper Ferradou et rue de Buches entre les intersections avec les rues du 19 mars 1962 et Prosper Ferradou,
- d'autre part, la bande de constructibilité potentielle supplémentaire de 10 mètres au-delà de la bande de constructibilité principale de 16 mètres est supprimée.

Ainsi le secteur est classé en zone urbaine mixte UM7 (RE-NR-50-25).

---

**BRAX**

#### **OAP existantes supprimées :**

- Laspiacères 1.

#### **OAP existantes maintenues :**

- Néant.

#### **OAP modifiées ou nouvelles :**

- Moulin-Maudinat,
- Centre-ville.

#### **OAP Moulin-Maudinat**

### **Choix du périmètre**

Cette OAP porte sur un foncier libre considéré en intra-urbanisation. Aussi, son périmètre a été délimité au droit des espaces urbanisés attenants.

### **Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD**

Les grandes orientations de l'OAP sont :

- Organiser le développement des dernières opportunités foncières en anticipant leur bonne intégration avec le tissu urbain existant notamment par l'amélioration du maillage urbain d'ensemble,
- Développer un quartier au cœur d'une nature préservée en initiant un maillage écologique et paysager avec le Maudinat et le Courbet et en préservant de larges espaces paysagers de manière à préserver les espèces endémiques,
- Développer un habitat diversifié et intégré visant notamment à donner une cohérence d'ensemble à l'entrée de ville et au quartier.

Elles répondent aux grands axes du PADD suivants :

- Intensifier la ville, mais de manière qualitative, partagée avec les habitants, et en harmonie avec les caractéristiques du tissu urbain,
- Rechercher des cohérences entre l'investissement public et le projet urbain,
- Créer les conditions pour renforcer l'attachement des habitants à leur quartier et à leur commune,
- Favoriser le développement des mobilités actives en complément des déplacements motorisés,
- Apporter une réponse solidaire à l'exigence de diversité socialement,
- Promouvoir une ville apaisée et responsable.

### **Complémentarité avec le règlement**

- Cette OAP bénéficie d'un classement en AUP1 qui fera l'objet d'une opération d'ensemble afin de garantir un moindre impact en terme de fonctionnement à l'échelle de cette partie de ville.

## **OAP Centre-ville**

### **Choix du périmètre**

Le périmètre de l'OAP concerne un territoire d'enjeux forts pour la commune car il recouvre les éléments majeurs du centre ville que sont le château, l'école et la gare qui s'organisent de part et d'autre de l'axe routier principal (ancienne RD37). En outre, il englobe les places principales.

### **Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD**

Les grandes orientations de l'OAP sont :

- Conforter le lien entre le centre le centre bourg et la gare,
- Accompagner le renouvellement du bourg sur lui – même,
- Valoriser la place du Château et les autres espaces publics,
- Diversifier les formes urbaines et l'offre en logements,
- Conforter les commerces et services en rez de chaussée,
- Favoriser les modes de déplacements en transports en commun et les modes actifs,
- Compléter et hiérarchiser le maillage des voies existantes,
- Améliorer l'offre en stationnement.

Elles répondent aux grands axes du PADD suivants :

- Développer prioritairement l'urbanisation à proximité de l'offre de transports collectifs existante ou projetée,

- Privilégier le développement de la ville sur elle-même, en renforçant le lien entre urbanisme-mobilités et équipements,
- Créer les conditions pour renforcer l'attachement des habitants à leur quartier et à leur commune,
- Favoriser le développement des mobilités actives en complément des déplacements motorisés,
- Apporter une réponse solidaire à l'exigence de diversité socialement,
- S'appuyer sur les centralités bien équipées pour accueillir les habitants dans les meilleures conditions,
- Promouvoir une ville apaisée et responsable,
- Organiser un meilleur partage de l'espace public.

#### **Complémentarité avec le règlement**

Les orientations de cette OAP viennent compléter le règlement de la partie la plus centrale de la zone UM1 qui correspond au secteur du centre – ville en y apportant une dimension plus précise du parti d'aménagement souhaité par la commune, notamment sur l'aspect fonctionnel et qualitatif souhaité à long terme.

---

## **BRUGUIÈRES**

#### **OAP existantes supprimées :**

- Gamouna

#### **OAP existantes maintenues :**

- Impasse des Noisetiers,
- Avenue de Montauban.

#### **OAP modifiées ou nouvelles :**

- Las Clottes (ancienne OAP RD4),
- Bordehaute,
- Briqueterie,
- Tavernié.

#### **OAP Las Clottes**

##### **Choix du périmètre**

L'OAP est située au nord du territoire communal, en limite du territoire métropolitain et au croisement d'un carrefour, ce qui constitue une entrée de ville pour la commune. Le périmètre correspond à l'ancienne zone 1AUc du PLU de Bruguières. Elle s'étend sur une emprise de 2,43 ha qui vise à assurer une continuité urbaine par la création d'un nouveau quartier en entrée de ville.

##### **Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD**

Les grandes orientations de l'OAP sont :

- mettre en valeur les paysages,
- mettre en valeur les entrées de ville.

Elles répondent aux grands axes du PADD suivants :

- Faire le choix d'une extension urbaine maîtrisée afin de préserver l'équilibre actuel entre espaces urbains, agricoles et naturels.
- Créer les conditions pour renforcer l'attachement des habitants à leur quartier et à leur commune :
  - réussir le pari de la qualité urbaine et résidentielle,

- offrir à chaque habitant un espace de nature accessible,
- Apporter une réponse solidaire à l'exigence de diversité socialement :
  - une diversification de l'offre à développer pour répondre aux besoins de tous aux différentes étapes de la vie,
  - poursuivre une construction de logements soutenue, pour accompagner le développement de la Métropole.
- Renforcer l'attractivité résidentielle vis-à-vis des familles :
  - un soutien aux parcours résidentiels vers l'accession à la propriété,
  - un développement de l'offre locative sociale familiale,
- Multimodalité :
  - favoriser le développement des mobilités actives en complément des déplacements motorisés,
  - renforcer le recours à la marche à pied et au vélo.
- Promouvoir une ville apaisée et responsable :
  - intégrer les nouveaux projets dans leur environnement.

#### **Complémentarité avec le règlement**

Les grandes orientations de L'OAP Las Clottes se traduisent dans le règlement par les zonages suivants :

- AUM7-A (7-NR-30-30)

Ce zonage permette la construction une densité maîtrisée du tissu urbain et les deux zones peuvent être urbanisées indépendamment l'une de l'autre, mais leur développement doit se faire à travers une opération d'ensemble. Ce mode d'aménagement permet de maîtriser l'urbanisation par rapport à la problématique des réseaux.

Il n'y a pas de modification des ER.

#### **OAP Bordehaute**

##### **Choix du périmètre**

L'OAP est située au nord-est de la commune de Bruguières, en limite de la partie urbanisée du centre bourg. Le périmètre de l'OAP correspond à une des anciennes zones AU0 du PLU de Bruguières qui s'inscrit aux franges du dynamisme urbain généré par le centre bourg. L'urbanisation de ce secteur de 4,43 ha est envisageable non seulement du fait de l'absence d'enjeux agricoles mais aussi puisqu'il constitue une dent creuse dans la tache urbaine en pleine expansion.

##### **Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD**

Les grandes orientations de l'OAP sont :

- mettre en valeur les paysages,
- mettre en valeur les entrées de ville.

Elles répondent aux grands axes du PADD suivants :

- Privilégier le développement de la ville sur elle-même, en renforçant le lien entre urbanisme-mobilités et équipements :
  - favoriser l'accessibilité de la Métropole par l'adaptation des réseaux de voirie et le développement de modes complémentaires à l'automobile,
  - intensifier la ville, mais de manière qualitative, partagée avec les habitants, et en harmonie avec les caractéristiques du tissu urbain.

- S'appuyer sur les centralités bien équipées pour accueillir les habitants dans les meilleures conditions.
- Créer les conditions pour renforcer l'attachement des habitants à leur quartier et à leur commune :
  - réussir le pari de la qualité urbaine et résidentielle,
  - offrir à chaque habitant un espace de nature accessible.
- Multimodalité :
  - favoriser le développement des mobilités actives en complément des déplacements motorisés,
  - renforcer le recours à la marche à pied et au vélo.
- Apporter une réponse solidaire à l'exigence de diversité socialement :
  - une diversification de l'offre à développer pour répondre aux besoins de tous aux différentes étapes de la vie,
  - poursuivre une construction de logements soutenue, pour accompagner le développement de la Métropole.
- Renforcer l'attractivité résidentielle vis-à-vis des familles :
  - un soutien aux parcours résidentiels vers l'accession à la propriété,
  - un développement de l'offre locative sociale familiale,
- Promouvoir une ville apaisée et responsable :
  - intégrer les nouveaux projets dans leur environnement.

#### **Complémentarité avec le règlement**

Les grandes orientations de L'OAP Borde-Haute se traduisent dans le règlement par le zonage : AUM7-A (7-NR-30-30)

Ce zonage permet une densité maîtrisée du tissu urbain, son développement doit se faire à travers une opération d'ensemble. Ce mode d'aménagement permet de maîtriser l'urbanisation par rapport à la problématique des réseaux.

#### **OAP La Briqueterie**

##### **Choix du périmètre**

L'OAP est située en limite au nord de la commune de Bruguières, cette ancienne zone AU0 du PLU de la commune se trouve enclavée entre les espaces agricoles (au nord) et les espaces urbanisés (au sud). Elle s'étend sur une emprise de 6 ha et vise à assurer une continuité urbaine par la création d'un nouveau quartier en entrée de ville, avec la réalisation d'un équipement public au sud du secteur et en limite avec la rue de la Briqueterie.

##### **Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD**

Les grandes orientations de l'OAP sont :

- mettre en valeur l'environnement,
- mettre en valeur les paysages,
- mettre en valeur les entrées de ville,
- mettre en valeur le patrimoine,
- assurer le développement de la commune.

Elles répondent aux grands axes du PADD suivants :

- Faire le choix d'une extension urbaine maîtrisée afin de préserver l'équilibre actuel entre espaces urbains, agricoles et naturels.

- Créer les conditions pour renforcer l'attachement des habitants à leur quartier et à leur commune :
  - réussir le pari de la qualité urbaine et résidentielle,
  - offrir à chaque habitant un espace de nature accessible,
- Apporter une réponse solidaire à l'exigence de diversité sociale :
  - une diversification de l'offre à développer pour répondre aux besoins de tous aux différentes étapes de la vie,
  - poursuivre une construction de logements soutenue, pour accompagner le développement de la Métropole.
- Renforcer l'attractivité résidentielle vis-à-vis des familles :
  - un soutien aux parcours résidentiels vers l'accession à la propriété.
  - un développement de l'offre locative sociale familiale.
- Promouvoir une ville apaisée et responsable :
  - des enjeux sociaux et environnementaux à intégrer dans la qualité résidentielle,
  - intégrer les nouveaux projets dans leur environnement.

#### ***Complémentarité avec le règlement***

Les grandes orientations de L'OAP La Briqueterie se traduisent dans le règlement par les zonages :

- AUP1-A (7-NR-30-30),
- AUC-A (NR-NR-NR-RE).

Ces zonages permettent une densité maîtrisée du tissu urbain et les deux zones peuvent être urbanisées indépendamment l'une de l'autre, mais leur développement doit se faire à travers une opération d'ensemble. Le zonage AUC-A est destiné à recevoir un équipement public communal.

#### **OAP Tavernié**

##### ***Choix du périmètre***

L'OAP est située en limite sud de la commune de Bruguières, il s'agit d'une ancienne zone AUE0 dédiée à l'activité économique, en bordure de l'A62.

##### ***Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD***

Les grandes orientations de l'OAP sont :

- mettre en valeur les entrées de ville,
- permettre le renouvellement urbain,
- assurer le développement de la commune,

Elles répondent aux grands axes du PADD suivants :

- Mettre en œuvre une politique d'organisation et de valorisation des territoires de l'économie, pour structurer une offre foncière dédiée aux activités productives et ainsi améliorer les conditions d'accueil et de développement des entreprises :
  - améliorer la lisibilité et la qualité de l'offre pour améliorer les conditions d'accueil des entreprises,
  - développer une stratégie en faveur du renouvellement et de la recomposition des espaces économiques.

**Complémentarité avec le règlement**

Les grandes orientations de L'OAP Tavernié se traduisent dans le règlement par une zone AUA1-B (NR-NR-NR-RE). Cette urbanisation se fait au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

**CASTELGINEST****OAP existantes supprimées :**

- Néant.

**OAP existantes maintenues :**

- Néant.

**OAP modifiées ou nouvelles :**

- Belbosc -Gleysette,
- Naucou,
- Centre-ville / Saint-Supery.

**OAP Centre-ville / Saint-Supery****Choix du périmètre**

L'OAP se situe au cœur du centre ville de la commune de Castelginest, ce secteur est composé par une ancienne zone ND, une partie de zone UA et une partie de zone UB du POS de la commune. L'urbanisation de ce secteur de 7,1 ha est une opportunité pour la commune pour renforcer son attractivité, son dynamisme et sa qualité de vie.

**Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD**

Les grandes orientations de l'OAP sont :

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

Elles répondent aux grands axes du PADD suivants :

- Développer prioritairement l'urbanisation à proximité de l'offre de transports collectifs existante ou projetée.
- Privilégier le développement de la ville sur elle-même, en renforçant le lien entre urbanisme-mobilités et équipements :
  - favoriser l'accessibilité de la Métropole par l'adaptation des réseaux de voirie et le développement de modes complémentaires à l'automobile,
  - développer prioritairement l'urbanisation à proximité de l'offre de transports collectifs existante ou projetée,
  - intensifier la ville, mais de manière qualitative, partagée avec les habitants, et en harmonie avec les caractéristiques du tissu urbain,
  - rechercher des cohérences entre l'investissement public et le projet urbains.

- S'appuyer sur les centralités bien équipées pour accueillir les habitants dans les meilleures conditions.
- Créer les conditions pour renforcer l'attachement des habitants à leur quartier et à leur commune :
  - réussir le pari de la qualité urbaine et résidentielle,
- Multimodalité :
  - favoriser le développement des mobilités actives en complément des déplacements motorisés,
  - renforcer le recours à la marche à pied et au vélo,
  - organiser un meilleur partage de l'espace public,
  - accompagner l'émergence de nouveaux comportements.
- Apporter une réponse solidaire à l'exigence de diversité socialement :
  - une diversification de l'offre à développer pour répondre aux besoins de tous aux différentes étapes de la vie,
  - poursuivre une construction de logements soutenue, pour accompagner le développement de la Métropole.
- Promouvoir une ville apaisée et responsable :
  - des enjeux sociaux et environnementaux à intégrer dans la qualité résidentielle,
  - intégrer les nouveaux projets dans leur environnement.
- Faire de la proximité un élément essentiel du cadre de vie des habitants :
  - favoriser l'accueil des habitants dans les centralités, en adéquation avec leur niveau de commerces, services et équipements
  - valoriser l'identité et le patrimoine,
  - s'inscrire dans une relation de compatibilité et/ou de cohérence avec les politiques de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine métropolitain,
  - diversifier les fonctions urbaines dans les centralités.

### **Complémentarité avec le règlement**

Les grandes orientations de L'OAP Saint Supéry se traduisent dans le règlement par le zonage :

- AUP1-A (9-NR-70-20).

Ce zonage permet une densité maîtrisée du tissu urbain, son développement doit se faire à travers une opération d'ensemble. Ce mode d'aménagement permet de maîtriser l'urbanisation par rapport à la problématique des réseaux. Il n'y a pas de modification d'ER.

### **OAP Belbosc - Gleysette**

#### **Choix du périmètre**

Situé au nord-ouest du territoire de la commune de Castelnest, ce secteur est pour grande partie composé par de la zone NC et de la zone 3NA du POS de la commune. L'organisation de ce secteur de 39,4 ha permettra l'urbanisation d'un nouveau quartier qui s'organisera autour d'un corridor écologique et d'une trame verte ou s'implanteront un secteur d'habitat, une pôle économique et un équipement public.

#### **Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD**

Les grandes orientations de l'OAP sont :

- mettre en valeur l'environnement,
- mettre en valeur les paysages,
- mettre en valeur les entrées de ville,
- assurer le développement de la commune,

Elles répondent aux grands axes du PADD suivants :

- Faire du paysage et de la Trame Verte et Bleue, des éléments fondateurs du projet métropolitain.
- Faire le choix d'une extension urbaine maîtrisée afin de préserver l'équilibre actuel entre espaces urbains, agricoles et naturels.
- Développer prioritairement l'urbanisation à proximité de l'offre de transports collectifs existante ou projetée.
- Mettre en œuvre une politique d'organisation et de valorisation des territoires de l'économie, pour améliorer les conditions d'accueil des entreprises.
- Renforcer la cohérence entre le projet urbain et la politique de gestion de l'eau et de protection des milieux aquatiques.
- Créer les conditions pour renforcer l'attachement des habitants à leur quartier et à leur commune :
  - réussir le pari de la qualité urbaine et résidentielle,
  - offrir à chaque habitant un espace de nature accessible.
- Multimodalité :
  - favoriser le développement des mobilités actives en complément des déplacements motorisés,
  - renforcer le recours à la marche à pied et au vélo,
  - organiser un meilleur partage de l'espace public,
  - accompagner l'émergence de nouveaux comportements.
- Apporter une réponse solidaire à l'exigence de diversité socialement :
  - une diversification de l'offre à développer pour répondre aux besoins de tous aux différentes étapes de la vie,
  - poursuivre une construction de logements soutenue, pour accompagner le développement de la Métropole.
- Renforcer l'attractivité résidentielle vis-à-vis des familles :
  - un soutien aux parcours résidentiels vers l'accession à la propriété.
  - un développement de l'offre locative sociale familiale.
- Promouvoir une ville apaisée et responsable :
  - des enjeux sociaux et environnementaux à intégrer dans la qualité résidentielle,
  - intégrer les nouveaux projets dans leur environnement.
- Mettre la TVB au centre du projet d'aménagement :
  - protéger les réservoirs de biodiversités,
  - préserver, restaurer ou créer des corridors écologiques,
  - protéger et développer la nature en ville.

### **Complémentarité avec le règlement**

Les grandes orientations de L'OAP Belbosc - Gleysette se traduisent dans le règlement par les zonages :

- AUP1-A (9-NR-60-30).

Ce zonage permette une densité maîtrisée du tissu urbain, le développement de chaque secteur doit se faire à travers une opération d'ensemble. Ce mode d'aménagement permet de maîtriser l'urbanisation par rapport à la problématiques des réseaux.

## **OAP Naucou**

### ***Choix du périmètre***

Situé au nord du territoire de la commune de Castelginest, ce secteur en continuité de l'urbanisation est une ancienne zone 2 NA du POS de la commune. Il s'étend sur une emprise de 9,8 ha visant à assurer une continuité urbaine par la création d'un nouveau quartier qui s'inscrit aux franges du dynamisme urbain généré par le centre-bourg, et en continuité de la tâche urbaine en pleine expansion.

### ***Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD***

Les grandes orientations de l'OAP sont :

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

Elles répondent aux grands axes du PADD suivants :

- Faire le choix d'une extension urbaine maîtrisée afin de préserver l'équilibre actuel entre espaces urbains, agricoles et naturels.
- Développer prioritairement l'urbanisation à proximité de l'offre de transports collectifs existante ou projetée.
- Créer les conditions pour renforcer l'attachement des habitants à leur quartier et à leur commune :
  - réussir le pari de la qualité urbaine et résidentielle,
  - offrir à chaque habitant un espace de nature accessible.
- Apporter une réponse solidaire à l'exigence de diversité socialement :
  - une diversification de l'offre à développer pour répondre aux besoins de tous aux différentes étapes de la vie,
  - poursuivre une construction de logements soutenue, pour accompagner le développement de la Métropole.
- Renforcer l'attractivité résidentielle vis-à-vis des familles :
  - un soutien aux parcours résidentiels vers l'accession à la propriété,
  - un développement de l'offre locative sociale familiale.
- Promouvoir une ville apaisée et responsable :
  - intégrer les nouveaux projets dans leur environnement.

### ***Complémentarité avec le règlement***

Les grandes orientations de l'OAP Naucou se traduisent dans le règlement par les zonages :

- AUP1-A (9-NR-60-30),
- AUP1-B (9-NR-60-30).

Ces zonages permettent une densité maîtrisée du tissu urbain, le développement du secteur AUP1-A doit se faire à travers une opération d'ensemble. Ce mode d'aménagement permet de maîtriser l'urbanisation par rapport à la problématique des réseaux. Quand à l'urbanisation du secteur AUP1-B, il se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, ce qui va dans le sens d'un développement maîtrisé de la commune.

**OAP existantes supprimées :**

- Garroussal,
- Ecoquartier Pujouane.

**OAP existantes maintenues :**

- Fenassiers.

**OAP modifiées ou nouvelles :**

- Triguebeurre,
- Ramassiers (cf. OAP Intercommunales, partie 1),
- Saint-Jean,
- Carrières,
- Selery.

**OAP Triguebeurre*****Choix du périmètre***

Situé au sud-ouest de la commune, le périmètre est délimité par les éléments structurants que sont la RN124, le chemin de la Salvetat, l'échangeur du Perget et les abords extérieurs de la Carrière de terre cuite.

Cette OAP est modifiée pour rechercher un meilleur équilibre dans la mixité des fonctions urbaines sur cette partie de ville afin de répondre notamment aux orientations du SCOT.

***Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD***

Les grandes orientations de l'OAP sont :

- Organiser le développement des dernières opportunités foncières en anticipant leur bonne intégration avec le tissu urbain existant ,
- Introduire de l'habitat sur cette partie ouest de la ville à dominante économique en vue d'équilibrer les fonctions urbaines,
- Mettre en scène les composantes paysagères majeures de ce secteur,
- Compléter et sécuriser le schéma viaire existant tout en assurant une bonne desserte du secteur.

Elles répondent aux grands axes du PADD suivants :

- Créer les conditions pour renforcer l'attachement des habitants à leur quartier et à leur commune
- Renforcer l'attractivité résidentielle vis-à-vis des familles
- Promouvoir une ville apaisée et responsable
- Faire de la proximité un élément essentiel du cadre de vie des habitants

***Complémentarité avec le règlement***

Cette OAP vient compléter le règlement des zones de projets (UP et AUP) en apportant des éléments d'encadrement à leur développement. Déjà situées en zones AU, seule la partie sud de cette OAP est reclassée en zone UP car elle est suffisamment desservie et, pour partie, déjà urbanisée.

Pour les zones AUP, un nouveau phasage est proposé afin de garantir une bonne fonctionnalité sur cette partie de ville.

La partie boisée est maintenue en zone naturelle et en espace boisé classé.

## **OAP – Carrières, Saint Jean et Sèlery**

### ***Choix du périmètre***

Trois entités de surface importante ont été identifiées à l'intérieur du tissu urbain existant comme pouvant faire l'objet d'éventuelles mutations. Aussi, les périmètres des OAP correspondantes ont été délimités au droit des espaces urbanisés attenants.

### ***Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD***

Les grandes orientations des OAP sont :

- Organiser le développement des dernières opportunités foncières en anticipant leur bonne intégration avec le tissu urbain existant
- Rechercher la création d'un coeur de quartier
- Mettre en valeur les éléments de qualité paysagère et patrimoniale
- Améliorer les déplacements tous modes

Elles répondent aux grands axes du PADD suivants :

- Privilégier le développement de la ville sur elle-même
- Créer les conditions pour renforcer l'attachement des habitants à leur quartier et à leur commune
- Renforcer l'attractivité résidentielle vis-à-vis des familles
- Promouvoir une ville apaisée et responsable
- Faire de la proximité un élément essentiel du cadre de vie des habitants

En effet, les OAP visent à proposer des principes d'aménagement en amont de tout projet d'urbanisation afin de bien en anticiper leur insertion urbaine, notamment, en terme de préservation de la trame verte existante, de formes urbaines et d'amélioration des déplacements en tout mode pour chacun de ces secteurs.



### ***Complémentarité avec le règlement***

Ces OAP viennent compléter le règlement de ces zones urbaines mixtes en apportant des éléments d'encadrement d'un possible développement.

***CORNEBARRIEU***

### **OAP existantes supprimées :**

- L'Autan,
- Centre-ville.

### **OAP existantes maintenues :**

- ZAC Monges – Croix du Sud.

### **OAP modifiées ou nouvelles :**

- Barquill.

### **OAP Barquill**

#### ***Choix du périmètre***

Le périmètre de cette OAP existante permettant l'urbanisation des phases 1 et 2 de Barquill est étendu à la phase 3 qui représente une surface supplémentaire de 12 ha portant l'ensemble à un total de 47ha.

La programmation de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur fait suite à la signature en 2017 du Pacte Urbain \_ Secteur Colomiers/Cornebarrieu . En effet, celui-ci vient justifier la corrélation entre les densités offertes par le SCoT, le niveau d'équipement et la programmation en terme d'urbanisation tout le long de l'axe de la RD 63.

Cette OAP porte ainsi sur la partie déjà urbanisée et l'extension de ce site afin de garantir un vision globale et cohérente du parti d'aménagement souhaité.

#### ***Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD***

Les orientations de l'OAP répondent à la volonté de conforter ce pôle logistique à vocation aéronautique proche des sites industriels d'Airbus et des chaînes d'assemblage, dans ce secteur situé en "ville intense" au SCoT inscrit en tant que "Porte Métropolitaine" et site d'intérêt d'agglomération.

Ce pôle de logistique dénommé Airlog est essentiel au bon fonctionnement des chaînes finales d'assemblage pour les livraisons en flux tendu, des pièces élémentaires, des ensembles constitués et des équipements. Ce site répond à la nécessité pour Airbus d'avoir un seul point d'entrée des pièces afin de sécuriser son développement, mais aussi répondre au besoin d'être au plus près des sites existants avec l'objectif d'une mutualisation des moyens et des ressources.

Les orientations de l'OAP visent notamment à :

- s'appuyer sur les dessertes existantes déjà réalisées pour assurer la fonctionnalité du site tout en veillant à permettre la restructuration de la RD 63. Ainsi, cette OAP est en lien avec le Pacte Urbain n°1 Colomiers \_ Cornebarrieu qui fixe les conditions d'urbanisation au regard des projets de mobilités identifiés.
- assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale du projet de logistique.

Elles répondent aux grands axes du PADD suivants :

- faire le choix d'une extension urbaine maîtrisée afin de préserver l'équilibre actuel entre espaces urbains, agricoles et naturels,
- mettre en œuvre une politique d'organisation et de valorisation des territoires de l'économie, pour améliorer les conditions d'accueil des entreprises.

#### ***Complémentarité avec le règlement***

Les orientations de l'OAP se traduisent, sur le plan réglementaire, par l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU qui demeurait fermée et qui s'étendait sur les 12 ha restants. Une partie de la zone AU ouverte a été reclassée en zone urbaine car déjà urbanisée.

La délimitation de la zone AU ouverte a été ajustée afin d'en extraire les EBC existants qui ont été reclassés dans la zone NS.

Un emplacement réservé au bénéfice de TM est maintenu le long de la RD 63 avec une emprise importante le long de cette voie primaire, dans une logique de diversification des modes de transport.

L'ancienne zone N indiquée et la protection d'un bâti sont supprimés car incompatibles avec la fonction de ce site de logistique.

**OAP existantes supprimées :**

- Chemin Français,
- Bachecame,
- Chemin Michet.

**OAP existantes maintenues :**

- Tucaut,
- La Gravette,
- Rond-Point Mandela,

**OAP modifiées ou nouvelles :**

- La Cassagnère,
- Glacière,
- Ecopole,
- Centre-ville (4 sites : Avenue de Toulouse, Léo Lagrange, La Michelle et Cugnala).

**OAP La Cassagnère :**

- le principe de desserte « voie à créer » a été supprimé dans l'îlot situé entre le chemin des Pierres et le chemin de La Cassagnère.

**OAP Glacière :**

- Le principe de « liaison à préserver » (flèche rouge) a été supprimé au niveau de l'impasse de la Glacière. Ce symbole ne figurant que pour cette seule voirie, il ne figure donc plus dans la légende de l'OAP au PLUi-H.
- Un principe de « voirie à créer » a été inséré entre la route de Toulouse et l'îlot compris entre chemin Michet et la rue Painlevé, afin de permettre un désenclavement propice au développement de cet îlot.

**OAP Centre-Ville*****Choix du périmètre***

Il s'agit d'une OAP multisites comportant quatre îlots désignés sous les noms suivants : « Avenue de Toulouse », « Léo Lagrange », « Michelle », « Cugnala », localisés au centre de Cugnaux. La superficie cumulée de ces 4 secteurs est de 5,4 ha. L'objectif général de cette OAP est de permettre le renouvellement urbain du centre-ville par l'aménagement des cœurs d'îlot :

- le site « Avenue de Toulouse » est délimité entre l'Impasse des Fleurs au nord, l'avenue des Acacias au sud, la rue des Catalpas à l'ouest et l'avenue de Toulouse à l'est. Sa superficie est de 0,4 ha.
- le site « chemin de Cugnala » se situe à l'angle de la rue de la Vieille Eglise à l'ouest et du chemin de Cugnala au sud. Ses limites nord et est sont situées en cœur d'îlot. Sa superficie est de 0,5 ha.
- le site « La Michelle » se situe entre la rue de la Michelle au nord, l'avenue de Toulouse à l'ouest, les rues du Muguet et l'impasse des orchidées à l'est. Sa limite sud n'est pas définie par une voie ; elle se situe approximativement près de la rue des Hortensias. La superficie de l'îlot est de 1 ha.
- le site « avenue Léo Lagrange » est délimité par la rue du Stade au nord, la rue Vincent Auriol au sud, l'avenue Léo Lagrange à l'est et le chemin du Chioulet rue à l'ouest. Sa superficie est de 3,4 ha.

### **Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD**

Outre cet enjeu global de renouvellement urbain par l'accompagnement de la mutation des cœurs d'îlots, cette OAP présente des enjeux spécifiques par secteurs, permettant ainsi d'assurer le respect et la préservation du cadre de vie des habitants :

- la mutation du cœur d'îlot « avenue de Toulouse » devra non seulement tenir compte du tissu faubourien existant mais également préserver le bâti remarquable identifié par l'OAP sur l'avenue de Toulouse. L'objectif est d'assurer un traitement paysager en limite du périmètre en contact avec les parcelles voisines.
- sur « chemin de Cugnala », l'objectif est d'imposer une forme urbaine respectueuse du tissu faubourien en assurant un ordre continu en façade urbaine de la rue de la Vieille Eglise.
- concernant l'îlot « La Michelle », il s'agira de créer des traversées piéton-cycles entre le cœur d'îlot et l'avenue de Toulouse, et de préserver le patrimoine arboré et historique.
- l'enjeu de l'OAP sur le site « Avenue Léo Lagrange » est de réussir la reconversion d'anciens terrains sportifs municipaux afin de permettre la création d'un programme mixte de logements selon une trame orthogonale, tout en assurant une façade urbaine poreuse et aérée. Un espace vert central sera préservé et comportera des traversées piétonnes publiques.

Cette OAP Centre-Ville a été élaborée en application du Cahier des prescriptions urbaines, architecturales, environnementales et techniques de Cugnaux.

Les périmètres étant tous regroupés dans la partie centrale de la Commune et présentant les mêmes enjeux globaux d'aménagement, il a donc été décidé de les regrouper dans une seule et même OAP, sans exclure pour autant un traitement particulier et adapté à chaque site.

Ainsi, l'OAP Centre-Ville traduit les grands axes suivants du PADD :

- Développer prioritairement l'urbanisation à proximité de l'offre de transports collectifs existante ou projetée
- Faire de la proximité un élément essentiel du cadre de vie des habitants :
  - Favoriser l'accueil des habitants dans les centralités, en adéquation avec leur niveau de commerces, services et équipements
  - Valoriser l'identité et le patrimoine
  - Privilégier le développement de la ville sur elle-même, en renforçant le lien entre urbanisme-mobilités et équipements :
  - Intensifier la ville, mais de manière qualitative, partagée avec les habitants, et en harmonie avec les caractéristiques du tissu urbain.

### **Complémentarité avec le règlement**

Les îlots « Chemin de Cugnala », « Avenue Léo Lagrange » et « Avenue de Toulouse » sont classés en zone UM6 avec une étiquette « 12 – NR – NR - RE » qui indique une hauteur maximale de 12 m (soit R+3), une hauteur relative et une emprise au sol non déterminées, et la prise en compte de la règle sur les surfaces éco-aménageables. Ce règlement est identique à celui préconisé sur l'ensemble du centre-ville.

L'îlot « La Michelle » est classé en zone UM4 avec une étiquette « 12 – NR – NR - RE », identique aux autres îlots pour la raison précédemment citée. Les règles d'implantation sont toutefois un peu plus souples car l'espace de mutation déterminé se situe à proximité d'un tissu urbain plus hétérogène. D'autre part, afin d'assurer un épannelage par rapport aux habitations existantes, la hauteur maximale inscrite dans cet îlot est réduite à 9m au 1<sup>er</sup> plan des habitations.

Les graphiques de ces OAP sont à dominante « habitat », ce qui correspond au zonage « UM » qui est un zonage urbain mixte.

## **OAP Ecopole**

### ***Choix du périmètre***

Il s'agit de l'entrée de ville est de Cugnaux, située à proximité immédiate de l'aérodrome de Franczal. Cette OAP est délimitée par l'ex-RD15 et l'ex-RD924a) au nord, la commune de Villeneuve-Tolosane au sud dont le ruisseau du Roussimort marque la limite communale. Des espaces naturels et agricoles délimitent le site à l'est et à l'ouest. Celui-ci, d'une superficie globale de 49 ha, accueille le long de la ex-RD15 quelques entreprises et commerces, une entreprise d'exploitation de granulats et une station d'épuration dans sa partie sud. Environ 17 ha sont encore libres de construction et pourront être amenés, pour partie, à être ouverts à l'urbanisation, dans la continuité du site Ecopole de Villeneuve-Tolosane, espace à vocation économique destiné essentiellement à l'implantation d'entreprises artisanales. Ecopole est désigné par le Schéma d'Organisation des Territoires de l'Economie (SOTE) de la Métropole comme site d'accueil d'activités productives artisanales et/ou industrielles.

### ***Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD***

Les objectifs d'aménagement de ce site sont triple :

- d'une part, ouvrir le site à l'implantation d'entreprises (conformément aux orientations du SOTE), notamment du secteur du BTP, en complémentarité avec les autres zones économiques ou d'emploi existantes sur la commune de Cugnaux ;
- d'autre part, valoriser l'entrée de ville en lien avec l'aménagement du site de Franczal et avec les tissus existants ;
- enfin, mettre en valeur l'environnement par la préservation des réservoirs de biodiversité identifiés et de la continuité écologique du Roussimort.

L'OAP Ecopole a été conçue en s'appuyant sur les objectifs suivants du PADD :

- Faire le choix d'une extension urbaine maîtrisée afin de préserver l'équilibre actuel entre espaces urbains, agricoles et naturels
- Mettre en œuvre une politique d'organisation et de valorisation des territoires de l'économie, pour améliorer les conditions d'accueil des entreprises
  - Améliorer la lisibilité de l'offre
  - Développer une stratégie en faveur du renouvellement et de la recomposition des espaces économiques
  - Mettre la TVB au centre du projet d'aménagement
  - Protéger les réservoirs de biodiversités
  - Préserver, restaurer ou créer des corridors écologiques".

### ***Complémentarité avec le règlement***

Le secteur à dominante économique est classé en zone d'urbanisation future ouverte "AUA1\_B". Son ouverture à l'urbanisation est soumise à un phasage décrit dans la partie programmatique de l'OAP et est conditionnée à la réalisation de la voirie et des réseaux. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des opérations, ce qu'indique l'indice "B" de la zone. L'étiquette "12 – NR – 60 – RE" impose une hauteur maximale de 12m et une emprise au sol de 60% maximum. Il sera fait application de la règle sur les espaces éco-aménageables.

La trame verte et bleue, précisée sur le graphique de l'OAP par deux réservoirs de biodiversité, par le corridor écologique lié au ruisseau du Roussimort et par des espaces de nature de proximité à protéger ou à restaurer, est classée en zone naturelle stricte NS du PLUi-H.

La construction et le parc du "domaine Goubarl" sont répertoriés dans l'OAP comme, respectivement, un élément bâti d'intérêt patrimonial traduit par un EBP au règlement, et un ensemble d'arbres remarquables traduit par un EVP.

**DRÉMIL-LAFAGE**

---

**OAP existantes supprimées :**

- Plateau (Pelinquin)
- Extension de la centralité (remplacée par l'OAP Lamothe)

**OAP existantes maintenues :**

- Néant.

**OAP modifiées ou nouvelles :**

- La Mouyssaguèse,
- Lamothe,
- Chemin de Chastel.

**OAP La Mouyssaguèse**

Le périmètre de l'OAP n'est pas modifié. Seule l'orientation n°5 relative à la création d'un nouvel accès par un giratoire depuis la RD 826 pour desservir l'extension de la zone d'activités est modifiée afin que la desserte puisse se faire par un giratoire, mais également par tout autre type d'aménagement sécurisé si les études techniques complémentaires le préconisaient.

**OAP Chemin de Chastel**

***Choix du périmètre***

Située au nord-ouest du territoire communal, le long du Chemin de Chastel, en limite avec la commune de Mons, le périmètre de l'OAP correspond à l'ancienne zone AUF du PLU de Drémil-Lafage. Elle s'étend sur une emprise de 2,6 ha de terrains agricoles, et s'inscrit, avec la zone de Canton 2, en continuité urbaine du centre de Drémil-Lafage.

***Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD***

Les grandes orientations de l'OAP sont :

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

Elles répondent aux grands axes du PADD suivants :

- un projet qui soutient et accompagne l'attractivité en misant sur la qualité de vie,
- s'appuyer sur les centralités bien équipées pour accueillir les habitants dans les meilleures conditions,
- offrir à chaque habitant un espace de nature accessible,
- renforcer l'attractivité résidentielle vis-à-vis des familles.
- favoriser le développement des mobilités actives en complément des déplacements motorisés.

L'objectif de l'OAP est d'accueillir une opération à dominante d'habitat (environ 25 logements) dont le principal enjeu est d'assurer une continuité urbaine avec le centre de Drémil-Lafage et de rechercher des modes d'habiter variés pour accompagner les changements de modes de vie et le maintien des populations sur la commune. Une attention particulière sera portée à la qualité architecturale et paysagère du projet, et son insertion dans le grand paysage environnant.

### **Complémentarité avec le règlement**

Les grandes orientations de l'OAP se traduisent dans le règlement par un zonage AUM9\_B (10-NR-40-20). Ce zonage permet l'implantation d'une opération à dominante d'habitat au sein de laquelle les constructions à destination d'habitation seront limitées à 7 m, et ce en cohérence avec les formes urbaines présentes sur le territoire.

Il marque également la volonté de concevoir un projet soucieux du paysage dans lequel il s'inscrit et qui se traduit dans l'OAP par l'aménagement d'écrans végétalisés aux franges de l'opération, et d'un parc paysager en cœur d'opération.

La création d'un emplacement réservé le long du Chemin de Chastel accompagne le développement de ce secteur afin d'assurer un cheminement confortable aux modes actifs vers le centre-ville et ses aménités.

### **OAP Lamothe**

#### **Choix du périmètre**

Aujourd'hui agricole, le site de l'OAP Lamothe se situe au contact de la centralité de Drémil-Lafage, entre le chemin de Lafage (belvédère) et la vallée de la Seillonne. L'urbanisation de ce site de 5,8 ha au sud du Chemin de Lafage permettra de renforcer la centralité de Drémil-Lafage et d'assurer une continuité urbaine avec le secteur limitrophe du Pastelier via la création d'un nouveau quartier en entrée de ville.

#### **Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD**

Les grandes orientations de l'OAP sont :

- mettre en valeur l'environnement,
- mettre en valeur les paysages,
- mettre en valeur les entrées de villes,
- assurer le développement de la commune.

Elles répondent aux grands axes du PADD suivants :

- un projet qui soutient et accompagne l'attractivité en misant sur la qualité de vie,
- développer prioritairement l'urbanisation à proximité de l'offre de transports collectifs existante ou projetée,
- s'appuyer sur les centralités bien équipées pour accueillir les habitants dans les meilleures conditions,
- une diversification de l'offre à développer pour répondre aux besoins de tous aux différentes étapes de la vie,
- créer les conditions pour renforcer l'attachement des habitants à leur quartier et à leur commune,
- apporter une réponse solidaire à l'exigence de diversité sociale,
- renforcer l'attractivité résidentielle vis-à-vis des familles.

### **Complémentarité avec le règlement**

Les grandes orientations de l'OAP se traduisent dans le règlement par un zone AUP1\_A (7-NR-NR-RE). Ce zonage permet un accroissement maîtrisé de la commune et le développement de formes urbaines identiques à celles constatées en centre-ville de Drémil-Lafage. Ce zonage traduit la volonté de poursuivre un aménagement urbain cohérent et harmonieux avec le tissu urbain dans lequel il s'inscrit et qui demain, constituera une nouvelle entrée de ville. Ainsi, une attention particulière quant à la composition de façades urbaines est recherchée le long du chemin de Lafage afin d'obtenir un effet de rue.

Concernant la gestion des franges avec l'espace agricole, l'OAP affiche des dispositions particulières telles que la création d'une zone tampon composée d'un écran végétal à créer sur le domaine privé, et l'implantation des clôtures en retrait de la limite séparative.

**OAP existantes supprimées :**

- Néant.

**OAP existantes maintenues :**

- Pôle commercial RD820,
- Piquepeyre.

**OAP modifiées ou nouvelles :**

- SOFERTI – pôle gare.

**OAP SOFERTI – pôle gare*****Choix du périmètre***

Le périmètre de l'orientation d'aménagement est situé à l'est de la commune, entre la limite communale avec Aucamville et la voie de chemin de fer. Il est une des portes d'entrée de la commune avec la RD 820 qui le traverse. Il est caractérisé par une surface importante de foncier non bâti. Une partie de ces terrains est sous maîtrise foncière de la collectivité.

Le site est également retenu pour être un pôle d'échange multimodal dans le cadre des Aménagements Ferroviaires au Nord de Toulouse (AFNT).

Il comprend également l'ex site industriel Grande Paroisse qui fait l'objet d'une instauration de servitudes d'utilités publiques traduite dans l'OAP, au travers du positionnement d'un parking et d'espaces verts.

La commune de Fenouillet souhaite le renouvellement de ce secteur dans une démarche qualitative.

***Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD***

Les grandes orientations de l'OAP sont :

- mettre en valeur les paysages,
- mettre en valeur les entrées de ville ,
- mettre en valeur le patrimoine,
- permettre le renouvellement urbain,
- assurer le développement de la commune.

Elles répondent aux grands axes du PADD suivants

- faire de la proximité un élément essentiel du cadre de vie des habitants : s'inscrit dans une relation de compatibilité et/ou de cohérence avec les politiques de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine métropolitain,
- privilégier le développement de la ville sur elle-même : agir dans les zones économiques et commerciales
- mettre en oeuvre une politique d'organisation et de valorisation des territoires de l'économie , pour améliorer les conditions d'accueil des entreprises :
  - améliorer la lisibilité de l'offre,
  - développer une stratégie en faveur du renouvellement et de la recombinaison des espaces économiques.
- promouvoir une ville apaisée et responsable :
  - intégrer les nouveaux projets dans leur environnement,
  - une prise en compte de la sécurité et de la santé à améliorer dans l'aménagement urbain.

**Complémentarité avec le règlement**

Les grandes orientations de l'OAP se traduisent dans le règlement graphique par deux zonages : UM7 (9-NR-25-20) pour la cité st Gobain et UA1 pour le reste du territoire de l'OAP.

Le zonage choisi permet le développement maîtrisé du secteur d'activité en intégrant les contraintes du site et en permettant une transition entre la partie activités et résidentielle par l'intermédiaire d'un espace vert protégé.

Par ailleurs, dans l'OAP, le traitement de l'entrée de ville est cadré à l'aide d'un écran vert paysagé en façade pour faire écran aux nuisances de circulation, en améliorant le cadre de vie. Dans ce but de renforcer l'aspect qualitatif de la zone d'activité :

- le coefficient éco-aménageable est instauré afin de garantir une présence suffisante de végétaux,
- un alignement de façades est imposé sur certaines voies (RD 820, rue Seveso),
- les arbres remarquables, repérés sur l'OAP sont traduits en espaces boisés classés sur le règlement graphique.

**FLOURENS****OAP existantes supprimées :**

- Les Sentiers du Lac.

**OAP existantes maintenues :**

- Vignalis
- Centre Bourg

**OAP modifiées ou nouvelles :**

- L'Orée du Lac

**OAP l'Orée du Lac****Choix du périmètre**

Située à l'est du territoire, cette OAP est aujourd'hui stratégique pour la commune car elle doit permettre de relier et de mailler le bourg avec les récents quartiers urbanisés des Sentiers du Lac ainsi que la zone économique du Super U. Compris à l'origine dans le périmètre de l'OAP dite des Sentiers du Lac, son périmètre a été réduit à l'ancienne zone AU0, d'une superficie de 2,5 ha.

**Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD**

Les grandes orientations de l'OAP sont :

- assurer le développement de la commune.

Elles répondent aux grands axes du PADD suivants :

- favoriser l'accueil des habitants dans les centralités, en adéquation avec leur niveau de commerces, services et équipements,
- Améliorer le parc de logement social.

**Complémentarité avec le règlement**

Les grandes orientations de l'OAP se traduisent dans le règlement par un zonage AUP1\_A (7-NR-20-20). Ce zonage permet un accroissement maîtrisé de la commune et une densité compatible avec la zone de développement mesuré du SCoT. Le tissu urbain peut ainsi s'étendre dans la continuité du centre-bourg et venir relier les quartiers est de la ville ainsi que la nouvelle zone économique du Moussard. Des dispositions concernant la gestion des fonds de parcelle sont mobilisées afin de créer une transition végétalisée avec le bâti existant. De même, une composition de façades urbaines est recherchée le long de la voie principale afin d'obtenir l'effet d'une rue-village.

**GAGNAC-SUR-GARONNE**

---

**OAP existantes supprimées :**

- Secteur D63 route de Toulouse.

**OAP existantes maintenues :**

- Vieux Moulin 1
- Vieux Moulin 2
- Secteur de la Beauté et de la Voie Romaine

**OAP modifiées ou nouvelles :**

- Néant.

**GRATENTOUR**

---

**OAP existantes supprimées :**

- Néant.

**OAP existantes maintenues :**

- Néant.

**OAP modifiées ou nouvelles :**

- Saudrine,
- Tucol.

**OAP Saudrine**

***Choix du périmètre***

Situé au sud-ouest de la commune de Gratentour, ce secteur est composé pour une partie d'une ancienne zone AU0 du PLU de la commune. Ce secteur de 5,8 ha, à destination économique, est desservi par la rue de Rayssac et se trouve en continuité d'une ZAE existante.

***Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD***

Les grandes orientations de l'OAP sont :

- mettre en valeur les entrées de ville,
- assurer le développement de la commune.

Elles répondent aux grands axes du PADD suivants :

- Mettre en œuvre une politique d'organisation et de valorisation des territoires de l'économie, pour structurer une offre foncière dédiée aux activités artisanales et productives et ainsi améliorer les conditions d'accueil et de développement des entreprises :
  - améliorer la lisibilité et la qualité de l'offre,
  - développer une stratégie en faveur du renouvellement et de la recombinaison des espaces économiques.

### **Complémentarité avec le règlement**

Les grandes orientations de l'OAP Saudrine se traduisent dans le règlement par une zone :

- AUA1-A (10-NR-60-RE).

Ce zonage permet une densité maîtrisée, le développement du secteur doit se faire au travers d'une opération d'ensemble. Ce mode d'aménagement permet de maîtriser l'urbanisation par rapport à la problématiques des réseaux.

### **OAP Tucol**

#### **Choix du périmètre**

Située au sud-ouest de la commune de Gratentour, à proximité de la RD 59 et la RD 14. Cette zone de 3,84 ha, anciennement AU0 au PLU de Gratentour, se trouve en continuité d'opérations récentes et en cours sur la commune.

#### **Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD**

Les grandes orientations de l'OAP sont :

- assurer le développement de la commune.

Elles répondent aux grands axes du PADD suivants :

- Faire le choix d'une extension urbaine maîtrisée afin de préserver l'équilibre actuel entre espaces urbains, agricoles et naturels.
- Développer prioritairement l'urbanisation à proximité de l'offre de transports collectifs existante ou projetée.
- Créer les conditions pour renforcer l'attachement des habitants à leur quartier et à leur commune :
- réussir pari de la qualité urbaine et résidentielle.
- Apporter une réponse solidaire à l'exigence de diversité socialement :
  - une diversification de l'offre à développer pour répondre aux besoins de tous aux différentes étapes de la vie,
  - poursuivre le une construction de logements soutenue, pour accompagner le développement de la Métropole.
  - Promouvoir une ville apaisée et responsable :
  - intégrer les nouveaux projets dans leur environnement.

### **Complémentarité avec le règlement**

Les grandes orientations de L'OAP Tucol se traduisent dans le règlement par deux zonages :

- AUM4-A (9-NR-30-20).

Ces zonages permettent une densité maîtrisée du tissu urbain, le développement de chaque secteur doit ce faire à travers une opération d'ensemble. Ce mode d'aménagement permet de maîtriser l'urbanisation par rapport à la problématiques des réseaux.

---

**LAUNAGUET**

### **OAP existantes supprimées :**

- Néant.

**OAP existantes maintenues :**

- Les Sablettes.

**OAP modifiées ou nouvelles :**

- Les Graves.

**OAP Les Graves**

***Choix du périmètre***

Le périmètre de l'OAP Les Graves concerne un morceau de ville d'environ 12 hectares sans aucun maillage viaire interne, enclavé par deux routes départementales (route de Launaguet et chemin de Boudou), et comportant de nombreuses dents creuses. Il s'agit d'un territoire mixte composé d'habitat individuel et collectif ainsi que par divers types d'activités économiques (logistiques, commerces, services, artisanat, etc.). Ces différentes fonctions urbaines se juxtaposent sans cohérence et il s'agit donc de créer les conditions d'une urbanisation nouvelle en cœur de site.

***Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD***

Les grandes orientations de l'OAP sont :

- préserver le patrimoine,
- remailler le secteur et hiérarchisant les voies,
- développer la trame verte,
- mettre en valeur l'entrée de ville,
- favoriser le maintien des activités économiques tout en les rendant plus urbaines,
- harmoniser les formes urbaines et gérer la transition paysagère avec l'habitat existant.

Elles répondent aux grands axes du PADD suivants :

- développer prioritairement l'urbanisation à proximité de l'offre de transports collectifs existante ou projetée ;
- intensifier la ville, mais de manière qualitative, partagée avec les habitants, et en harmonie avec les caractéristiques du tissu urbain,
- développer une stratégie en faveur du renouvellement et de la recomposition des espaces économiques
- réussir le pari de la qualité urbaine et résidentielle,
- favoriser le développement des mobilités actives en complément des déplacements motorisés,
- poursuivre une construction de logements soutenue, pour accompagner le développement de la Métropole.

***Complémentarité avec le règlement***

Les grandes orientations de l'OAP se traduisent dans le règlement par le maintien de la zone économique (UA3) et le développement de la zone urbaine mixte (UM7-10) pour assurer le développement de l'habitat et la transition avec les opérations immobilières récentes au sud du secteur.

---

**LESPINASSE**

**OAP existantes supprimées :**

- Secteur 1AU

**OAP existantes maintenues :**

- Néant.

**OAP modifiées ou nouvelles :**

- Chemin de la Gravière,
- L'Espertin,
- Les Vitarells.

**OAP Chemin de la Gravière**

***Choix du périmètre***

Situé au centre-ville de Lespinasse, le territoire de l'OAP est localisé au nord de la mairie entre le chemin de la Gravière et la rue des Lacs. Il est constitué d'un foncier bâti de 3 ha, potentiellement mutable. Il est situé à proximité des commerces, services et équipements. Il recouvre l'ancien périmètre de gel instauré par la procédure de 4<sup>ème</sup> modification du PLU datant du 10/11/2015.

***Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD***

Les grandes orientations de l'OAP sont :

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

Elles répondent aux grands axes du PADD suivants :

- privilégier le développement de la ville sur elle-même en renforçant le lien entre urbanisme-mobilités et équipements: intensifier la ville, mais de manière qualitative, partagée avec les habitants, et en harmonie avec les caractéristiques du tissu urbain,
- promouvoir une ville apaisée et responsable : intégrer les nouveaux projets dans leur environnement,
- faire de la proximité un élément essentiel du cadre de vie des habitants :
  - favoriser l'accueil des habitants dans les centralités, en adéquation avec leur niveau de commerces, services et équipements,
  - s'inscrit dans une relation de compatibilité et/ou de cohérence avec les politiques de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine métropolitain.

***Complémentarité avec le règlement***

Les grandes orientations de l'OAP se traduisent dans le règlement par un zonage UM7 (9-NR-25-20). Le zonage choisi permet le développement maîtrisé de la commune, et une certaine densité. Le tissu urbain peut ainsi se renouveler dans la continuité du centre-ville, à proximité, participant ainsi à l'élargissement de cette centralité dynamique.

Par ailleurs, dans l'OAP, l'entrée de ville est traitée à l'aide d'un écran vert paysagé en façade pour faire écran aux nuisances de la circulation, en améliorant le cadre de vie .

**OAP L'Espertin**

***Choix du périmètre***

Le territoire de l'OAP se situe à l'ouest de Lespinasse et il est frontalier avec la commune de Gagnac-sur-Garonne. Il jouxte un pôle important : le pôle commercial de Gagnac-sur-Garonne et intègre le pôle sportif et de loisirs de Lespinasse. Il est constitué d'un foncier libre de 7,5 ha destiné à accueillir un nouveau quartier d'habitat et d'équipements intégrant une partie du pôle sportif existant pour mutualiser les accès et les parkings.

Enfin, le foncier bâti dans ses franges de 2,1 ha est destiné à du renouvellement à moyen ou long terme. Il constitue un secteur de développement futur d'accueil d'habitat, d'équipements et de services dans un secteur d'évolution comprenant la commune voisine.

#### ***Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD***

Les grandes orientations de l'OAP sont :

- mettre en valeur les paysages,
- mettre en valeur les entrées de ville,
- permettre le renouvellement urbain,
- assurer le développement de la commune.

Elles répondent aux grands axes du PADD suivants :

- s'appuyer sur des centralités bien équipées pour accueillir les habitants dans les meilleures conditions,
- promouvoir une ville apaisée et responsable : intégrer les nouveaux projets dans leur environnement environnement,
- privilégier le développement de la ville sur elle-même en renforçant le lien entre urbanisme-mobilité et équipements: intensifier la ville, mais de manière qualitative, partagée avec les habitants, et en harmonie avec les caractéristiques du tissu urbain.

#### ***Complémentarité avec le règlement***

Les grandes orientations de l'OAP se traduisent dans le règlement par deux zonages :

- AUM4B sur la partie à urbaniser,
- UM4 sur la partie déjà urbanisée avec pour les deux une étiquette (9-NR-40-20).

Le zonage choisi et les étiquettes définies autorisent une certaine densité et la mise en œuvre des constructions au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, ce qui va dans le sens d'un développement maîtrisé tout en garantissant une qualité du cadre de vie. Cet îlot, en foncier majoritairement non bâti, peut se développer dans la continuité du pôle commercial de la commune voisine auquel l'OAP est contiguë, participant à la création d'un nouveau coeur de quartier.

Des servitudes pour équipements publics matérialisent les points d'entrées du secteur à urbaniser qui seront précisés ultérieurement en fonction des contraintes.

#### **OAP Vitarelles**

##### ***Choix du périmètre***

Situé en entrée de Ville au sud de Lespinasse, le territoire de l'OAP s'étend, le long de la RD 820 à proximité de la mairie et dans le prolongement du centre-ville, proche des commerces, services et équipements.

Le site recouvre un foncier majoritairement non bâti de 1,6 ha .

#### ***Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD***

Les grandes orientations de l'OAP sont :

- mettre en valeur les entrées de ville,
- permettre le renouvellement urbain,
- assurer le développement de la commune.

Elles répondent aux grands axes du PADD suivants :

- s'appuyer sur des centralités bien équipées pour accueillir les habitants dans les meilleures conditions,
- faire de la proximité un élément essentiel du cadre de vie des habitants :
  - favoriser l'accueil des habitants dans les centralités, en adéquation avec leur niveau de commerces, services et équipements,

- s'inscrit dans une relation de compatibilité et/ou de cohérence avec les politiques de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine métropolitain,
- privilégier le développement de la ville sur elle-même en renforçant le lien entre urbanisme-mobilités et équipements : intensifier la ville, mais de manière qualitative, partagée avec les habitants, et en harmonie avec les caractéristiques du tissu urbain,
- promouvoir une ville apaisée et responsable : des enjeux sociaux et environnementaux à intégrer dans la qualité résidentielle,
- créer les conditions pour renforcer l'attachement des habitants à leur quartier et à leur commune : réussir le pari de la qualité urbaine et résidentielle.

### **Complémentarité avec le règlement**

Les grandes orientations de l'OAP des Vitarelles se traduisent dans le règlement par un zonage AUM4B (7-NR-30-25) autorisant une certaine densité et des constructions au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, garante d'un développement maîtrisé de la commune. Cet îlot en foncier majoritairement non bâti peut se développer dans la continuité du centre-ville auquel l'OAP est contiguë, participant ainsi à l'élargissement de cette centralité dynamique.

## **L'UNION**

### **OAP existantes supprimées :**

- Secteur AUE2.

### **OAP existantes maintenues :**

- Néant.

### **OAP modifiées ou nouvelles :**

- La Violette Sud,
- Cœur de Ville.

### **OAP La Violette Sud**

#### **Choix du périmètre**

Le territoire de l'OAP est situé au nord-ouest de la commune de l'Union, à proximité immédiate et en rive droite de l'Hers. Il est constitué d'environ 12,5 hectares de territoires libres de toutes constructions et de 5,5 ha de secteur urbanisés en renouvellement et/ou reconversion occupés en majeure partie par des habitations. Il est desservi et délimité par la D 64c (chemin de la Violette) au nord, la D 61 à l'est (route de Bessières), la zone d'activités à l'ouest et la zone naturelle de l'Hers au sud.

Le secteur de la Violette Sud constitue l'une des dernières réserves foncières pour le développement de la commune de l'Union. Le site présente des atouts majeurs comme la présence de l'Hers, support de continuité écologique, une situation stratégique entre la polarité existante de l'Union et la polarité future du quartier de Paleficat, une bonne desserte en transport en commun et une topographie propice à la pratique et au confort des modes doux. La valorisation de ces éléments comme la prise en compte des contraintes (zone inondable) ont nécessité une réflexion d'ensemble traduite sous la forme d'une OAP.

#### **Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD**

Les principales orientations de l'OAP visent à créer un nouveau quartier mixte pour :

- répondre aux objectifs de diversification de logements du POA et aux besoins en équipements, notamment scolaires, générés par l'accueil de population,
- création d'espaces publics de qualité, structurants et fédérateurs, à différentes échelles (quartier, îlots, bords de l'Hers),

- privilégier une architecture exemplaire et une diversité du bâti permettant de s'insérer dans le site et d'intégrer le risque inondation et le confort climatique,
- préserver les qualités environnementales de la continuité écologique de l'Hers et de ses abords tout en offrant un cadre de vie qualitatif s'appuyant sur les atouts paysagers du cours d'eau,
- renforcer les liens vers les deux projets de transports en commun structurants (BUN et le Linéo de la RD 888),
- inscrire l'urbanisation du quartier en relation avec le futur quartier de Paleficat à Toulouse et les pôles de services, commerces et équipements existants de la commune de l'Union,
- conforter un véritable quartier mixte en établissant des limites claires et qualitatives entre les espaces à vocation mixte et les espaces à vocation strictement économique, à la fois dans une logique d'extension urbaine et de renouvellement/reconversion de secteurs bâtis,
- permettre une complémentarité avec le quartier économique de la Violette Nord et favoriser les liens, modes actifs notamment.

Ces principes répondent aux grands axes du PADD suivants :

- faire du paysage et de la trame verte et bleue, des éléments fondateurs du projet métropolitain (Protéger les réservoirs de biodiversités, Préserver, restaurer ou créer des corridors écologiques),
- développer prioritairement l'urbanisation à proximité de l'offre de transports collectifs existante ou projetée,
- privilégier le développement de la ville sur elle-même, en renforçant le lien entre urbanisme-mobilités et équipements,
- intensifier la ville, mais de manière qualitative, partagée avec les habitants, et en harmonie avec les caractéristiques du tissu urbain,
- renforcer la cohérence entre le projet urbain et la politique de gestion de l'eau et de protection des milieux aquatiques,
- créer les conditions pour renforcer l'attachement des habitants à leur quartier et à leur commune en misant sur la qualité urbaine et résidentielle et en offrant à chaque habitant un espace de nature accessible,
- favoriser le développement des mobilités actives en complément des déplacements motorisés,
- organiser un meilleur partage de l'espace public,
- poursuivre une construction de logements soutenue, pour accompagner le développement de la Métropole,
- apporter une réponse solidaire à l'exigence de diversité socialement,
- promouvoir une ville apaisée et responsable : prise en compte de la sécurité et de la santé à améliorer dans l'aménagement urbain.

### **Complémentarité avec le règlement**

Les dispositions réglementaires prévoient pour le secteur de l'OAP :

- un zonage urbain mixte (UM4) ou à vocation économique (UA) sur les secteurs déjà urbanisés. L'étiquette précise la constructibilité globale qui est modulée par les indications de hauteurs et de densité de l'OAP.
- un zonage d'urbanisation future et de projet (AUP1\_A) pour les secteurs à desservir sous la forme d'opération d'ensemble. Les étiquettes définissent une constructibilité cohérente avec la programmation fixée pour chaque secteur de l'OAP qui précise, en outre, les vocations (équipement, activités, habitat) et les formes urbaines attendues (hauteurs, densités).
- un zonage naturel (N) sur une largeur d'une cinquantaine de mètre depuis la rive droite de l'Hers, doublé d'un EVP entre la rive et l'emplacement réservé pour la réalisation de la continuité douce afin de traduire le corridor écologique et le traitement qualitatif de ses abords.

Le maillage principal du futur quartier est matérialisé par une servitude pour équipement public (SEP) qui traduit les principes de desserte et de déplacement de l'OAP. De même, les espaces de nature de proximité à protéger ont été identifiés en tant qu'EVP. Ces mesures encadrent la mise en œuvre de l'OAP.

**OAP Centre ville****Choix du périmètre**

Le territoire de l'OAP s'étend du cœur de ville à l'avenue des Vents d'Autan en passant par l'avenue de Toulouse. Elle a pour but d'anticiper le départ d'activités (APAVE, concessionnaires automobiles) et le déplacement de la gendarmerie qui rendent mutables des parcelles à forts enjeux urbains. Cette OAP traduit les principes d'aménagement issus de la consultation de 3 équipes d'urbanistes et d'une vaste démarche de concertation avec la population.

**Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD**

Les principales orientations de l'OAP visent à :

- réaménager la place San Biagio en l'ouvrant sur l'avenue des Pyrénées par la démolition du bâtiment existant pour valoriser la vue sur les Pyrénées et en créant de l'animation avec commerces, services et équipements en RDC,
- accueillir de nouveaux logements sur le site libéré par le départ de APAVE et constituer une nouvelle façade urbaine sur la place San Biagio
- engager le renouvellement des locaux occupés par la Poste pour en faire à terme un équipement culturel majeur, source d'animation et d'attractivité en synergie avec les équipements existants
- créer des perspectives visuelles entre les différents équipements majeurs de la commune (église, mairie, collège)
- créer des continuités piétonnes reliant les différents quartiers entre eux et au cœur de ville en favorisant la place comme lieu majeur d'échange
- permettre la construction de nouveaux logements avenue de Toulouse après le déménagement des concessionnaires et la relocalisation de la gendarmerie
- Inscrire la maison des aînés dans la dynamique urbaine en rendant possible l'extension de son activité ou la création de logements ou de services sur son îlot
- Maîtriser la qualité architecturale et urbaine des nouvelles opérations
- Privilégier l'implantation des futures constructions perpendiculairement à la voie pour favoriser les transparences et minimiser les impacts sonores liés au trafic
- Accompagner le renouvellement du secteur de la gendarmerie par la création de nouveaux logements,
- Anticiper une éventuelle mutation des locaux de France Télécom
- Anticiper l'extension du cimetière.

Elles répondent aux grands axes du PADD suivants :

- Développer prioritairement l'urbanisation à proximité de l'offre de transports collectifs existante ou projetée ;
- Privilégier le développement de la ville sur elle-même, en renforçant le lien entre urbanisme-mobilités et équipements :
  - Développer prioritairement l'urbanisation à proximité de l'offre de transports collectifs existante ou projetée
  - Intensifier la ville, mais de manière qualitative, partagée avec les habitants, et en harmonie avec les caractéristiques du tissu urbain
- S'appuyer sur les centralités bien équipées pour accueillir les habitants dans les meilleures conditions;
- Créer les conditions pour renforcer l'attachement des habitants à leur quartier et à leur commune en misant sur la qualité urbaine et résidentielle et en offrant à chaque habitant un espace de nature accessible

- Multimodalité
  - Favoriser le développement des mobilités actives en complément des déplacements motorisés
  - renforcer le recours à la marche à pied et au vélo
  - Organiser un meilleur partage de l'espace public
  - accompagner l'émergence de nouveaux comportements
- Poursuivre une construction de logements soutenue, pour accompagner le développement de la Métropole ;
- Apporter une réponse solidaire à l'exigence de diversité sociale et renforcer l'attractivité résidentielle vis-à-vis des familles
- Faire de la proximité un élément essentiel du cadre de vie des habitants
  - Favoriser l'accueil des habitants dans les centralités, en adéquation avec leur niveau de commerces, services et équipements
  - Valoriser l'identité et le patrimoine
  - Diversifier les fonctions urbaines dans les centralités

#### **Complémentarité avec le règlement**

Pour la mise en œuvre des orientations de l'OAP, le règlement prévoit :

- un zonage urbain mixte (UM4) qui rend possible le renouvellement attendu sur le secteur en offrant une constructibilité compatible avec l'objectif de production de logement et l'accueil de commerces et d'activités de proximité fixés dans l'OAP. Celle-ci précise les hauteurs et les formes urbaines attendues dans les différents secteurs (Cœur de Ville, avenue de Toulouse) afin de maîtriser le développement urbain et de faciliter son intégration dans les tissus existants. La possibilité de recourir au coefficient de surface éco-aménageable (CSE) assure une contre-partie paysagère qualitative à la densité recherchée pour un centre urbain.
- un zonage urbain à vocation d'intérêt collectif généraliste (UIC1) qui correspond aux équipements existants (mairie, collège, MJC,...) et qui permet l'évolution des constructions existantes dans un cadre souple car de maîtrise publique.

**MONDONVILLE**

---

#### **OAP existantes supprimées :**

- Secteur 2,
- Secteur 3,
- Mandillet.

#### **OAP existantes maintenues :**

- Secteur 1,
- Projet Centre Ville,
- Moulin à Vent Phase 1.

#### **OAP modifiées ou nouvelles :**

- Néant.

**OAP existantes supprimées :**

- Longuetterre,
- Marignac.

**OAP existantes maintenues :**

- Brunel.

**OAP modifiées ou nouvelles :**

- Borde-Haute.

**OAP Borde-Haute*****Choix du périmètre***

Située à l'est du centre ville, cette OAP vient renforcer la continuité de la zone urbanisée de la commune et asseoir, par la même occasion, l'entrée de ville. Elle est constituée d'un foncier de 4 ha faiblement bâti, riverain à la RD 112, la RD 70 et au chemin de Borde Haute.

***Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD***

Les grandes orientations de l'OAP sont :

- la mise en valeur du paysage,
- la mise en valeur des entrées de ville,
- assurer le développement de la commune.

Elles répondent aux grands axes du PADD suivants :

- favoriser l'accueil des habitants dans les centralités, en adéquation avec leur niveau de commerces, services et équipements,
- développer prioritairement l'urbanisation à proximité de l'offre de transport existante,
- améliorer le parc de logement social.

***Complémentarité avec le règlement***

Les grandes orientations de l'OAP se traduisent dans le règlement par un zonage AUP1 A (10-NR-50-30). La proximité de la gare (600 mètres) justifie une densité légèrement supérieure à celle préconisée en ville intense du SCoT et compense la perte de densité qui ne pourra pas être atteinte sur la zone AUMf toute proche des Vignes du Village. La forme urbaine recherchée (collectifs R+2) vise à faire écho au programme de collectifs des "Portes du Levant" situé sur l'autre rive de la RD 112 (As Communaux) afin d'organiser une entrée de ville de qualité.

**OAP existantes supprimées :**

- Ensaboyo.

**OAP existantes maintenues :**

- Néant.

**OAP modifiées ou nouvelles :**

- Parc de l'Escalette,
- Ecoquartier de Coustayrac.

**OAP Parc de l'Escalette*****Choix du périmètre***

Le périmètre de cette OAP déjà existante d'environ 48 ha n'a pas été modifié et recouvre à la fois la ZAC métropolitaine de l'Escalette, qui est située sur Pibrac, et s'étend aussi sur quelques terrains situés aux franges de cette opération participant ainsi à une bonne transition avec le tissu urbain environnant, notamment en sa partie nord étant donné que sa limite au sud est constituée par la limite communale de Leguevin où une continuité de la zone économique est assurée.

La modification de cette OAP est liée à l'évolution de la programmation de la ZAC qui donne une part plus importante au secteur dédié à la dominante habitat et, en outre, permet de préciser la temporalité de sa réalisation par l'affichage de trois phases.

***Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD***

Les orientations de l'OAP répondent à la volonté d'apporter une diversification des fonctions sur cette entrée de l'agglomération située de part et d'autre de l'ancienne RN 124.

Les orientations de l'OAP sont :

- favoriser la diversification des fonctions sur cette partie ouest du territoire par l'accueil d'activités économiques dans un tissu urbain environnant constitué d'habitat et d'activités diverses (artisanat, services, pôle commercial) en veillant à créer une bonne transition entre les différentes entités,
- structurer le parc d'activités de part et d'autre de l'ancienne RN 124 qui sera à retraiter en boulevard urbain,
- créer plusieurs points d'accès au parc d'activités depuis l'ancienne RN 124 pour renforcer les liaisons transversales entre ses secteurs qui sont répartis de part et d'autre de cette route,
- conforter et mettre en valeur la trame viaire et les modes doux en s'appuyant sur la trame verte et boisée,
- créer une trame boisée structurant le grand paysage, et composant des clairières dans lesquelles seront installées les constructions.

Elles répondent aux grands axes du PADD suivants :

- faire le choix d'une extension urbaine maîtrisée afin de préserver l'équilibre actuel entre espaces urbains, agricoles et naturels,
- mettre en œuvre une politique d'organisation et de valorisation des territoires de l'économie, pour améliorer les conditions d'accueil des entreprises.

En effet, l'OAP vise à assurer un aménagement qualitatif de cette entrée d'agglomération par la traduction du parti d'aménagement qui recherche une transition entre la vocation mixte et la vocation économique du Parc de l'Escalette, dont l'aménagement a aussi fait l'objet d'un arrêté de DUP et d'un traité de concession.

- A cette fin, un phasage a été introduit dans cette OAP : ces 3 phases traduisent les conditions d'ouverture les unes aux autres. Les lots A1 et A2 de la ZAC de l'Escalette sont inscrits dans la dernière phase dédiée désormais à une vocation mixte Habitat/Activités afin que les différents acteurs puissent bénéficier d'un temps d'échange et de concertation suffisant pour définir un projet qui s'intègre au mieux au contexte local et dans une temporalité qui facilite la meilleure acceptation possible par les habitants.

### **Complémentarité avec le règlement**

Les orientations de l'OAP se déclinent, sur le plan réglementaire, par deux zones AU ouvertes :

- AUP, qui est une zone à vocation mixte (habitat et activités tertiaires ou de petits artisanats), répondant à la notion d'urbanisme de projet,
- AUA dédiée au développement d'activités économiques.

Elles reprennent les caractéristiques réglementaires déjà existantes spécifiques à cette opération d'aménagement afin d'en garantir son caractère opérationnel.

Ainsi, les modifications réglementaires portent sur les points suivants :

- une extension de la partie dédiée à la vocation mixte avec l'objectif de mieux assurer la couture avec le tissu d'habitat résidentiel existant et de renforcer le programme d'habitat (le nombre de logements, passant d'environ 150 logements à environ 300 logements, à terme).
- la suppression de deux espaces verts protégés (EVP) afin qu'ils puissent, tout en restant préservés dans l'OAP, bénéficier de petits aménagements afin de les valoriser et répondre aux besoins des futurs usagers. L' EVP situé sur l'Allée de pins parasols (site inscrit) est maintenu.
- la suppression d'un élément bâti protégé (EBP) anciennement positionné sur la Ferme de Langel qui ne présente par de caractère remarquable car constitué de bâtis relativement récents et très hétéroclites. Seul le chemin d'accès à cette ancienne ferme à été repris dans l'OAP pour constituer une allée paysagère et structurer ainsi le grand paysage.

Ces évolutions se font dans le respect du parti d'aménagement défini pour la ZAC et le secteur de développement élargi.

### **OAP Ecoquartier de Coustayrac**

#### **Choix du périmètre**

La ville de Pibrac réoriente son développement en structurant un véritable Ecoquartier autour de l'entrée principale de la commune, qui accueille désormais le lycée international, atout fondamental de son attractivité pour les prochaines années, qu'il est nécessaire d'anticiper et d'accompagner, notamment en encadrant les principes d'aménagement dans une OAP.

Aussi, le périmètre de cette OAP porte sur un territoire d'environ 17 ha qui vient s'inscrire en continuité du tissu urbain existant qui se dote peu à peu d'un bon niveau en équipements publics, commerces et habitat développés de part et d'autre de l'avenue de Toulouse (RD 65), en sortie de l'échangeur de la RN 124, pour s'étendre jusqu'à la coulée verte qui est un des éléments majeurs dans l'organisation de ce futur quartier. Une étude au titre du L111-8 du CU le long de la RN124 accompagne les réflexions sur le parti d'aménagement traduit dans l'OAP.

#### **Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD**

Les grandes orientations de l'OAP sont :

- la création d'une entrée de ville telle une « porte verte » à échelle métropolitaine,
- un nouvel Ecoquartier qui vise à accueillir une diversité de fonctions dans l'objectif de stimuler une économie locale issue d'activités entrepreneuriales et touristiques, diminuer les problématiques liées au trafic, notamment de l'engorgement de la RN 124, augmenter la qualité de vie des habitants et faire rayonner au sens large la ville de Pibrac dans son « Grand Toulouse »,
- un quartier durable innovant par sa programmation mixte, son identité architecturale et environnementale, venant s'organiser autour d'une coulée verte,
- des modes de déplacements apaisés.

Elles répondent aux grands axes du PADD suivants :

- faire du paysage et de la trame verte et bleue, des éléments fondateurs du projet métropolitain,
- faire le choix d'une extension urbaine maîtrisée afin de préserver l'équilibre actuel entre espaces urbains, agricoles et naturels,
- s'appuyer sur les centralités bien équipées pour accueillir les habitants dans les meilleures conditions,
- créer les conditions pour renforcer l'attachement des habitants à leur quartier et à leur commune,
- mettre la multimodalité au coeur de l'organisation urbaine pour agir sur l'évolution des comportements en matière de déplacements,
- promouvoir une ville apaisée et responsable,
- faire de la proximité un élément essentiel du cadre de vie des habitants

#### **Complémentarité avec le règlement**

Les grandes orientations de l'OAP se traduisent dans le règlement par quatre zones :

- la zone NS qui vient protéger et traduire la coulée verte correspondant au corridor écologique,
- la zone NL qui est préservée tout en pouvant être aménagée afin de répondre au besoin en espaces récréatifs et de partage, et qui pourra également accueillir une partie des équipements sportifs attachés au lycée
- la zone UIC qui permettra l'aménagement notamment des équipements sportifs liés au Lycée mais aussi le futur patinodrome de dimension régionale,
- la zone AUP1 ouverte qui fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble afin de donner des garanties sur le résultat qualitatif escompté et traduit par l'OAP.

**PIN-BALMA**

---

#### **OAP existantes supprimées :**

- Fillaul

#### **OAP existantes maintenues :**

- Clinique Aufréry

#### **OAP modifiées ou nouvelles :**

- Pastoureau

#### **OAP Pastoureau**

##### **Choix du périmètre**

Située à l'est du bourg, cette OAP vient renforcer la continuité de la zone urbanisée et faire le lien avec les limites du Parc Naturel Agricole. Constituée d'un foncier de 7 ha qui sera urbanisé en 2 phases dont la seconde nécessitera une modification du PLUi-H, elle est située entre la route de la Mouyssaguèse au nord et la route des Écoles au sud.

##### **Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD**

Les grandes orientations de l'OAP sont :

- la mise en valeur de l'environnement,
- la mise en valeur des paysages,
- l'articulation entre développement urbain et agriculture,
- assurer le développement de la commune.

Elles répondent aux grands axes du PADD suivants :

- favoriser l'accueil des habitants dans les centralités, en adéquation avec leur niveau de commerces, services et équipements,
- valoriser l'identité et le patrimoine.

#### **Complémentarité avec le règlement**

Les grandes orientations de l'OAP se traduisent dans le règlement par un zonage AUP1\_A (7-NR-30-20). Ce zonage permet un accroissement maîtrisé de la commune et une densité compatible avec la zone de développement mesuré du SCoT. Le tissu urbain peut ainsi s'étendre dans la continuité du centre-bourg et venir dynamiser ce dernier. Située dans un site remarquable, en belvédère au-dessus de la vallée de la Seillonne et au contact du Parc Naturel Agricole, l'OAP impose des dispositions particulières pour le traitement des franges, notamment au moyen d'un écran végétal à créer sur le domaine privé, avec implantation des clôtures en retrait de la limite séparative. Par ailleurs, les accès pour les véhicules agricoles ont été maintenus.

---

## **QUINT-FONSEGRIVES**

#### **OAP existantes supprimées :**

- Néant.

#### **OAP existantes maintenues :**

- La Ginestière,
- Pont de Bois,
- Lasbordes Ribaute.

#### **OAP modifiées ou nouvelles :**

- La Gamasse.

#### **OAP La Gamasse**

##### **Choix du périmètre**

Le territoire de l'OAP est situé à l'articulation entre les communes de Balma et Quint-Fonsegrives. Il est défini par le Chemin des Arnis, le Chemin de Rebude et le Chemin du Rebeillou. La commune possédant peu de possibilités de développement par renouvellement ou par intensification de la partie déjà urbanisée du territoire, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur agricole a été envisagée notamment pour répondre aux objectifs de production de logements, y compris sociaux, et aux besoins en équipements. La localisation du secteur, à proximité de la route de Castres (RD 826) pourvue d'un TCSP et sur le tracé du projet de Liaison Urbaine de Balma Est est propice à l'accueil de population.

##### **Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD**

Les principales orientations de l'OAP sont les suivantes :

- permettre la production de logements, notamment sociaux, nécessaires à atteindre les objectifs fixés par la loi ALUR à l'horizon 2025, en prévoyant la construction de 380 logements dans un premier temps et à terme, 250 logements supplémentaires dont un minimum de 35 % LLS à l'échelle de l'opération.
- implanter un nouvel équipement scolaire et/ou d'accueil de la petite enfance pour répondre aux besoins liés à l'accueil de la population
- créer un accès depuis la route de Castre pour assurer la desserte de l'opération.

- valoriser les paysages et préserver la qualité environnementale du site pour intégrer au mieux le projet d'urbanisation dans son environnement proche et lointain en prenant en compte la topographie (problématique d'implantation des constructions et de gestion des eaux pluviales), les réservoirs de biodiversité et les zones agricoles constitutives de la TVB, le paysage de coteaux agricoles et de boisements remarquables.

Ces principes répondent aux grands axes du PADD suivants :

- Faire le choix d'une extension urbaine maîtrisée afin de préserver l'équilibre actuel entre espaces urbains, agricoles et naturels ;
- Développer prioritairement l'urbanisation à proximité de l'offre de transports collectifs existante ou projetée ;
- Créer les conditions pour renforcer l'attachement des habitants à leur quartier et à leur commune en misant sur le pari de la qualité urbaine et résidentielle et en offrant à chaque habitant un espace de nature accessible ;
- Poursuivre une construction de logements soutenue, pour accompagner le développement de la Métropole ;
- Apporter une réponse solidaire à l'exigence de diversité socialement
  - un effort de diversification de l'offre nouvelle de logements à poursuivre pour assurer l'attractivité de la Métropole
  - une diversification de l'offre à développer pour répondre aux besoins de tous aux différentes étapes de la vie
  - des besoins spécifiques à satisfaire, pour faciliter l'accès ou le maintien dans le logement
  - Poursuivre une construction de logements soutenue, pour accompagner le développement de la Métropole ;
- Mettre la TVB au centre du projet d'aménagement ;
- Proposer un développement urbain respectueux de la vocation agricole du territoire.

#### **Complémentarité avec le règlement**

Pour permettre la mise en œuvre des principes d'aménagement de l'OAP, le règlement prévoit les dispositions suivantes :

- une zone mixte ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires au fonctionnement de la zone (AUM4\_B) traduisant la maîtrise foncière de l'assiette de l'opération par la commune et la prise en compte de la cohérence urbanisme-transport par celle-ci dans le montage opérationnel. La constructibilité définie dans l'étiquette permettra de faire émerger les formes urbaines et les densités attendues dans le cadre de la programmation de l'OAP.
- prise en compte des éléments constitutifs de la TVB par un zonage NS permettant de préserver la prairie mésophile à l'ouest du site, le classement en EVP des haies existantes et un recul de 10 m pour maintenir la continuité écologique et enfin le classement individuel des arbres existants sur le site (EVP)
- matérialisation de l'accès au projet par un principe de voirie et de continuité (L.151-38)

---

**SAINT-ALBAN**

#### **OAP existantes supprimées :**

- Néant.

#### **OAP existantes maintenues :**

- Zone du stade,
- Tucol.

**OAP modifiées ou nouvelles :**

- Néant.

**SAINT-JEAN****OAP existantes supprimées :**

- Flotis

**OAP existantes maintenues :**

- Estaquebiau
- Belbèze

**OAP modifiées ou nouvelles :**

- Bessayre

**OAP Bessayre*****Choix du périmètre***

Il s'agit d'un territoire de renouvellement urbain situé à un kilomètre à l'est du centre-ville. Le territoire de l'OAP est desservi par deux voies structurantes : le chemin de Montrabé au nord-est et le chemin de Bessayre, qui la traverse. Cette OAP constitue l'aboutissement d'un processus de réflexion mis en place dès 2012 par l'instauration d'un périmètre de « gel » (L.151-41 5°) pour élaborer un projet d'ensemble permettant d'intégrer toutes les problématiques du territoire : encadrer et phaser l'important potentiel d'urbanisation, gérer les contraintes d'accessibilité et de déplacement, préserver la qualité paysagère du site,...

Cette démarche a fait l'objet d'une concertation avec les habitants avant que les principes d'aménagements ne soient formalisés dans une OAP accompagnée d'un plan-guide pour sa mise en œuvre opérationnelle.

***Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD***

L'OAP vise à développer la ville sur elle-même au travers un projet de renouvellement urbain concerté et tourné autour de la trame paysagère par les orientations suivantes :

- Mettre en place un projet d'ensemble, prenant en compte l'ensemble des territoires de projet (Belbèze, Flotis, Casse III, Partie Sud de Rouffiac Tolosan) en termes de maillage viaire, de choix des formes urbaines et des densités, de programmation (équipements, espaces publics) et de continuités paysagères, support de continuités piétons/cycles
- Renforcer la trame paysagère en faisant coexister différentes fonctions : conservation des réservoirs de biodiversité dans les futurs aménagements, continuités paysagères support de maillage piéton-cycles, espaces verts tampons entre les quartiers d'habitat existants et futurs, espaces verts de loisirs et de rencontres (jeux, cœurs d'îlots), mise en scène du grand paysage au travers de points de vue aménagés.
- Désenclaver le quartier et le relier au cœur de ville et aux équipements par un maillage piétons/cycles à structurer et à compléter qui doit s'appuyer sur l'armature paysagère existante et la topographie du site et par un maillage viaire d'échelle locale à organiser en fonction des voies existantes (chemin de Montrabé et chemin de Bessayre) et la dureté foncière
- Maîtriser l'urbanisation et l'intégrer dans la dynamique urbaine de la commune en privilégiant des formes urbaines et des typologies diversifiées et en recherchant une densité cohérente et maîtrisée
- Adapter l'urbanisation à la topographie et mettre en scène le paysage par une adaptation des gabarits au terrain naturel, un traitement des limites privées végétalisées et des talus limités, des points de vue dégagés, une gestion des eaux pluviales en surface, support d'un aménagement qualitatif ouvert et accessible pour les habitants

Elles répondent aux grands axes du PADD suivants :

- Faire du paysage et de la trame verte et bleue, des éléments fondateurs du projet métropolitain
- Privilégier le développement de la ville sur elle-même, en renforçant le lien entre urbanisme-mobilités et équipements:
  - Favoriser l'accessibilité de la Métropole par l'adaptation des réseaux de voirie et le développement de modes complémentaires à l'automobile
  - Développer prioritairement l'urbanisation à proximité de l'offre de transports collectifs existante ou projetée
  - Intensifier la ville, mais de manière qualitative, partagée avec les habitants, et en harmonie avec les caractéristiques du tissu urbain
- Créer les conditions pour renforcer l'attachement des habitants à leur quartier et à leur commune en misant sur la qualité urbaine et résidentielle et en offrant à chaque habitant un espace de nature accessible
- Multimodalité
  - Favoriser le développement des mobilités actives en complément des déplacements motorisés
  - Renforcer le recours à la marche à pied et au vélo
  - Organiser un meilleur partage de l'espace public
- Poursuivre une construction de logements soutenue, pour accompagner le développement de la Métropole ;
- Apporter une réponse solidaire à l'exigence de diversité sociale
- Renforcer l'attractivité résidentielle vis-à-vis des familles
- Mettre la TVB au centre du projet d'aménagement
- Faire de la proximité un élément essentiel du cadre de vie des habitants

#### **Complémentarité avec le règlement**

Pour mettre en œuvre les principes de l'OAP, le règlement prévoit un zonage urbain mixte (UM6) qui favorise le renouvellement et dont les caractéristiques autorisent une constructibilité globale modulée par les prescriptions de densité et la programmation logement fixés par l'OAP en fonction des secteurs. Ces dispositions assurent une maîtrise de l'urbanisation au même titre que l'identification de reculs paysagers et d'espaces verts tampons, doublés de protections réglementaires de type EVP, garantissent la qualité environnementale du cadre de vie.

---

**SAINT-JORY**

#### **OAP existantes supprimées :**

- Bougeng,
- Le Vigné.

#### **OAP existantes maintenues :**

- Euronord les Cabanes.

#### **OAP modifiées ou nouvelles :**

- La gare,
- Route de Grenade,
- Labou,
- Entrée Nord,
- L'Hers.

### **OAP la Gare**

Le périmètre n'est pas modifié. Les modifications concernent la typologie du bâti. L'OAP étant située à proximité de la gare. Les bâtis en RDC maximum sont supprimés ainsi que la hauteur du parking. Les hauteurs sont limitées par l'étiquette de la zone du règlement graphique.

### **OAP Route de Grenade**

Le périmètre de l'OAP est légèrement agrandi pour permettre l'extension du secteur d'équipement public prévu pour des bâtiments scolaires.

### **OAP Entrée Nord**

#### ***Modification du périmètre***

Le périmètre de l'orientation d'aménagement, situé à l'est de la commune, à proximité du centre ville, entre la RD820 et le canal pour la plus grande partie de son territoire, est modifié pour prendre en compte l'ouverture à l'urbanisation d'une zone périphérique à celle-ci et envisager un projet d'ensemble cohérent. Le territoire ajouté d'environ 3,5 ha est prévu pour de l'habitat et intègre un bassin d'infiltration rendu nécessaire par les Aménagements Ferroviaires du Nord de Toulouse.

#### ***Déplacement d'un rond-point et du maillage qui lui était lié***

Suite à l'avancée de projet (SDIS), le rond-point est décalé et le maillage qui lui était lié est supprimé .,

#### ***Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD***

Elles répondent aux grands axes du PADD suivants :

- privilégier le développement de la ville sur elle-même, en renforçant le lien entre urbanisme-mobilités et équipements,
- intensifier la ville mais de manière qualitative, partagée avec les habitants et en harmonie avec les caractéristiques du tissu urbain,
- faire de la proximité un élément essentiel du cadre de vie des habitants: favoriser l'accueil des habitants dans les centralités en adéquation avec leur niveau de commerce, services et équipements.

#### ***Complémentarité avec le règlement***

Les grandes orientations de l'OAP Entrée Nord se traduisent dans le règlement par les zonages :

- UM7 ( 9-NR-25-20),
- AUM4\_B (9-NR-NR-RE),
- UA-1 (19-NR-NR-RE).

Ce zonage permet une densité maîtrisée du tissu urbain et la partie de l'orientation ouverte à l'urbanisation s'effectue au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, ce qui va dans le sens d'un développement maîtrisé de la commune.

La création d'un nouveau tissu urbain, en cohérence avec l'existant, est ainsi rendue possible.

Il n'y a pas de modification d'ER.

### **OAP Labou**

#### ***Modification du périmètre***

Le périmètre de l'orientation d'aménagement, situé à proximité du centre ville, à l'est du canal et de la voie ferrée, est modifié pour prendre en compte l'ouverture à l'urbanisation de zones périphériques à celle-ci et envisager un projet d'ensemble en intégrant les équipements publics dans la réflexion. L'OAP initiale, élaborée sur un territoire de 4,5 ha, est étendue à environ 10 ha, intégrant des équipements publics : collège, école, secteur petite enfance et les équipements de loisirs.

### **Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD**

Elles répondent aux grands axes du PADD suivants :

- assurer le développement de la commune,
- privilégier le développement de la ville sur elle-même, en renforçant le lien entre urbanisme-mobilités et équipements,
- intensifier la ville mais de manière qualitative, partagée avec les habitants et en harmonie avec les caractéristiques du tissu urbain,
- faire de la proximité un élément essentiel du cadre de vie des habitants: favoriser l'accueil des habitants dans les centralités en adéquation avec leur niveau de commerce, services et équipements.

### **Complémentarité avec le règlement**

Les grandes orientations de l'OAP Labou se traduisent dans le règlement par les zonages :

- AUM4-B (9-NR-25-15),
- UM4 ((9-NR-25-15),
- UIC (15-NR-NR-RE).

Ce zonage permet une densité maîtrisée du tissu urbain et la partie de l'orientation ouverte à l'urbanisation s'effectue au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, ce qui va dans le sens d'un développement maîtrisé de la commune.

La création d'un nouveau tissu urbain, en cohérence avec l'existant, est ainsi rendue possible .

## **OAP L'Hers**

### **Choix du périmètre**

Situé en entrée de ville au nord de la commune de St Jory , le périmètre de l'OAP s'étend entre la RD 820 d'une part et l'Hers d'autre part. Il est à proximité de zones d'activités et d'un quartier d'habitation, de dessertes de transports routiers existantes et futures.

Le site recouvre un foncier non bâti de 7,4 ha, avec des activités existantes à proximité. Le site retenu permet de préserver la pointe nord du Girou qui est une zone à forts enjeux environnementaux et de prendre en compte le tracé du projet de RD 929 lié au franchissement nord de la Garonne. Ce lieu est choisi pour permettre l'implantation d'activités et préserver les secteurs initialement choisis à forts enjeux environnementaux.

### **Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD**

Les grandes orientations de l'OAP sont :

- mettre en valeur les paysages,
- mettre en valeur les entrées de ville,
- assurer le développement de la commune en accueillant des activités économiques.

Elles répondent aux grands axes du PADD suivants :

- promouvoir une ville apaisée et responsable: intégrer les nouveaux projets dans leur environnement,
- diminuer l'impact des activités humaines sur l'environnement en privilégiant ce périmètre pour protéger le territoire initialement prévu pour une zone d'activité mais qui était à fort enjeux environnementaux,
- mettre en œuvre une politique d'organisation et de valorisation des territoires de l'économie pour améliorer les conditions d'accueil des entreprises : améliorer la lisibilité de l'offre.

### **Complémentarité avec le règlement**

Les grandes orientations sur ce secteur de développement d'activités économiques se traduisent dans le règlement par une zone AUA\_A (15-NR-50-30), zonage correspondant à une zone d'activité. Il permet une opération d'ensemble sur le périmètre. Un espace boisé existant dans le règlement graphique est repris dans l'OAP et sert de zone tampon entre le quartier résidentiel et la zone d'activité.

## **SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE**

### **OAP existantes supprimées :**

- Néant.

### **OAP existantes maintenues :**

- Tucard,
- Hauts de Gam,
- Bousquet-Pradelle,
- Firmis,
- Bruyer.

### **OAP modifiées ou nouvelles :**

- Secteur Albigès,
- Carmes-Fondargent (cf. OAP Intercommunales, partie 1).

### **OAP Secteur Albigès**

#### **Choix du périmètre**

Situé au nord-ouest du territoire communal, le périmètre de l'OAP s'inscrit en continuité immédiate du quartier de Catala limitrophe avec la commune de Toulouse. Le site s'étend, du nord au sud, du Chemin de Monfalco à la route structurante de Cayras (RD 54), et d'est en ouest, de Catala au chemin rural des Bassins. Ce foncier de 16 ha vise à aménager un quartier mixte intégrant un campus (organisme de formation et hébergements associées) au contact de Toulouse et du pôle sportif situé au nord du site, participant ainsi au développement et à la diversification de la ville de Saint-Orens dans ses fonctions et ses vocations.

#### **Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD**

Les grandes orientations de l'OAP sont :

- mettre en valeur l'environnement,
- mettre en valeur les paysages,
- mettre en valeur les entrées de villes,
- assurer le développement de la commune.

Elles répondent aux grands axes du PADD suivants :

- faire du paysage et de la trame verte et bleue, des éléments fondateurs du projet métropolitain,
- poursuivre une construction de logements soutenue, pour accompagner le développement de la Métropole,
- apporter une réponse solidaire à l'exigence de diversité sociale,
- renforcer l'attractivité résidentielle vis-à-vis des familles.

### **Complémentarité avec le règlement**

Les grandes orientations de l'OAP se traduisent dans le règlement par un zonage AUM7\_B (9-NR-35-30). Le zonage choisi et les étiquettes définies autorisent des formes urbaines cohérentes avec le tissu urbain de Saint-Orens, de même que l'implantation des constructions au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone couplé à un phasage du projet, permettant ainsi un développement maîtrisé de l'urbanisation tout en garantissant une qualité du cadre de vie.

L'aménagement de ce secteur est accompagné par l'inscription d'un emplacement réservé destiné à réaliser un cheminement pour permettre aux modes actifs de relier la RD 54 au chemin de Monfalcou et au pôle d'équipements sportifs de Catala.

Concernant la préservation et la valorisation de la Trame Verte et Bleue, le secteur de l'OAP n'impacte pas le boisement du parc du château de la Viguerie classé NS et couvert par un Espace Boisé Classé (espace naturel protégé au SCoT et réservoir de biodiversité au PLUi-H). Au sein du périmètre de l'OAP, la traduction réglementaire proposée entend préserver la liaison fonctionnelle qui relie les corridors de la Marcaissonne et de la Saune. Ainsi, l'allée plantée qui descend du château vers la RD 54 identifiée au SCoT comme une liaison reliant le parc du château au corridor écologique de la Marcaissonne, est maintenue en EBC. De plus, de nombreuses haies présentes sur la zone sont protégées au titre des EVP.

---

**SEILH**

#### **OAP existantes supprimées :**

- Néant.

#### **OAP existantes maintenues :**

- La Plaine,
- Laubis.

#### **OAP Laubis**

Cette OAP est intégrée dans le PLUi-H suite à la mise en compatibilité du PLU de Seilh après l'arrêt du PLUi-H.

---

**TOULOUSE - SECTEUR 1**

#### **OAP existantes supprimées :**

- Néant.

#### **OAP existantes maintenues :**

- Néant.

#### **OAP modifiées ou nouvelles :**

- Brouardel Europe,
- Amidonniers.

#### **OAP Brouardel-Europe**

### **Choix du périmètre**

Situé à la croisée entre les entités paysagères du Canal du Midi, du parc de Compans-Caffarelli, des mails de l'allée de Barcelone et du boulevard Lascrosses, le territoire de l'OAP couvre principalement d'est en ouest les grandes unités foncières de la place de l'Europe, le site ENGIE, et les anciens sites des Ferronneries du Midi et des Etablissements Bergès.

Le quartier connaît une mutation des activités industrielles qu'il accueillait. Cette déprise industrielle constitue une opportunité pour le développement du quartier mais également pour le centre-ville historique de Toulouse. En effet ce site, dernier grand territoire mutable de 13,7ha à proximité immédiate du centre-ville, est appelé à répondre aux besoins de développement de l'agglomération. Ce quartier est aujourd'hui constitué de blocs urbains hermétiques impossibles à traverser. Le périmètre urbain de projet envisagé consiste à créer des connexions efficaces qui permettront de desservir l'intérieur du quartier et de le connecter au reste de la ville.

Une programmation mixte est envisagée afin de permettre le maintien d'une activité tertiaire et l'implantation d'une activité logistique de proximité en centre urbain et le développement d'une opération de logements nécessitant la programmation d'un Groupe scolaire.

### **Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD**

Les grandes orientations de l'OAP sont :

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

Elles répondent aux grands axes du PADD suivants :

- une croissance urbaine résolument inscrite dans une logique de développement durable,
- intensifier la ville, mais de manière qualitative, partagée avec les habitants, et en harmonie avec les caractéristiques du tissu urbain,
- réussir le pari de la qualité urbaine et résidentielle,
- des enjeux sociaux et environnementaux à intégrer dans la qualité résidentielle,
- une recomposition de la ville sur elle-même, soucieuse de l'harmonie et du « bien-être » urbain,
- s'inscrire dans une relation de compatibilité et/ou de cohérence avec les politiques de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine métropolitain,
- organiser un meilleur partage de l'espace public,
- développer prioritairement l'urbanisation à proximité de l'offre de transports collectifs existante ou projetée,
- offrir à chaque habitant un espace de nature accessible.

### **Complémentarité avec le règlement**

Les grands axes d'aménagement de l'OAP Brouardel-Europe se traduisent dans le règlement par plusieurs zonages qui façonnent des formes urbaines diversifiées et permettent une insertion adaptée dans le site. Les orientations proposées ont mis en évidence la nécessité d'envisager une programmation urbaine mixte, de qualité et ambitieuse s'inscrivant autour de thématiques comme l'habitat et la formation.

Ainsi, le zonage UP1 (40-NR-NR-RE) au cœur de l'OAP offre à la fois la possibilité d'instaurer :

- une frontalité mixte à dominante tertiaire et d'activités logistiques en bordure du Canal du Midi et du boulevard de la Marquette,
- une trame urbaine qui s'articule de part et d'autre d'un important espace public et d'une longue promenade paysagère, support d'échanges et de liaisons d'est en ouest,
- des équipements publics, notamment un groupe scolaire et un gymnase.

Un zonage UM3 (40-NR-NR-RE) et un zonage UM3 (17-4/3-70-RE) permettent d'épanneler les formes architecturales et d'adoucir la transition entre le cœur du site dense et ses abords au tissu plus lâche.

Enfin, le zonage UP1 (21-NR-NR-RE) qui couvre la place de l'Europe traduit un aménagement mixte accueillant la préservation du patrimoine existant (ancienne caserne, mails de platanes) et la création de nouvelles entités d'enseignement afin de conforter la vocation universitaire déjà ancrée sur le site.

La préservation et la valorisation du patrimoine végétal sont renforcées par la présence d'EBC symboles qui ponctuent la place de l'Europe et longent les abords immédiats de l'OAP. Cet outil souligne l'importance accordée à l'écrin paysager existant sur les lieux.

Si la trame de l'OAP favorise les circulations internes, elle participe aussi aux liaisons inter-quartiers, comme en témoigne la mise en place d'une SEP pour l'aménagement et le recalibrage d'une partie de la rue Brouardel.

Enfin, l'Espace Constructible situé au sud des rues du Béarnais et de Brouardel est maintenu afin de conserver la frontalité architecturale existante le long du boulevard Lascrosses. A l'inverse, l'Espace Constructible situé au nord des rues du Béarnais et de Brouardel est supprimé pour éviter des incohérences avec le zonage UP1 (40-NR-NR-RE).

## **OAP Amidonniers**

### ***Choix du périmètre***

Situé en entrée de ville à l'ouest de Toulouse, aux portes du centre-ville historique et patrimonial symbolisé par les Canaux de Brienne, du Midi et Latéral, le territoire de l'OAP Bassin des Filtres-Amidonniers correspond à un espace de 6,1 ha délimité par l'A 62, la Garonne et le site des Ponts Jumeaux.

L'OAP s'étend sur la proue ouest du quartier des Amidonniers et s'insère dans un tissu déjà constitué autour du Bassin des Filtres et de la rue des Amidonniers, qui accueille des bâtiments techniques et administratifs de Voies Navigables de France (VNF), de l'habitat VNF, des équipements de proximité (piscine Chapou...)

Si l'enjeu principal de cette OAP est de permettre et d'encadrer le renouvellement du parc de logements vieillissant de VNF, elle constitue une opportunité pour mettre en valeur la mémoire du site et son paysage remarquable et pour repenser ses liens avec le Grand Parc Garonne, le Port de l'Embouchure et le canal de Brienne. Sur ce dernier point, l'OAP s'intègre dans la stratégie du Plan Canal et celle de mise en valeur paysagère des canaux à l'échelle de la Métropole.

### ***Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD***

- mettre en valeur l'environnement,
- mettre en valeur les paysages,
- mettre en valeur les entrées de villes,
- mettre en valeur le patrimoine,
- lutter contre l'insalubrité,
- permettre le renouvellement urbain.

Elles répondent aux grands axes du PADD suivants :

- intensifier la ville, mais de manière qualitative, partagée avec les habitants, et en harmonie avec les caractéristiques du tissu urbain,
- réussir le pari de la qualité urbaine et résidentielle,
- des enjeux sociaux et environnementaux à intégrer dans la qualité résidentielle,
- une recomposition de la ville sur elle-même, soucieuse de l'harmonie et du « bien-être » urbain,
- s'inscrire dans une relation de compatibilité et/ou de cohérence avec les politiques de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine métropolitain,
- organiser un meilleur partage de l'espace public,
- offrir à chaque habitant un espace de nature accessible.

### **Complémentarité avec le règlement**

Les grandes orientations de l'OAP Bassin des Filtres-Amidonniers se traduisent principalement par un zonage NS (NR-NR-RE-RE) et NL (NR-NR-RE-RE) en faveur du patrimoine végétal existant. Il s'agit ici de protéger mais également de valoriser les lieux afin de les ouvrir aux populations locales et aux visiteurs. Si le zonage NS va de pair avec un certain respect du bassin et ses abords, le zonage NL permet, quant à lui, des (ré)aménagements paysagers en lien avec la reconstitution d'une offre de logements que traduit le zonage UM4 (9-L-40-30) et la présence de la piscine Chapou située en zone UM4 (15-4/3-40-30).

A l'intérieur de cet écrin paysager, qui s'adosse jusqu'à la digue de la Garonne, s'insère un secteur de mixité fonctionnelle et d'habitat qu'autorise le zonage UP1 (18-L-40-30). Ici sont proposées de nouvelles constructions avec une densité et un épannelage plus prononcées mais qui veilleront à consolider les équipements existants tout en créant des espaces partagés de qualité.

En termes de protection et valorisation des patrimoines bâti et paysager, il a été également relevé des bâtiments et des arbres de qualité identifiés par des EBP, EBC surfaciques et symboles qui viennent renforcer la prise en compte de la mémoire des lieux.

Enfin, dans le but d'ouvrir ce site à la découverte et d'en faire le support de liaisons entre Ponts Jumeaux et Garonne, l'ER 555-058 (Piste cyclable Zone Industrielle Nord, rive droite du canal latéral) est maintenu sans son tracé existant et vient s'ajouter aux nombreux autres cheminements qui maillent les lieux.

---

## **TOULOUSE - SECTEUR 2**

### **OAP existantes supprimées :**

- Néant.

### **OAP existantes maintenues :**

- Impasse des Arènes,
- Lombez,
- Pierre Montané,
- Cartoucherie.

### **OAP modifiées ou nouvelles :**

- OAP Oasis

### **OAP Oasis**

L'OAP reste inchangée mais la prise en compte du PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) est précisée dans le texte de l'OAP (vignette d'illustration et phrase explicative).

---

## **TOULOUSE - SECTEUR 3**

### **OAP existantes supprimées :**

- Moulis – Croix Bénite.

### **OAP existantes maintenues :**

- La Salade,
- Grand Selve,
- Avranches.

**OAP modifiées ou nouvelles :**

- Job Coeur de quartier,
- Sarah Bernhardt,
- Dortis,
- Paleficat – Albi Rostand,
- Izards Trois Cocus.

**OAP JOB coeur de quartier**

***Choix du périmètre***

Le périmètre de l'OAP Job coeur de quartier demeure inchangé et concerne la centralité du quartier des Sept-Deniers (secteur des équipements publics, opération urbaine Job et tissu résidentiel autour. Seul un secteur à dominante de service public a été supprimé et les principes de qualité architectural ont été retravaillés.

***Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD***

Les grandes orientations de l'OAP sont :

- créer un espace de convivialité polyvalent au sein du cœur de quartier et développer l'activité commerciale,
- permettre le renouvellement urbain et l'optimisation du foncier au droit de la digue,
- permettre le développement d'habitat en harmonie avec l'identité du tissu urbain existant,
- gérer la desserte viaire et assurer les continuités modes doux,
- valoriser la trame verte et assurer son maillage.

Elles répondent aux grands axes du PADD suivants :

- développer prioritairement l'urbanisation à proximité de l'offre de transports collectifs existante ou projetée,
- intensifier la ville, mais de manière qualitative, partagée avec les habitants, et en harmonie avec les caractéristiques du tissu urbain,
- favoriser le développement des mobilités actives en complément des déplacements motorisés,
- faire du paysage et de la trame verte et bleue, des éléments fondateurs du projet métropolitain,
- réussir le pari de la qualité urbaine et résidentielle,
- s'appuyer sur les centralités bien équipées pour accueillir les habitants dans les meilleures conditions,
- organiser un meilleur partage de l'espace public.

***Complémentarité avec le règlement***

Les grandes orientations de l'OAP se traduisent dans le règlement par :

- la création d'une zone urbaine mixte (UM4) correspondant à l'opération urbaine Job et à la cité Madrid,
- la création d'une zone urbaine de projet (UP1) au nord qui permet le renouvellement urbain attendu dans le respect des prescriptions de l'OAP relatives à la qualité architecturale,
- la création d'une zone urbaine d'intérêt collectif (UIC) destinée à conforter les équipements publics du quartier,
- le maintien de la zone urbaine mixte (UM6-3) sur le tissu urbain résidentiel qui garantit le développement de l'habitat en harmonie avec l'identité du tissu urbain existant.

Les zonages choisis et les étiquettes définies autorisent des formes urbaines cohérentes avec le tissu urbain dans lequel s'inscrit l'OAP, permettant un développement maîtrisé et garant de la qualité du cadre de vie. L'OAP vient ainsi préciser les prescriptions paysagères et environnementales mais aussi gérer l'épannelage des hauteurs.

## **OAP Sarah Bernhardt**

### ***Choix du périmètre***

Le périmètre de l'OAP Sarah Bernhardt correspond à une dent creuse d'environ 3 hectares enclavé dans le tissu urbain existant. Pour permettre une desserte et un aménagement cohérent de cette zone, les franges urbaines sur la route de Launaguet sont intégrées dans le périmètre de l'OAP ainsi que le poumon vert au contact du périphérique toulousain.

La définition de cette OAP répond à la réalisation d'une étude urbaine permettant de définir les grandes orientations pour le secteur intercommunal de Toulouse (secteur de Croix-Bénite et Moulis) / Aucamville et Launaguet. En effet, il s'agissait de réfléchir à la cohérence des fonctions et des morphologies urbaines entre ces trois territoires totalement imbriqués mais aussi de redéfinir la programmation des équipements publics et collectifs. Ainsi, la programmation de nouveaux équipements sportifs et scolaires ayant été positionnés sur les sites d'Alphand et de Dortis (qui fait également l'objet d'une OAP) le site de Sarah Bernhardt a été ciblé pour accueillir une nouvelle offre de logement. L'OAP permet donc d'encadrer et d'apporter les conditions de cette nouvelle urbanisation qui respectera le contexte urbain existant et apportera un soin tout particulier à la protection du patrimoine bâti et végétal existant.

### ***Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD***

Les grandes orientations de l'OAP sont :

- préserver les patrimoines bâtis et végétaux,
- créer un nouveau quartier d'habitat s'intégrant dans le tissu urbain existant,
- assurer un maillage viaire cohérent et tenant compte du réseau existant et de ses contraintes,
- développer le maillage des liaisons modes doux.

Elles répondent aux grands axes du PADD suivants :

- faire du paysage et de la trame verte et bleue, des éléments fondateurs du projet métropolitain,
- développer prioritairement l'urbanisation à proximité de l'offre de transports collectifs existante ou projetée,
- intensifier la ville, mais de manière qualitative, partagée avec les habitants, et en harmonie avec les caractéristiques du tissu urbain,
- réussir le pari de la qualité urbaine et résidentielle,
- favoriser le développement des mobilités actives en complément des déplacements motorisés,
- poursuivre une construction de logements soutenue, pour accompagner le développement de la Métropole.

### ***Complémentarité avec le règlement***

Les grandes orientations de l'OAP se traduisent dans le règlement par la création d'une zone urbaine mixte (UM10) permettant le développement de l'habitat.

Le zonage choisi et son étiquette autorisent des formes urbaines cohérentes avec le tissu urbain dans lequel s'inscrit l'OAP, permettant un développement maîtrisé et garant de la qualité du cadre de vie. L'OAP vient ainsi préciser les hauteurs des constructions en assurant un épannelage entre 7 mètres et 9 mètres et elle apporte également les principes de liaisons viaires et modes doux.

La maison « Bouloc » ainsi que les 2 fermes de type maraîchère sont protégées par un classement en EBP tandis que le patrimoine végétal le plus remarquable est classé en EVP afin d'assurer la pérennité de ces espaces verts.

**OAP Dortis*****Choix du périmètre***

Le périmètre de l'OAP Dortis correspond à une dent creuse d'environ 2,5 hectares enclavé dans le tissu urbain existant.

Pour permettre une desserte et un aménagement cohérent de cette zone, les franges urbaines et les espaces verts sur le chemin de Moulis sont intégrées dans le périmètre de l'OAP. La définition de cette OAP répond à la réalisation d'une étude urbaine permettant de définir les grandes orientations pour le secteur intercommunal de Toulouse (secteur de Croix-Bénite et Moulis )/ Aucamville et Launaguet. En effet, il s'agissait de réfléchir à la cohérence des fonctions et des morphologies urbaines entre ces trois territoires totalement imbriqués mais aussi de redéfinir la programmation des équipements publics et collectifs. Ainsi, ce site de Dortis a été ciblé pour accueillir une nouvelle offre d'équipement public. L'OAP permet donc d'encadrer et d'apporter les conditions de cette nouvelle urbanisation qui respectera le contexte urbain existant et spécifiera notamment les éléments du patrimoine bâti et végétal à conserver. Elle posera en outre le principe de desserte du site.

**Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD**

Les grandes orientations de l'OAP sont :

- accueillir de nouveaux équipements publics de type groupe scolaire et gymnase pour répondre aux besoins de la population du quartier,
- préserver les patrimoines bâtis et végétaux,
- assurer une desserte viaire cohérente,
- offrir une nouvelle offre de stationnement public.

Elles répondent aux grands axes du PADD suivants :

- faire du paysage et de la Trame Verte et Bleue, des éléments fondateurs du projet métropolitain,
- organiser un meilleur partage de l'espace public,
- réussir le pari de la qualité urbaine et résidentielle.

Complémentarité avec le règlement

Les grandes orientations de l'OAP se traduisent dans le règlement par la création d'une zone urbaine mixte (UM10) et l'OAP vient ainsi préciser la vocation d'équipements publics de ces espaces. Elle apporte également les principes de desserte ainsi que la protection du poumon vert au sud.

Deux maisons présentant un intérêt patrimonial sont protégés par un classement en EBP tandis que le patrimoine végétal le plus remarquable est classé en EVP afin d'assurer la pérennité de ces espaces verts.

**OAP Paléficat / Albi Rostand*****Choix du périmètre***

Le périmètre de l'OAP Paléficat / Albi Rostand comprend deux secteurs départagés par le périphérique toulousain. La partie nord de Paléficat se caractérise par un tissu urbain diffus et un patrimoine naturel et bâti encore préservé tel que le château de Paléficat. Cette partie présente également des zones non bâties et ouvertes à l'urbanisation pour accueillir uniquement des équipements publics et des activités économiques.

Au sud, le secteur Albi Rostand, plus dense, avec des typologies variées associant maisons individuelles, collectifs et activités économiques, est un quartier de ville relativement bien desservi mais qui se caractérise par une forte pression foncière de renouvellement urbain qu'il convient d'encadrer pour être en adéquation avec les équipements et infrastructures publics existants et prévoir un maillage de voiries et modes doux complémentaires à ceux existants.

Ces territoires en pleine évolution sont désormais traversés par une nouvelle infrastructure routière de desserte importante (le Boulevard Urbain Nord) reliant à terme la ville de Toulouse aux communes nord de l'agglomération et visant à désenclaver le secteur de Paléficat. Le développement de cette infrastructure s'accompagne d'un Projet Urbain de Référence (PUR) spécifique qui permet de construire un projet urbain dans le temps en s'appuyant sur la construction d'un véritable système de desserte viaire et des principes de préservation et de valorisation de la Trame Verte et Bleue, très développée sur ce secteur.

Cette OAP est donc la première étape du projet urbain et vise en premier lieu à permettre d'équiper le secteur de Paléficat en services publics et à développer et renforcer la présence des activités économiques au droit du périphérique et dans les espaces libres intra-urbains. Le développement et l'intensification de l'habitat se fera donc ultérieurement et fera l'objet d'une étude d'aménagement spécifique en concertation avec les habitants.

### **Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD**

Les grandes orientations de l'OAP sont :

- gérer la transition paysagère avec l'habitat existant,
- créer une nouvelle centralité à Paléficat en s'appuyant sur la préservation du château et le développement à proximité, d'un pôle d'équipements publics dont 6 000 m<sup>2</sup> dédiés à un groupe scolaire,
- développer et conforter le pôle d'activité économique de part et d'autre de la rocade,
- encadrer et maîtriser le développement urbain,
- création d'espaces de mixité fonctionnelle comme interface entre logements et activités, en compatibilité avec le contexte urbain,
- préservation, renforcement de la Trame Verte et Bleue,
- création d'un maillage fin de modes doux,
- mise en place d'un nouveau maillage viaire et requalification de celui existant.

Elles répondent aux grands axes du PADD suivants :

- faire du paysage et de la Trame Verte et Bleue, des éléments fondateurs du projet métropolitain,
- développer prioritairement l'urbanisation à proximité de l'offre de transports collectifs existante ou projetée,
- intensifier la ville, mais de manière qualitative, partagée avec les habitants, et en harmonie avec les caractéristiques du tissu urbain,
- développer une stratégie en faveur du renouvellement et de la recomposition des espaces économiques,
- réussir le pari de la qualité urbaine et résidentielle,
- favoriser le développement des mobilités actives en complément des déplacements motorisés,
- poursuivre une construction de logements soutenue, pour accompagner le développement de la Métropole.

### **Complémentarité avec le règlement**

Les grandes orientations de l'OAP se traduisent dans le règlement par :

- le maintien et le développement de la zone économique (UA1) pour permettre le développement des activités économiques,
- la création de zones urbaines de projet (UP1) pour permettre le développement d'un nouveau pôle d'équipement public et le développement d'activités économiques en frange avec celles existantes,
- le maintien de la zone urbaine mixte (UM8) sur la partie Albi Rostand pour assurer le développement de l'habitat.

Les zonages choisis et les étiquettes définies autorisent des formes urbaines cohérentes avec le tissu urbain dans lequel s'inscrit l'OAP, permettant un développement maîtrisé et garant de la qualité du cadre de vie.

L'OAP vient notamment préciser et encadrer la vocation des zones, le niveau de qualité architectural exigé, le maillage viaire et modes doux ainsi que l'épannelage de la hauteur des constructions.

Le patrimoine végétal le plus remarquable est protégé par des EBC ou des EVP ainsi que le patrimoine bâti qui a été classé en EBP.

Enfin, des ER et des SEP viennent préciser la création ou la reconfiguration des voies et des liaisons modes doux.

Sur Paléficat, les principes de maillage de voiries et modes doux traduits dans l'OAP se poursuivent au delà de son périmètre afin d'accompagner le développement urbain et les mutations urbaines du quartier, tout en assurant à terme un fonctionnement sécurisé et agréable. Ces principes de fonctionnement global sont présentés dans le texte de l'OAP par des « schémas de principe illustratifs » concernant notamment la hiérarchisation des voiries et les itinéraires modes doux.

Les maillages principaux sont préservés par la mise en place de PVC dans le règlement, un pour voirie et cinq pour modes doux. Ils permettront de préserver, d'une part une circulation véhicules apaisée sur les voiries existantes et d'autre part des cheminements doux confortables entre les berges de l'Hers et le futur pôle d'équipements autour du Château de Paléficat.

Destinés à accompagner l'intensification urbaine du quartier, ils ont vocation à être mis en œuvre au fur et à mesure et en cohérence avec les mutations urbaines à venir.

### **OAP Izards Trois Cocus**

#### ***Historique et contexte***

L'OAP « Izards – Trois Cocus » initiale a été créée lors de la révision du PLU de Toulouse approuvée le 27 juin 2013. Elle traduit un projet de renouvellement urbain et de rénovation de cités d'habitat social dégradées, porté par la collectivité et ses partenaires, à proximité d'une zone agricole maraîchère dont le maintien a été garanti par le classement en zone A. Face à la pression foncière observée sur le secteur Nord toulousain, les politiques publiques de renouvellement urbain et de préservation du patrimoine bâti et naturel motivent un projet urbain global cohérent sur un territoire étendu, pour un développement durable de la métropole toulousaine.

Des compléments ont été apportés à cette OAP lors de la 1ère modification du PLU approuvée le 10 novembre 2016, pour prendre en compte les évolutions de l'opération d'aménagement du secteur opérationnel de la Cité Blanche.

Entre temps, la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 a défini les nouvelles modalités de mise en œuvre de la politique de la ville au bénéfice des quartiers reconnus prioritaires et de leurs habitants.

Le Contrat de Ville 2015-2020 de Toulouse Métropole signé le 15 juillet 2015 repose sur les trois piliers suivants :

- renforcer la cohésion sociale dans les quartiers, avec les quartiers voisins et avec la métropole,
- restaurer un cadre de vie permettant à chacun de s'épanouir et de disposer des services auquel tout habitant a droit,
- soutenir la création de richesses, pour les territoires et pour les ménages, en favorisant le développement des entreprises, l'accès à l'emploi et l'insertion des plus précaires.

Le périmètre du quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) « Izards / La Vache » a été défini par décret du 30 décembre 2014, remplaçant ainsi l'ancienne Zone Urbaine Sensible (ZUS).

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), ce quartier prioritaire a été retenu par l'Agence National de la Rénovation Urbaine (ANRU) comme un Projet de Renouvellement d'Intérêt Régional (PRIR), qui fera l'objet d'une convention de renouvellement urbain.

Selon le cadrage du NPNRU fixé par l'ANRU, les porteurs de projet doivent notamment prendre en compte les six fondamentaux suivants pour concevoir les projets et conduire leur action sur les territoires concernés :

- augmenter la diversité de l'habitat,
- adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées,
- favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique,
- renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants,
- viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique,
- réaliser des aménagements urbains et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion.

Le protocole de préfiguration signé le 13 mai 2016, annexé au Contrat de Ville, précise pour chacun des six quartiers en renouvellement urbain de Toulouse Métropole, en quoi le projet métropolitain répond à ces fondamentaux, ainsi que les objectifs et résultats attendus pour l'évolution de ces quartiers à 2020-2030.

Pour le PRIR « Izards – Trois Cocus / La Vache », il s'agit de poursuivre le projet de renouvellement urbain engagé sur le quartier Izards – Trois Cocus, faisant l'objet de la présente OAP, tout en planifiant la stratégie à 15 ans et les prochaines tranches opérationnelles dans le cadre de la future convention de renouvellement urbain.

A ce titre, le schéma directeur du projet de renouvellement urbain va être actualisé et complété pour tenir compte de la nouvelle géographie prioritaire et des nouvelles orientations du Contrat de Ville et du NPNRU. Il intégrera notamment des secteurs situés de l'autre côté de la voie ferrée, qui n'avaient pas été traités dans le projet de renouvellement urbain initial : le futur PEM de La Vache et ses abords (GPSO – AFNT) ainsi que le foyer de travailleurs migrants / résidence sociale ADOMA. L'OAP « Izards – Trois Cocus » pourra donc être amendée et complétée en conséquence, lors d'une modification ultérieure du PLUi-H.

### **Choix du périmètre**

Le périmètre de l'OAP initiale approuvée le 27 juin 2013 est inchangé à ce stade d'avancement des études : il comprend l'ensemble des secteurs opérationnels du projet de renouvellement urbain « Izards – Trois Cocus », et il est élargi sur ses franges pour appliquer les orientations de l'OAP sur un territoire de projet cohérent, afin de permettre une bonne couture avec les quartiers voisins de Lalande et Borderouge.

Le quartier est desservi par la station « Trois Cocus » de la ligne B du métro, et à proximité des stations « La Vache » et « Borderouge ». Il est traversé par la route de Launaguet, le chemin des Izards, les rues Van Dyck et des Chamois, la rue du Colonel Paillole, les chemins d'Audibert et de Lanusse.

Le projet de renouvellement urbain porté par la collectivité et ses partenaires concerne les 9 secteurs opérationnels définis dans l'introduction de l'OAP. Son périmètre est délimité par le périphérique (A62) au Nord et la voie ferrée Toulouse – Bordeaux au Sud, la route de Launaguet à l'Ouest et, aux franges de la ZAC de Borderouge, par le chemin des Izards, une partie de la rue Rostand, du chemin de Lanusse, de la rue Renan et l'impasse Vitry à l'Est. De plus, pour encadrer les mutations éventuelles du tissu urbain environnant sur un territoire de projet cohérent, sont également intégrées les franges Ouest de la route de Launaguet sur une centaine de mètres, ainsi que les franges Est du chemin des Izards jusqu'aux limites de la ZAC de Borderouge. Une partie de la ZAC de Borderouge (lots 11A et 12AB) en cours d'aménagement a été incluse dans un souci de cohérence globale du projet (secteurs opérationnels : îlot Micoulaud et îlot Trois Cocus). En effet, le découpage en dentelle du périmètre de cette ZAC – en particulier sur les rues Durand, Rostand et Renan – a eu un effet déstabilisant sur les équilibres sociaux des quartiers de Borderouge et des Trois- Cocus : niveau d'équipements publics insuffisant, pas de participation à leur financement, typologies de logement peu adaptée aux besoins... En effet, il reste du foncier susceptible de muter, notamment le long de la route de Launaguet, au nord du chemin des Izards et de la rue Durand, la rue de la Faisanderie, ainsi que sur les îlots Trois Cocus et Micoulaud, notamment les tronçons Sud de la rue Rostand, Ouest du chemin de Lanusse et Nord de la rue Renan, dont la collectivité souhaite maîtriser le renouvellement, dans le cadre du dispositif « Cœur de quartier Micoulaud – Trois Cocus » porté par la municipalité.

Le périmètre de l'OAP comprend une partie du quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) « Izards – La Vache ». A ce titre, il est concerné par le Contrat de Ville 2015 – 2020 et le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain 2014-2024 (NPNRU).

Les franges de ce QPV (route de Launaguet, chemins des Izards et de Lanusse, rues Durand, Rostand et Renan, impasse Vitry...) connaissent une forte dynamique d'urbanisation dans le secteur diffus, où le foncier n'est pas maîtrisé par la collectivité ou ses partenaires.

D'éventuels nouveaux projets d'initiative privée sont susceptibles de rendre plus onéreux, voire d'empêcher la réalisation des travaux d'aménagement des équipements publics structurants, et pourraient obérer les conditions de réalisation du projet de renouvellement urbain. D'autre part, des opérations immobilières « non maîtrisées » peuvent entrer en concurrence avec des opérations en cœur de quartier et risquer de créer une offre de logements en accession supérieure à la demande.

Au regard de ces enjeux, le Conseil Métropolitain du 30 juin 2016 a instauré un périmètre de sursis à statuer sur la bande des 300 m autour du QPV, élargi à la marge de manière à garantir une cohérence du renouvellement à l'interface avec les quartiers voisins de Lalande, Borderouge et La Vache. En complément de la présente OAP, cet outil permettra à la collectivité de négocier avec les porteurs de projets le plus en amont possible sur l'opportunité, le phasage et/ou la programmation de chaque opération.

Enfin, d'autres secteurs pourront être intégrés à l'OAP lors d'une modification ultérieure du PLUi-H, sur la base du nouveau schéma directeur. Par exemple, de l'autre côté de la voie ferrée, il pourra s'agir du foyer de travailleurs migrants / résidence sociale ADOMA en renouvellement intégré récemment au QPV, ainsi que du futur pôle d'échange multimodal de La Vache et ses abords.

Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP sont :

***Les enjeux figurant dans l'introduction de l'OAP :***

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

A ces enjeux s'ajoutent les objectifs stratégiques et opérationnels définis dans le protocole de préfiguration du NPNRU, précisés dans l'introduction de l'OAP.

***Ces orientations de l'OAP répondent aux trois grands axes qui structurent les orientations du PADD :***

- L'OPTIMISATION : Améliorer le fonctionnement du territoire pour le rendre plus performant face au défi de la gestion économe des ressources
  - Faire du paysage et de la trame verte et bleue des éléments fondateurs du projet métropolitain ;
  - Faire le choix d'une extension urbaine maîtrisée afin de préserver l'équilibre actuel entre espaces urbains, agricoles et naturels ;

- Privilégier le renouvellement de la ville sur elle-même, en renforçant le lien entre urbanisme-mobilités et équipements ;
- Mettre en oeuvre une politique d'organisation et de valorisation des territoires de l'économie, pour améliorer les conditions d'accueil des entreprises.
- LA PROXIMITE : Rapprocher l'habitant au plus près des fonctions qui sont nécessaires à ses besoins quotidiens
  - S'appuyer sur les centralités bien équipées pour accueillir les habitants dans les meilleures conditions ;
  - Créer les conditions pour renforcer l'attachement des habitants à leur quartier et à leur commune ;
  - Mettre la multimodalité au coeur de l'organisation urbaine, pour agir sur l'évolution des comportements en matière de déplacements ;
  - S'appuyer sur le potentiel économique, social et environnemental de l'agriculture pour développer le territoire métropolitain.
- LA COHESION : Intensifier le lien social entre les habitants, pour une ville accueillante et résiliente
  - Poursuivre une construction de logements soutenue, pour accompagner le développement de la métropole ;
  - Apporter une réponse solidaire à l'exigence de diversité sociale ;
  - Renforcer l'attractivité résidentielle vis-à-vis des familles ;
  - Améliorer le parc de logements existants pour assurer son attractivité ;
  - Promouvoir une ville apaisée et responsable.
- Les orientations de l'OAP concrétisent également les 4 orientations thématiques du PADD sur un même territoire de projet :
  - Mettre la TVB au centre du projet d'aménagement ;
  - Faire de la proximité un élément essentiel du cadre de vie des habitants ;
  - Privilégier le développement de la ville sur elle-même ;
  - Proposer un développement urbain respectueux de la vocation agricole du territoire.

### **Complémentarité avec le règlement**

Les grandes orientations de l'OAP se traduisent dans le règlement par :

Des zones urbaines à vocation mixte :

- Zone UM3 (alignement obligatoire et continuité ou discontinuité du bâti) sur le chemin de Lanusse, les rues Rostand et Renan, permettant de ménager une transition construite et reconstituer un tissu de faubourg entre le « Cœur de quartier Micoulaud – Trois Cocus » et le quartier voisin de Borderouge, correspondant dans le schéma de l'OAP à des secteurs à dominante d'habitat d'intensification moyenne ou faible ;
- Zone UM4 (alignement ou retrait et continuité ou discontinuité du bâti) sur le secteur opérationnel de la Cité des Violettes à renouveler pour créer une offre de logements intermédiaires ou individuels groupés denses, ainsi que sur la « pointe Sud » de l'OAP (chemin d'Audibert, impasses Gaston Planté et Vitry), correspondant dans le schéma de l'OAP à des secteurs à dominante d'habitat d'intensification moyenne ou faible ;
- Zone UM6 (retrait obligatoire et continuité possible du bâti) sur les franges du secteur maraîcher bordant la route de Launaguet et le chemin des Izards, pour concrétiser les concepts d'une « ville nature » et des « champs habités », la Cité Raphaël et les résidences Dufy / Rigal / Van Dyck, ainsi que sur les tissus pavillonnaires maintenus chemin des Izards, des rues Fragonard et des Cerisiers, correspondant dans le schéma de l'OAP à des secteurs à dominante d'habitat ou de mixité fonctionnelle, d'intensification moyenne ou faible ;

- Zone UM10 (retrait obligatoire et discontinuité du bâti, avec une bande de constructibilité), à l'ouest de la route de Launaguet, pour garantir une cohérence du renouvellement urbain aux franges du quartier de Lalande, correspondant dans le schéma de l'OAP à des secteurs à dominante d'habitat ou de mixité fonctionnelle, d'intensification moyenne ou faible.

Des zones urbaines à vocation d'activité (UA1) :

- Au nord du site, pour permettre le développement d'activités économiques complémentaires à l'agriculture, dans la continuité des autres zones d'activités économiques existantes ou projetées le long du périphérique (Lalande, Borderouge, Paléficat...), correspondant dans le schéma de l'OAP à un secteur à dominante économique d'intensification moyenne ;
- Au sud-ouest du site, pour permettre le renouvellement d'activités économiques autour du futur pôle d'échange multimodal de La Vache, correspondant dans le schéma de l'OAP à un secteur à dominante économique d'intensification forte.

Des zones urbaines à vocation générale d'équipements d'intérêt collectif ou de service public (UIC1) sur le lycée Urbain Vitry et l'îlot des équipements Ernest Renan, correspondant dans le schéma de l'OAP à des secteurs à dominante de service public d'intensification forte.

Une zone urbaine de projet (UP1) permettant le renouvellement urbain des secteurs opérationnels de la Cité Blanche, de la Cité des Izards, du « Cœur de quartier Micoulaud – Trois Cocus » selon les principes décrits dans le texte de l'OAP, comprenant également les résidences Chamois-Micouleau et des copropriétés sur le chemin d'Audibert, correspondant dans le schéma de l'OAP à des secteurs à dominante d'habitat ou de mixité fonctionnelle d'intensification forte.

Des zones naturelles loisirs (NL) sur les stades Rigal et des Violettes.

Une zone agricole (A) au nord du site, pour garantir la préservation et le développement de l'activité maraîchère existante, selon les principes décrits dans le texte de l'OAP.

Les zonages choisis précités et les étiquettes définies autorisent des formes urbaines cohérentes avec le tissu urbain dans lequel s'inscrit l'OAP, permettant un développement maîtrisé et garant de la qualité du cadre de vie. L'OAP vient notamment préciser et encadrer la vocation des zones, le niveau de qualité architectural exigé, le maillage viaire et modes doux ainsi que l'épannelage de la hauteur des constructions.

Les degrés d'intensification définis dans le schéma de l'OAP correspondent aux fourchettes de hauteurs suivantes :

- Intensification faible : de 3 à 12 mètres
- Intensification moyenne : de 6 à 15 mètres
- Intensification forte : de 6 à 20 mètres

Le patrimoine végétal le plus remarquable est protégé par des EBC ou des EVP, ainsi que le patrimoine bâti, classé en EBP. Les éléments suivants, repérés dans le document graphique du règlement au 2500° (pièce 3C1 du PLUi-H), ne font l'objet d'aucune modification par rapport au PLU actuel :

1 EBC, au 195 route de Launaguet

5 espaces verts protégés (EVP) :

- Ossature verte nord-sud structurant le projet de renouvellement urbain Izards – Trois-Cocus, sur le tronçon existant de la rue Raphaël jusqu'à l'église Saint-Jean-Marie-Vianney, constituée de deux entités de part et d'autre de la rue Van Dyck ;
- prolongements des sentes et jardins de Borderouge jusqu'au cœur du quartier Izards-Trois Cocus, de part et d'autre de la rue Edmond Rostand, entre la rue des Bouquetins et le chemin de Lanusse, pour renforcer le rôle paysager et écologique de la TVB et des maillages doux entre les deux quartiers ;

- 199 route de Launaguet, 217 route de Launaguet, 79 chemin des Izards, afin de préserver les espaces naturels constitués aux abords des EBP, correspondant notamment aux jardins d'anciennes fermes maraîchères et garants de la cohérence d'ensemble du projet d'aménagement et de la mise en valeur de l'identité patrimoniale du quartier.

**12 éléments bâtis protégés (EBP) :**

- 15 rue des Chamois – IA 31129563 – d'intérêt architectural et historique
- 3, 5 chemin d'Audibert – IA 31124687 – d'intérêt architectural, historique et culturel
- 192 route de Launaguet – IA 311210090 – d'intérêt culturel et architectural
- 195 route de Launaguet – IA 31111840 – d'intérêt architectural
- 199 route de Launaguet – IA 31120462 – d'intérêt architectural et culturel
- 201 route de Launaguet – IA 31111841 – d'intérêt architectural et historique
- 206 route de Launaguet – IA 31120465 – d'intérêt architectural et culturel
- 217 route de Launaguet – IA 31111842 – d'intérêt architectural
- 79 chemin des Izards – IA 31120619 – d'intérêt architectural et culturel
- 177 et 177bis rue Edmond Rostand – IA 31104061 – d'intérêt historique et culturel
- 164 chemin de Lanusse – IA 31104066 – d'intérêt architectural et culturel
- alignement du 165 à 171 chemin de Lanusse – IA 31104069 – d'intérêt architectural et historique

Enfin, des ER et des SEP viennent préciser la création ou la reconfiguration des voies et des liaisons modes doux. Les éléments suivants, repérés dans le document graphique du règlement au 2500° (pièce 3C1 du PLUi-H), ne font l'objet d'aucune modification par rapport au PLU actuel :

**7 Emplacements réservés :**

- n°555-012 – Raccordement de la route de Launaguet à la voie de dégagement du Raisin, au bénéfice de Toulouse Métropole ;
- n°555-040 – Voie ferrée dans la vallée de l'Hers, au bénéfice de la SNCF ;
- n°555-114 – Liaison piétons-cycles entre la rue Olympe de Gouges et la rue de la Faisanderie, au bénéfice de Toulouse Métropole ;
- n°555-131 – Élargissement de la rue Ernest Renan, au bénéfice de Toulouse Métropole ;
- n°555-143 – Aménagement et extension du pôle d'échange Les Izards (place Micoulaud), au bénéfice de Tisséo Collectivités ;
- n°555-164 – Aménagement d'une piste cyclable sur le chemin de Lanusse, entre la place des Trois Cocus et la rue Edmond Rostand, au bénéfice de Toulouse Métropole ;
- n°555-201 – Emprise des aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse et de leurs aménagements connexes, au bénéfice de RFF.

**3 servitudes pour équipements publics (SEP) au bénéfice de Toulouse Métropole :**

- n°555-043 – Création d'une liaison entre la route de Launaguet et le chemin des Izards, afin de désenclaver la partie nord du site Izards – Trois Cocus et permettre les déplacements d'ouest en est mais aussi nord-sud, conformément au projet de l'ossature verte.

- n°555-055 – Aménagement des espaces publics de la centralité Izards Trois-Cocus correspondant plus précisément, à l'aménagement des places Micoulaud et des Trois Cocus, l'élargissement du chemin des Izards, la création d'une liaison transversale entre la place Micoulaud, la route de Launaguet et la rue des Chamois, l'aménagement / requalification d'un tronçon de l'ossature verte Nord-Sud, le prolongement de sentes transversales depuis Borderouge, le désenclavement de la Cité des Izards...
- n°555-056 – Création d'un équipement socio-éducatif

---

#### **TOULOUSE - SECTEUR 4**

##### **OAP existantes supprimées :**

- Néant.

##### **OAP existantes maintenues :**

- Lapujade,
- Plana.

##### **OAP modifiées ou nouvelles :**

- Néant.

---

#### **TOULOUSE - SECTEUR 5**

##### **OAP existantes supprimées :**

- Néant.

##### **OAP existantes maintenues :**

- Campus-Rangueil,
- Chemin des Carmes,
- Faubourg Malepère.

##### **OAP modifiées ou nouvelles :**

- Montaudran,
- Alalouf,
- Chemin de la Butte,
- Carmes-Fondargent (cf. OAP Intercommunales, partie 1).

##### **OAP Faubourg Malepère**

Cette OAP est intégrée dans le PLUi-H suite à la mise en compatibilité du PLU de Toulouse approuvée suite à l'arrêt du PLUi-H, dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique de la ZAC Malepère (arrêté préfectoral en date du 04 décembre 2018).

##### **OAP Montaudran**

Introduite au PLU de Toulouse en juin 2013, l'OAP de Montaudran est située dans le quartier 5.1 de la démocratie locale de Toulouse sur le site de l'ancien aérodrome technique de Montaudran, entre le périphérique à l'ouest et au sud, la voie ferrée Bordeaux-Narbonne à l'est, et à hauteur de l'avenue des Herbettes au nord. Elle traduit le projet Montaudran Aerospace voué à édifier un pôle d'excellence à vocation internationale dédié à la recherche aéronautique et au spatial du XXI<sup>e</sup> siècle.

La programmation générale de la ZAC Toulouse Aerospace demeure inchangée :

- logements : 80 000m<sup>2</sup> de SP,
- tertiaire : 190 000 m<sup>2</sup> de SP,
- recherche et enseignement supérieur : 50 000 m<sup>2</sup> de SP,
- commerces et services : 20 000 m<sup>2</sup> de SP,
- équipements : 15 000m<sup>2</sup> de SP.

Le PLUi-H apporte cependant des précisions réglementaires qui découlent de la mise en œuvre du projet, et se traduisent par l'actualisation de l'OAP Montaudran et des Documents Graphiques du Règlement afin d'intégrer les points suivants :

#### **Modification du périmètre de l'OAP :**

Le périmètre de l'OAP Montaudran est modifié à la marge afin d'exclure l'emprise du parc Alalouf. En effet, ce dernier est intégré à la nouvelle OAP du même nom dont les orientations prévoient une valorisation de cet espace public en lien avec le renouvellement urbain du site la clinique Saint Jean Languedoc suite à son départ.

#### **Évolutions de zonage**

L'ensemble des vocations autorisées au PLU de Toulouse sont maintenues et retraduites à droit constant dans le PLUi-H par un zonage :

- à vocation économique UA1 le long des infrastructures bruyantes afin de limiter l'impact acoustique sur les espaces situés en retrait ;
- urbain mixte UM4 correspondant aux anciennes zones d'habitat diversifié et mixte (anciens UI et UM) ;
- urbain de projet UP2, en cohérence avec les anciennes zones UP ;
- dédié aux équipements d'intérêt collectif et de services publics (UIC) ;
- à vocation naturelle sur les secteurs destinés à protéger les paysages et la biodiversité (NS), ou à accueillir des équipements sports de plein air (NL).

Seuls deux secteurs font l'objet d'une évolution de zonage dans le cadre du PLUi-H:

Le parc sportif situé en coeur d'opération : La vocation de la zone NL du PLUi-H est d'accueillir des équipements sportifs de plein air dont la surface de plancher est limitée et restreinte. Or, le projet urbain, objet de nombreuses concertations, propose sur cet espace la réalisation d'équipements publics comme notamment un centre de loisir, une tribune sportive le long des terrains de grand jeu, un club house et la réhabilitation ou la construction neuve d'un gymnase. En cohérence avec les orientations du projet urbain, le parc est classé en zone UIC1 (25-NR-NR-RE) afin de permettre la réalisation de ces grands équipements.

Cette évolution traduit les orientations du projet initial et permet de développer des équipements publics, dans un cadre paysager de grande qualité conformément à l'OAP.

Ainsi, les territoires consacrés au développement des services d'équipements publics et d'intérêt collectif progressent en surface. En effet, les espaces prévus sont reconfigurés et se situent davantage à l'écart du bruit de la voie rapide. Ils englobent maintenant le gymnase actuel, l'ancienne halle de tennis reconvertie en salle de beach-volley, le club house et les locaux techniques du Capitole en plus des surfaces nécessaires au doublement du terrain de grand jeu (football et rugby).

En partie Sud du parc, le zonage UP est établi de manière continue entre la piste et la voie rapide dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation Montaudran. Globalement, la surface des zones UP se réduit et celle consacrée aux services publics et d'intérêt collectif progresse.

Ce zonage permettra d'accueillir des bâtiments d'activité économique le long de la voie rapide notamment dans le secteur de loisir à proximité du parc sportif et de ces équipements. Ces bâtiments participeront à renforcer l'écran acoustique et à protéger du bruit l'espace public de l'ancienne piste et l'habitat des quartiers existants et à venir.

L'habitat, comme l'indique l'OAP depuis sa création, sera interdit sur ces parcelles comme sur toutes les parcelles comprises entre la voie rapide et l'ancienne piste aérienne.

Les vocations développées s'inscriront dans la dynamique de service aux habitants et aux salariés initiées autour de la place centrale et des équipements culturels et touristiques Piste des Géants. Elles participeront aussi aux objectifs de développement économique du projet Toulouse Aerospace.

Comme l'OAP Montaudran l'expose, ces bâtiments seront obligatoirement accompagnés d'espaces extérieurs plantés qui participeront à la trame végétale paysagère.

Ilot Caroline Aigle – René Cornemont – Didier Daurat : Le PLUi-H classe en zone UA1 (35-NR-NR-RE) ce secteur anciennement situé en zone UP au PLU de Toulouse. Ce changement de zonage vise à interdire le développement de l'habitat sur les parcelles concernées au regard de la présence de la zone d'activité existante alentour qui est maintenue, et des nuisances environnementales qu'elles subiront. Hormis la restriction de vocation, le droit à construire est maintenu.

### **Évolutions des Espaces Boisés Classés (EBC)**

Le projet urbain a renforcé le traitement paysager et planté du territoire de la « Piste des Géants ». Entre l'avenue de l'Aérodrome de Montaudran (ancien chemin Carrosse) et la rue Jacqueline Auriol, plus de 5 ha paysagés ont été aménagés et seront préservés. De nouvelles plantations seront à l'avenir réalisées, notamment le long de l'avenue de Lespinet et de l'échangeur. Sur la globalité de l'opération d'aménagement, des milliers de plantations seront réalisées progressivement.

Dans le cadre du PLUi-H, les EBC progressent en nombre. De nouveaux alignements d'arbres sont classés en EBC symboles sur les terrains compris aux abords de la Halle des Machines, de l'Espace Mémoire Aéro, de la Maison de la Radio, ainsi que des massifs sur les Jardins de la ligne. Ce classement permettra ainsi de rendre possible la réfection et le développement des aménagements entre les arbres, dans le respect des systèmes racinaires. Ce classement en EBC symbole est aussi appliqué, par cohérence, aux EBC existants situés en limite des terrains occupés par les locaux techniques du Théâtre du Capitole ainsi qu'entre la rue Jean Rodier et la ZAC Toulouse Aerospace.

### **Évolutions des hauteurs préconisées**

Secteur de la Place Centrale : Sur le secteur de la Place Centrale situé entre le parc sportif et le chemin Carrosse, la distinction des zones qui autorisaient des hauteurs maximales différenciées de 20 et 25 m est supprimée. Cette harmonisation de la hauteur évite un découpage très artificiel et permet à des projets architecturaux de respecter l'orientation générale, sans subir un effet « d'escalier » que générerait potentiellement le maintien d'une zone de largeur réduite et irrégulière le long des futures voies.

Locaux techniques du Théâtre du Capitole : La hauteur maximale des constructions autorisée aux abords des terrains des locaux techniques du Capitole demeure à 35m (ancienne zone UP4). Dans le cadre du PLUi-H, ce principe de hauteur de 35 m est étendu aux terrains concernés par lesdits locaux. Cette évolution de la hauteur de 25 à 35 m vise à permettre la réalisation du projet d'extension des locaux de fabrication des décors de théâtre du Capitole : tour de montage, superposition de locaux de stockage et de locaux d'activité aux étages,.... Le coefficient éco-aménageable s'appliquera. Cette évolution n'engendrera aucune augmentation des m<sup>2</sup> dévolus à l'habitat, limités à 80.000 m<sup>2</sup> dans la ZAC.

### **Évolutions des Servitudes pour Équipements Publics (SEP) et Emplacements Réservés (ER)**

Ancien Chemin Carrosse (ancienne SEP n° 60) : Cette servitude est réduite dans son périmètre au droit du bâtiment sis au n°5. En effet, les études d'infrastructures confirment que ce bâtiment ne sera pas impacté par le projet d'élargissement du domaine public.

Rue Gonin (ancienne SEP n° 61): Le projet d'ouvrage de franchissement piétons – cycles de la voie ferrée, initialement projeté au niveau des n°2 et 4 de la rue Gonin pour desservir la ZAC Toulouse Aerospace depuis le quartier Montaudran-Gonin, étant déplacé chemins Carrosse et Payssat, cette servitude est donc supprimée.

Rue Jean Rodier : En accompagnement du renouvellement urbain en cours, un emplacement réservé est créé rue Jean Rodier afin d'aménager un élargissement du domaine public.

### **OAP Alalouf**

#### ***Choix du périmètre***

Dans le quartier 5.1 de la démocratie locale de Toulouse, le projet d'OAP Alalouf se situe entre les quartiers Gonin et Ormeau, et les routes de Revel et Emile Lécivain.

Le périmètre de l'OAP s'organise autour du site de la clinique Saint-Jean Languedoc dont la délocalisation sur Quint-Fonsegrives est prévu en 2019, dès achèvement des travaux de ses futurs locaux. Ce foncier s'inscrit de la clinique Saint-Exupéry au nord-ouest, vouée à se restructurer et à maintenir une offre de santé spécialisée de proximité, au parc public Alalouf ouvert sur le quartier.

Le site offre donc aujourd'hui des potentialités de renouvellement qu'il est important de maîtriser et d'encadrer. Dans le but de garantir un projet urbain cohérent avec le tissu environnant, la mise en œuvre d'une OAP est justifiée.

#### ***Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD***

Les grandes orientations de l'OAP sont :

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

Elles répondent aux grands axes du PADD suivants :

- développer prioritairement l'urbanisation à proximité de l'offre de transports collectifs existante ou projetée,
- intensifier la ville, mais de manière qualitative, partagée avec les habitants, et en harmonie avec les caractéristiques du tissu urbain,
- s'appuyer sur les centralités bien équipées pour accueillir les habitants dans les meilleures conditions,
- réussir le pari de la qualité urbaine et résidentielle,
- offrir à chaque habitant un espace de nature accessible,
- poursuivre une construction de logements soutenue, pour accompagner le développement de la Métropole.

#### ***Complémentarité avec le règlement***

Les grandes orientations de l'OAP se traduisent dans le règlement par :

- le maintien du zonage UIC1 (24-NR-NR-RE) pour permettre la restructuration / extension de la Clinique Saint-Exupéry et ainsi maintenir une offre de santé en centre urbain,
- le classement en zone UP1 (18-NR-50-25) sur l'emprise de la clinique Saint-Jean et du parc Alalouf afin de faire dialoguer ces deux entités et développer un projet urbain de « bois habité » (affirmation d'un principe de perméabilité).

Les zonages choisis et les étiquettes définies autorisent des formes urbaines cohérentes avec le tissu urbain dans lequel s'inscrit l'OAP, permettant ainsi un développement maîtrisé et garant de la qualité du cadre de vie.

Le rôle de « pièce maîtresse » joué par le parc est affirmé par le maintien d'un classement en EBC.

Le périmètre de cette protection permet d'une part d'assurer la pérennité de son boisement et de participer à la structuration d'un arc sud paysager mettant en relation de nombreux espaces verts (Pech David, Campus, Canal du Midi, Jardin de la ligne à Montaudran, Bois de Limayrac ...) et d'autre part, de conforter les usages de plein air existants en partie Sud du parc.

### **OAP Chemin de la Butte**

#### ***Choix du périmètre***

Dans le quartier 5.1 de la démocratie locale de Toulouse, le périmètre de l'OAP est délimité par l'avenue des Herbettes à l'Ouest, le chemin de la Butte et la rue de Vénasque au Nord, et la voie ferrée en partie Sud.

Ce site correspond à une friche économique de 3 ha suite au départ du groupe Bergerat-Monnoyeur en 2012. Située dans le quartier de Montaudran, cette friche urbaine dépourvue de toute construction s'inscrit dans la continuité du quartier Saint-Exupéry et bénéficie d'une proximité immédiate avec le futur quartier de Toulouse Aérospace.

A l'instar du site de la clinique Saint-Jean Languedoc sur le quartier, ce site présente d'importantes potentialités de renouvellement qu'il est nécessaire d'accompagner via la mise en œuvre d'une OAP afin d'envisager le développement d'un projet nouveau cohérent et harmonieux avec le tissu environnant.

#### ***Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD***

Les grandes orientations de l'OAP sont :

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

Elles répondent aux grands axes du PADD suivants :

- développer prioritairement l'urbanisation à proximité de l'offre de transports collectifs existante ou projetée,
- intensifier la ville, mais de manière qualitative, partagée avec les habitants, et en harmonie avec les caractéristiques du tissu urbain,
- réussir le pari de la qualité urbaine et résidentielle,
- offrir à chaque habitant un espace de nature accessible,
- poursuivre une construction de logements soutenue, pour accompagner le développement de la Métropole,
- apporter une réponse solidaire à l'exigence de diversité sociale.

#### ***Complémentarité avec le règlement***

Les grandes orientations de l'OAP se traduisent dans le règlement par un zonage UP1 (18-L-60-RE). Ce choix de zonage et d'étiquettes répond à l'enjeu majeur d'une intégration urbaine forte dans l'environnement et permettra à la composition urbaine du projet de faire écho aux typologies de bâtis existantes à proximité du site (hauteurs les plus importantes en partie Sud côté voie ferrée et ZAC Saint-Exupéry, les plus faibles en vis-à-vis du tissu pavillonnaire situé au Nord, le long du chemin de la Butte).

Ainsi, l'amplitude nécessaire à la mise en œuvre d'un urbanisme de projet via le zonage UP1, permettra également grâce à la précision des orientations de l'OAP :

- d'offrir les conditions nécessaires à l'organisation d'une véritable vie de quartier (lieux d'animation et de cohésion sociale, recherche d'une mixité sociale et intergénérationnelle),
- de réguler les problématiques de circulation en travaillant sur la perméabilité du site pour les modes actifs,
- d'aménager de nouveaux espaces verts et espaces publics ouverts sur le quartier.

**OAP existantes supprimées :**

- Néant.

**OAP existantes maintenues :**

- Néant.

**OAP modifiées ou nouvelles :**

- Guilhermy,
- Bordeblanche,
- Saint-Martin Rives du Touch,
- Purpan – route de Bayonne,
- Ramassiers (cf. OAP Intercommunales, partie 1).

**OAP Saint-Martin Rives du Touch*****Choix du périmètre***

Le périmètre de l'OAP Saint-Martin – Rives du Touch correspond au projet global d'aménagement d'un quartier de mixité fonctionnelle dont le parc urbain fait partie intégrante. Il est ainsi élargi sur sa partie sud-ouest afin de compléter les principes d'aménagement par un espace à dominante de loisirs, sport/détente. Une partie de cette OAP est concernée par la ZAC métropolitaine de Saint Martin du Touch.

***Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD***

Inscrit dans la zone d'influence du pôle gare, le projet répond à un objectif d'accueil de population. La vocation de la zone est, par conséquent, à dominante d'habitat.

Les orientations de l'OAP sont :

- assurer les conditions de développement du secteur et la réorganisation autour du pôle gare de la ligne C,
- permettre la réalisation d'une offre de logements plus diversifiées,
- répondre aux besoins de renforcement des équipements existants,
- relier le quartier de Saint Martin du Touch aux quartiers environnants,
- valoriser et préserver les bords du Touch.

Elles répondent aux grands axes du PADD suivants :

- développer prioritairement l'urbanisation à proximité de l'offre de transports collectifs existante ou projetée,
- privilégier le développement de la ville sur elle-même, en renforçant le lien entre urbanisme-mobilités et équipements,
- s'appuyer sur les centralités bien équipées pour accueillir les habitants dans les meilleurs conditions,
- créer les conditions pour renforcer l'attachement des habitants à leur quartier et à leur commune,
- multimodalité,
- poursuivre une construction de logements soutenue, pour accompagner le développement de la Métropole,
- renforcer l'attractivité résidentielle vis-à-vis des familles,
- protéger et développer la nature en ville.

### **Complémentarité avec le règlement**

Cette OAP recouvre notamment des zones mixtes et des zones de projet sur certaines emprises à urbaniser qui se situent néanmoins dans le périmètre de la ZAC.

Le potentiel constructible décliné dans les étiquettes a été retraduit à droit constant.

La traduction réglementaire permet de réactualiser le tracé des ER et SEP et d'en préciser leurs destinations. Certains EBC ont été transformés en EBC symbole ou bien en EVP.

Les rives du Touch sont préservées par une zone NS et les parties faisant l'objet d'un projet d'aménagement de loisir en NL.

Cette OAP s'accompagne aussi de dispositifs mis en place au-delà de son périmètre, en tissu urbain diffus, qui se traduisent, notamment, par un zonage qui permet de contenir l'urbanisation entre le Touch et la rocade ainsi que par l'instauration de deux SEP : l'une ayant pour objet la liaison entre Airbus et la Crabe, et l'autre répondant au besoin d'un cheminement doux de desserte entre la halte ferroviaire de Saint Martin et la route de Bayonne.

### **OAP Bordeblanche**

#### **Choix du périmètre**

Le projet est situé dans le pôle sud (6) du secteur (6.2) de la ville de Toulouse, entre les quartiers des Pradettes et de Lardenne, de part et d'autre de l'imprimerie de « La Dépêche du Midi ». L'OAP « Bordeblanche » est délimitée par le chemin du Ramelet-Moundi au nord, l'avenue Jean Baylet au sud et le chemin de Bordeblanche au sud.

Le périmètre de l'OAP est constitué par l'ensemble des terrains à bâtir existant autour du chemin de Bordeblanche :

- les propriétés de la Ville situées de part et d'autre de La Dépêche du Midi (environ 5 ha au total), auxquelles s'ajoute le terrain destiné à l'opération ANRU Patrimoine Languedocienne,
- la propriété de la Poste (ex Tri-Postal, environ 3 ha),
- le terrain d'assiette du projet Vinci (environ 1,3 ha).

Enfin, dans un souci de cohérence d'ensemble, ont été rattachés à ce périmètre des secteurs bâtis existants, associés au quartier des Pradettes pour œuvrer vers une continuité urbaine entre les deux quartiers.

#### **Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD**

Les orientations de l'OAP sont :

- relier les noyaux centraux de Lardenne et des Pradettes grâce à un réseau de pistes cyclables tout en implantant une nouvelle zone d'habitation assurant une transition douce avec le bâti existant,
- mise en valeur d'un élément de patrimoine industriel identitaire pour le quartier,
- renforcer les équipements publics,
- proposer une offre de logements diversifiés.

Elles répondent aux grands axes du PADD suivants :

- développer prioritairement l'urbanisation à proximité de l'offre de transports collectifs existante ou projetée,
- privilégier le développement de la ville sur elle-même, en renforçant le lien entre urbanisme-mobilités et équipements,
- s'appuyer sur les centralités bien équipées pour accueillir les habitants dans les meilleures conditions,

- poursuivre une construction de logements soutenue, pour accompagner le développement de la Métropole,
- promouvoir une ville apaisée et responsable,
- faire de la proximité un élément essentiel du cadre de vie des habitants.

L'OAP de Bordeblanche a évolué pour deux raisons :

- Consolider, en redessinant, les liaisons modes doux, dont l'axe central de la parcelle Est qui relie le quartier des Pradettes à Bordeblanche, et l'espace piéton transversal qui relie le Chemin de Bordeblanche au Chemin Ramelet Moundi
- Accroître les équipements publics dans la programmation de l'opération conformément à la demande des associations, qui découle de la phase de concertation opérée en mars 2017.

### **Complémentarité avec le règlement**

La traduction réglementaire se partage entre zone urbaine mixte et zone de projet reprenant le règlement applicable. Seules l'emprise au sol et la hauteur ont parfois été réduites afin d'assurer une transition à l'instar de la traduction réglementaire établie sur les franges immédiates de cette OAP.

L'emprise des ER a été réactualisée au regard de l'avancée du projet et un nouvel ER est proposé afin de créer une voie verte.

### **OAP Purpan - Route de Bayonne**

#### **Choix du périmètre**

Le périmètre de l'OAP porte sur un secteur situé sur Purpan « le Haut » dans un secteur à dominante commerciale et d'activité délimitée comme suit :

- à l'ouest par le Touch puis le chemin de la Flambère,
- à l'est par le CHU Purpan et l'avenue des Arènes romaines,
- au sud par le périphérique A 624,
- au nord par les rues Jauffre Rudel et Bernard Ventadour.

Ces délimitations se justifient par le souhait d'accompagner la mutation urbaine non seulement du centre commercial existant, qui bénéficie de la mise en place d'un projet urbain partenarial (PUP), mais aussi de ses franges.

#### **Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD**

Cette OAP vise à améliorer l'attractivité de ce pôle à dominante économique par une organisation hiérarchisée des voies et une diversification de modes de desserte mais aussi une meilleure lisibilité de la diversité des fonctions à renforcer avec, notamment, la recherche d'une implantation du bâti qui participera à une recomposition de certaines façades urbaines.

Aussi, les orientations de l'OAP sont :

- accompagner une recomposition urbaine,
- affirmer une centralité,
- développer des liens structurants,
- requalifier les principales infrastructures et le stationnement,
- permettre une réorganisation et une diversification de l'offre économique,
- préserver la trame verte du Touch.

Elles répondent aux grands axes du PADD suivants :

- développer prioritairement l'urbanisation à proximité de l'offre de transports collectifs existante ou projetée,
- privilégier le développement de la ville sur elle-même, en renforçant le lien entre urbanisme-mobilités et équipements,
- mettre en œuvre une politique d'organisation et de valorisation des territoires de l'économie, pour améliorer les conditions d'accueil des entreprises,
- protéger et développer la nature en ville,
- faire de la proximité un élément essentiel du cadre de vie des habitants.

### **Complémentarité avec le règlement**

Le secteur couvert par cette OAP est essentiellement maintenu en zones d'activités économiques. Les secteurs existants à dominante d'habitat sont reconduits en zone urbaine mixte. Il est à noter que ce secteur est fortement impacté par le PEB.

Les abords du Touch sont, quant à eux, toujours préservés par la zone NS.

### **OAP Guilhermy :**

Le périmètre de l'OAP Guilhermy n'est pas modifié.

Les études sectorielles réalisées dans le cadre de l'aménagement du quartier de Guilhermy ont permis de modifier cette OAP avec les nouveaux enjeux suivants :

- conforter la mixité fonctionnelle sur les zones économiques actuelles
- renforcer les possibilités d'équipements publics le long de l'avenue du Général Eisenhower
- renforcer la préservation du patrimoine local, l'identification des espaces verts et de la trame verte en lien avec la base de loisirs de la Ramée.

Afin de garantir un développement harmonieux du secteur, un phasage des opérations renforce la partie programmatique de l'OAP sous forme écrite et graphique.

L'OAP identifie plusieurs équipements publics dont au moins un groupe scolaire supplémentaire et potentiellement un équipement sportif et/ou de loisirs.

Les principes d'intensification ont été modifiés : ainsi, la fourchette de l'intensité faible est passée de 0 m à 7 m (au lieu de 12,50m) et celle de l'intensité moyenne de 0 m à 14 m (au lieu de 18,50m).

La dominante économique située au nord de l'OAP entre la Base de la Ramée, la rocade Arc-en-Ciel et l'avenue du Général Eisenhower est passée en dominante de mixité fonctionnelle. La programmation économique a été supprimée du texte de l'OAP. Cet espace continuera à accueillir en majorité des bâtiments à usage tertiaire mais pourra néanmoins offrir la possibilité d'implanter d'autres types de bâtiments.

La dominante "habitat" sur la partie sud de l'OAP est passée d'intensité moyenne à faible pour tenir compte du projet urbain toulousain qui propose cet espace en "territoire à accompagner".

Le patrimoine bâti et végétal a fait l'objet d'un recensement dont la cartographie a été insérée au sein de l'OAP. Les bâtiments à préserver ont été adressés dans le texte de l'OAP afin de renforcer leur protection.

Le paragraphe sur les espaces publics a été clarifié pour une meilleure compréhension des enjeux de maillage du quartier.

Le paragraphe sur les réseaux a été complété par le phasage du développement urbain présenté dans la partie programmatique. L'un des principes de continuité de liaison au nord de l'OAP a été supprimé (principe de création d'une voie depuis le chemin de Guilhermy vers le secteur à dominante de mixité fonctionnelle).

De façon réglementaire, les évolutions suivantes ont été proposées :

- classement des espaces verts à préserver en EVP ou en EBC "symbole" lorsqu'il s'agit d'un arbre remarquable.
- suppression d'une partie de la zone non constructible le long du BUCSM
- modification des zonages selon les différents secteurs (secteur Eisenhower, chemin de Guilhermy, chemin de Licard) en lien avec les évolutions des dominantes de l'OAP et création d'un secteur UP2 étiquette "25 – NR – NR – RE" interdisant les entrepôts, les activités logistiques et le commerce de gros le long de la rocade Arc-en-Ciel
- actualisation ou création d'emplacements réservés.

---

## **TOURNEFEUILLE**

### **OAP existantes supprimées :**

- Saint-Paul,
- Bernadet.

### **OAP existantes maintenues :**

- Centre-Ville,
- Rue François Verdier,
- Hameau des Bourdets,
- Avenue Jean-Jaurès,
- Grand Marquisat,
- Petit Marquisat,
- Chemin de la Peyrette,
- Saint-Pierre,

### **OAP modifiées ou nouvelles :**

- Chemin de Grillou,
- ZAC Ferro-Lèbres,
- Secteur Prat-Pirac (intègre Petite République),
- La Ramée-Marquisat,
- Rue Belbèze / Rue Gaston Doumergue.

### **Chemin de Grillou**

L'OAP a évolué pour prendre en compte la modification des reculs par rapport au Boulevard Urbain du Canal de Saint-Martory qui passent de 40 mètres à 20 mètres par rapport à la limite de l'emplacement réservé ou à défaut par rapport à la limite communale avec Cugnaux et Toulouse. (pièce 3B\_Annexe 3 : Les voies pour lesquelles des retraits spécifiques des constructions sont exigés).

### **OAP Ferro-Lèbres**

#### ***Choix du périmètre***

Le territoire de l'OAP est situé dans la partie est de la commune et constitue l'un des derniers grands espaces de développement qui s'étend sur une superficie de 13 ha de friche arbustive. Positionnée au-delà de la rocade Arc-en-ciel (RD 980), l'OAP est tournée vers le quartier toulousain de Lardenne avec lequel elle s'articule de part et d'autre du chemin Ferro-Lèbres.

Elle s'insère dans un tissu urbain déjà constitué, accessible au nord par la rue Michel Montagné qui débouche sur la RD 632 et au sud par le chemin Ferro-Lèbres.

#### ***Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD***

Les grandes orientations de l'OAP sont :

- mettre en valeur l'environnement,
- assurer le développement de la commune.

Elles répondent aux grands axes du PADD suivants :

- une croissance urbaine résolument inscrite dans une logique de développement durable,
- intensifier la ville, mais de manière qualitative, partagée avec les habitants, et en harmonie avec les caractéristiques du tissu urbain,
- réussir le pari de la qualité urbaine et résidentielle,
- des enjeux sociaux et environnementaux à intégrer dans la qualité résidentielle.

#### ***Complémentarité avec le règlement***

L'OAP Ferro-Lèbres traduit le projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée Ferro-Lèbres qui a été créée en 2008 avec les objectifs suivants :

- maîtriser le développement de la commune sur un vaste foncier de 13 ha environ,
- créer un quartier mixte à haute qualité environnementale à vocation d'habitat et de services,
- créer un pôle de services publics de proximité (crèche, maison de quartier...).

Depuis 2008, un nouveau contexte a nécessité l'évolution du projet sans remise en cause des principes initiaux de la ZAC.

Les principes édictés par la ZAC sont donc retranscrits :

- dans le texte et le schéma de l'OAP qui définissent les prescriptions urbaines et paysagères du projet ainsi que les principes de localisation des espaces publics et collectifs structurants du site,
- dans les dispositions réglementaires du PLUi-H qui instaurent un zonage AUM4B (16-NR-NR-15) sur l'ensemble de l'OAP.

### **OAP Rue Belbèze/Rue Gaston Doumergue**

#### ***Choix du périmètre***

Situé en entrée de ville à l'ouest de Tournefeuille, le territoire de l'OAP s'étend de part et d'autre de la route de Tarbes, dans le prolongement du centre-ville dont il est proche des commerces, services et équipements. Il jouxte également les espaces sportifs et de loisirs de la commune localisés dans la zone de naturelle de la vallée du Touch.

Le site recouvre un foncier bâti potentiellement mutable important sur 8.2 ha, bien que des réalisations récentes soient déjà présentes sur 1,9 ha de ce foncier.

#### ***Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD***

Les grandes orientations de l'OAP sont :

- mettre en valeur les entrées de ville,
- permettre le renouvellement urbain
- assurer le développement de la commune.

Elles répondent aux grands axes du PADD suivants :

- une recomposition de la ville sur elle-même, soucieuse de l'harmonie et du « bien-être » urbain,
- intensifier la ville, mais de manière qualitative, partagée avec les habitants, et en harmonie avec les caractéristiques du tissu urbain,
- s'inscrire dans une relation de compatibilité et/ou de cohérence avec les politiques de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine métropolitain,
- réussir le pari de la qualité urbaine et résidentielle,
- des enjeux sociaux et environnementaux à intégrer dans la qualité résidentielle,
- organiser un meilleur partage de l'espace public.

#### **Complémentarité avec le règlement**

Les grandes orientations de l'OAP Rue Belbèze/Rue Gaston Doumergue se traduisent dans le règlement par un zonage UM6 (13-NR-NR-15) autorisant une certaine densité, garante d'un développement maîtrisé de la commune. Le tissu urbain peut ainsi se renouveler dans la continuité du centre-ville auquel l'OAP est contiguë, participant ainsi à l'élargissement de cette centralité dynamique.

Par ailleurs, le traitement de l'entrée de ville est cadré à l'aide d'un linéaire d'implantation à l'alignement obligatoire qui favorise la composition d'une façade urbaine homogène. Des EBC symboles soulignent les alignements d'arbres existants et identifient le rôle de la nature en ville dans la valorisation des entrées de ville et la mise en scène de l'espace public.

Enfin, l'implantation de l'ER 557-034 (Elargissement Rue Gaston Doumergue - Route de Tarbes) rend possible l'aménagement technique et paysager de cet axe au rôle majeur de vitrine urbaine.

#### **OAP Secteur Prat-Pirac**

##### **Choix du périmètre**

Situé en entrée de ville à l'est de Tournefeuille, le territoire de l'OAP s'étend de part et d'autre du chemin de Ramelet Moundi (RD 50). Proche du centre-ville et des polarités commerciales de l'avenue du Marquisat, il jouxte également des espaces de nature et de loisirs d'agglomération : coulée verte du Touch et base de loisirs de la Ramée.

Le site recouvre un foncier libre de 4 ha fermé à l'urbanisation et un vaste foncier bâti potentiellement mutable de 8,3 ha.

##### **Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD**

Les grandes orientations de l'OAP sont :

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

Elles répondent aux grands axes du PADD suivants :

- une croissance urbaine résolument inscrite dans une logique de développement durable,
- une recomposition de la ville sur elle-même, soucieuse de l'harmonie et du « bien-être » urbain,
- intensifier la ville, mais de manière qualitative, partagée avec les habitants, et en harmonie avec les caractéristiques du tissu urbain,
- s'inscrire dans une relation de compatibilité et/ou de cohérence avec les politiques de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine métropolitain,
- développer prioritairement l'urbanisation à proximité de l'offre de transports collectifs existante ou projetée,

- réussir le pari de la qualité urbaine et résidentielle,
- offrir à chaque habitant un espace de nature accessible,
- des enjeux sociaux et environnementaux à intégrer dans la qualité résidentielle.

### **Complémentarité avec le règlement**

Les grandes orientations de l'OAP Prat-Pirac se traduisent dans le règlement par un zonage UM4B (13-NR-45-35) et un zonage AUM4B (13-NR-45-35) qui autorisent une certaine densité et des constructions au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, ce qui va dans le sens d'un développement maîtrisé de la commune.

La création d'un nouveau tissu urbain, en cohérence avec l'existant, est alors rendue possible à l'est de l'OAP, tandis que le cœur du périmètre d'aménagement est dédié au renouvellement urbain de part et d'autre du chemin de Ramelet Moundi, en appui sur l'ourlet vert de l'Ousseau.

Par ailleurs, le traitement de l'entrée de ville est marqué par la création d'un vaste EVP doublé d'un mail d'EBC symboles qui soulignent tous deux l'existence d'éléments végétaux et la volonté de les préserver. A cette valorisation du patrimoine paysager s'ajoute celle du patrimoine bâti avec la présence d'un EBP sur la ferme du domaine de Pirac qui caractérise l'architecture locale du site. La présence d'une zone Naturelle Stricte NS et d'EBC est aussi identifiable sur les secteurs ayant des qualités végétales distinctives.

L'ossature viaire de l'OAP se structurant principalement autour du chemin de Ramelet Moundi, l'ER 557-015 (Aménagement du chemin de Ramelet Moundi et de l'avenue du Marquisat) est retravaillé pour permettre plus de fluidité dans tous les modes de déplacement.

Si le maintien de la SEP 557-005 (Création d'une voie de liaison se raccordant au chemin de Ramelet Moundi) permet d'assurer une fluidité de circulation au cœur de l'OAP, la création de la SEP 557-004 (Liaison Touch - Base de loisirs de La Ramée) prolongée dans la zone Naturelle Stricte NS en PVC 557-004 (Liaison Touch - Base de loisirs de La Ramée) garantissent, elles, une liaison avec l'extérieur en raccordant le corridor écologique du Touch au réservoir de biodiversité de la base de loisirs de La Ramée.

### **OAP La Ramée-Marquisat**

#### **Choix du périmètre**

Situé en entrée de ville au sud-ouest de Tournefeuille, le territoire de l'OAP s'articule à la croisée de deux axes majeurs que sont le chemin de Larramet (D 63) et l'avenue du Marquisat (D 50), tout en s'adossant au cours d'eau de l'Ousseau qui longe le parc de la Ramée.

Le site couvre une superficie de 20 ha correspondant à une vaste enclave économique presque totalement minéralisée sur laquelle se dressent d'immenses entrepôts de logistique. L'ensemble s'insère dans un tissu majoritairement résidentiel, sauf sur la partie est couverte par le parc de la Ramée et ses équipements.

#### **Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD**

Les grandes orientations de l'OAP sont :

- mettre en valeur l'environnement,
- mettre en valeur les entrées de villes,
- permettre le renouvellement urbain,

Elles répondent aux grands axes du PADD suivants :

- une croissance urbaine résolument inscrite dans une logique de développement durable,
- une recomposition de la ville sur elle-même, soucieuse de l'harmonie et du « bien-être » urbain,
- intensifier la ville, mais de manière qualitative, partagée avec les habitants, et en harmonie avec les caractéristiques du tissu urbain,
- s'inscrire dans une relation de compatibilité et/ou de cohérence avec les politiques de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine métropolitain,

- développer prioritairement l'urbanisation à proximité de l'offre de transports collectifs existante ou projetée,
- réussir le pari de la qualité urbaine et résidentielle,
- offrir à chaque habitant un espace de nature accessible,
- des enjeux sociaux et environnementaux à intégrer dans la qualité résidentielle,
- diminuer les dépenses énergétiques.

### **Complémentarité avec le règlement**

Les grandes orientations de l'OAP La Ramée-Marquisat se traduisent dans le règlement par plusieurs zonages qui expriment des intentions de densité et de formes urbaines variées.

Ainsi, une frontalité mixte (commerce et habitat) le long de l'avenue du Marquisat et du chemin de Larramet est retranscrite par un zonage UA1 (10-NR-60-RE) et un zonage UM4 (12-NR-35-30 et 18-NR-45-35) qui permettent l'installation stratégique d'un pôle commercial de proximité encadré par un habitat intermédiaire et des logements collectifs.

Au cœur du site, en connexion avec la coulée verte de l'Ousseu et le parc de la Ramée, se dresse un habitat aux formes urbaines plus composites (petit collectif, plot) que traduit un zonage UM4 (18-NR-45-35). Celui-ci permet une densité plus marquée en cœur d'îlot mais tout en ménageant des espaces de respiration et d'ouverture vers le parc de la Ramée.

Enfin, un secteur indiqué par un zonage UIC1 (NR-NR-NR-RE) est voué à l'installation des équipements animant le quartier, notamment un groupe scolaire, une maison de quartier et un établissement pour personnes âgées.

En plus d'une mixité de formes urbaines, l'OAP répond aux objectifs de mixité sociale inscrits dans le PLUi-H en proposant 40 % de logements sociaux afin de diversifier la palette de logements.

Par ailleurs, l'accès au site se faisant principalement par l'avenue du Marquisat et le chemin de Larramet, des SEP pour « Élargissement du chemin de Larramet » et pour « Élargissement de l'Avenue du Marquisat » sont créées afin de requalifier ces axes, notamment en vue de l'amélioration de la desserte en transport en commun.

Une SEP pour « Création d'un cheminement doux piétons/piste cyclable - Voie verte de l'Ousseu », exprime la volonté de faire de l'OAP le support d'une liaison inter-quartiers tout en offrant des points d'accroche avec l'ourlet végétal de l'Ousseu, lui-même contrefort de la vaste masse arborée du parc de la Ramée.

Enfin, le maintien d'un EBC au nord-est du périmètre offre un espace récréatif de qualité au nouveau groupe scolaire projeté, tout en constituant un élément fort de la trame verte qui maille l'OAP.

---

**VILLENEUVE-TOLOSANE**

### **OAP existantes supprimées :**

- Parpan,
- Payreau,
- Baisserre.

### **OAP existantes maintenues :**

- Las Fonsès
- Densus Petit Sendé

- Pradié / Champ de Villeneuve

**OAP modifiées ou nouvelles :**

- Bergeronnettes
- Barradau

**OAP Bergeronnettes (existante modifiée) :** le secteur Bergeronnette fait l'objet d'une seule OAP qui recouvre Bergeronnette 1 ( en partie réalisée) et Bergeronnette 2\_

- la hauteur a été réduite de R+3 en R+2 dans la zone à vocation d'habitat (cf. « prescriptions d'urbanisme » de l'OAP), soit de 12 m à 9 m maximum (sans attique), pour répondre aux nouvelles orientations de la commune en matière de formes urbaines. Ainsi, la légende de l'OAP Bergeronnette a fait l'objet de cette modification.
- Les espaces verts ont été renforcés par l'insertion d'un principe « d'espace collectif » dans la légende de l'OAP.

**OAP Barradau (existante modifiée) :**

La servitude de mixité sociale renforcée inscrite dans le cadre de cette OAP a été supprimée. Dans le cadre du PLUi-H (cf. partie POA), Villeneuve-Tolosane a en effet fait le choix d'intégrer une part de 35 % de logements locatifs sociaux sur l'ensemble de la commune. L'OA Parpan figurant pour information dans la partie graphique de l'OAP Barradau a été supprimée puisque cette opération a été réalisée.



## **Livret 1D : Les Servitudes d'Attente d'un Projet global (L151-41-5)**

---

### **Partie 1 : Présentation des grands principes relatifs aux Servitudes d'Attente d'un Projet global (périmètres de gel)**

---

Le PLUi-H peut instituer des périmètres d'attente d'un projet global d'aménagement à l'intérieur desquels sont interdites les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement; étant précisé que cette servitude ne peut avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Ces périmètres sont instaurés sous réserve d'une justification particulière, et pour une durée maximale de cinq ans, afin de figer un secteur dans l'attente de l'approbation par la collectivité (Métropole ou communes) d'un projet d'aménagement global. Les justifications de base sont :

#### **I- Un caractère stratégique qui a pu être identifié au stade du diagnostic du PLUi-H, en raison notamment :**

---

- d'un potentiel intéressant de mutation urbaine (potentialités foncières, attractivité ...), et donc d'accueil d'habitant et/ou d'emplois,
- des enjeux particuliers en matière de niveaux d'équipement et de services, au sens large, nécessaires à l'accueil d'une population nouvelle ou d'entreprises.

## II- Une absence d'études au stade de l'élaboration et de l'arrêt du document d'urbanisme :

---

- La réalisation d'un projet global implique donc, pour la collectivité qui en a la responsabilité, de réaliser les études d'urbanisme nécessaires dans le délai maximal mentionné dans le règlement du PLUi-H, pour chaque secteur.

Cette servitude d'urbanisme permet de maîtriser le développement urbain en répondant aux objectifs du PADD en matière de :

- développement de la ville sur elle même (requalification, renouvellement, intensification, etc...),
- cohérence entre développement urbain et niveau d'équipements et services avec une notion de phasage ou de temporisation de l'urbanisation dans l'attente d'un aménagement anticipé et planifié,
- développement d'un cadre de vie et d'un habitat de qualité pour les habitants existants et futurs.

L'ensemble de ces critères a permis de faire ressortir des sites sur lesquels l'instauration d'un "périmètre de gel" au titre de l'article L151-41-5 du Code de l'urbanisme apparaît l'outil le plus approprié pour participer à la mise en œuvre de la maîtrise de l'urbanisation.

Sur ces secteurs, les droits à construire seront limités par le règlement du PLUi-H. Ne seront admis que :

- les constructions ou installations, d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée pour l'habitat et à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée pour les autres destinations,
- les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

## Partie 2 : La traduction territoriale

### I\_ Les périmètres intercommunaux

#### *TOULOUSE/LAUNAGUET*

##### **- Site n°1 : Paléficat / Boudou**

Sur les secteurs dits de « Paléficat » à Toulouse et Boudou à « Launaguet », 3 secteurs de gels ont été identifiés pour une durée de 5 ans, deux sur Toulouse et un sur Launaguet. Ils ont tous les trois été identifiés comme stratégiques en raison de leur proximité du BUN, de leur potentiel de mutation urbaine et de l'absence d'étude sur ces fonciers.

En effet, ils sont inscrits dans le territoire d'influence de 400 m des stations de transport en commun réalisées dans le cadre du BUN. Ce transport en site propre à vocation à desservir à terme l'ensemble des communes du nord de la Métropole entre le métro de Borderouge et Bruguières. Un premier tronçon « boulevard Netwiller / Chemin de Virebent » à Toulouse a été mis en service en décembre 2016 et dessert Paléficat. Un Pacte urbain en cours de réalisation dans le cadre du SCoT prévoit la mise en œuvre d'un TCSP entre 2020 et 2025.

Ces secteurs sont par ailleurs à proximité immédiate et/ou cernés par des fonciers, classés en AUF au PLUi-H, de part et d'autre du BUN, ayant vocation à accueillir à terme une ou plusieurs opérations d'aménagements encadrées par la collectivité. Ces fonciers AUF majoritairement non bâtis et maintenus fermés dans le cadre du PLUi-H, ont été acquis par la collectivité dans la perspective de ces futures opérations d'aménagement.

Dans ce contexte urbain en pleine évolution et intensification dans un objectif de cohérence urbanisme/transport, les fonciers inscrits dans les périmètres de gel sont aujourd'hui composés principalement de grandes parcelles faiblement bâties, occupées par des maisons individuelles. Cette configuration foncière confère un fort potentiel de mutation urbaine et/ou d'intensification urbaine à ces parcelles à proximité immédiate du futur TCSP.

Le règlement du secteur dans le PLU opposable (UL2) avant mise en œuvre du PLUi-H n'est pas adapté à cette position stratégique et ce potentiel de développement urbain. Toutefois, ce secteur n'a pour l'instant pas fait l'objet d'étude spécifique permettant de définir le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation à mettre en œuvre pour répondre à ces enjeux et assurer une transition urbaine harmonieuse et maîtrisée entre le futur développement autour du BUN et les fonciers existants au delà du périmètre d'influence du BUN.

C'est pourquoi la collectivité souhaite réaliser sur ces secteurs des études d'urbanisme permettant de définir un projet global qui prennent en compte l'occupation actuelle des secteurs, leur qualité paysagère et patrimoniale et les besoins en équipements publics induits par leur potentiel de mutation urbaine. Ces secteurs pourront ainsi se développer en cohérence avec l'arrivée du TCSP, la (ou les) future(s) opération(s) d'aménagement autour du BUN et la réalisation des équipements publics induits par le développement de ces futurs quartiers.

## II\_ Les périmètres communaux

### **BALMA**

La ville de Balma a lancé une étude en Avril 2015 avec pour objectifs de définir un projet urbain pour son territoire aux horizons de 2020-2030 et dégager les enjeux stratégiques d'aménagement urbain permettant de guider les différentes politiques publiques municipales (urbanisme, habitat, emplois, transport, équipements...).

Ces enjeux devront répondre aux objectifs fixés par la commune afin :

- d'assurer les équilibres entre le renouvellement urbain, la maîtrise du développement urbain et la préservation de la qualité de vie des habitants,
- de respecter la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans la commune,
- d'utiliser de façon économe et équilibrée l'ensemble de ces espaces.

Cette étude comprendra aussi des réflexions spécifiques sur quatre secteurs identifiés comme stratégiques par la commune de Balma : le secteur « Centre-ville », le secteur « Vallée de l'Hers-BSP-entrée de ville », le secteur « Prat Gimont / La Fount » (Fringes de la ZAC Balma-Gramont) et le secteur de « Lasbordes ».

Sur ces quatre sites seront proposés :

- le rôle urbain du secteur étudié, ses vocations (habitat/activités/commerces/équipements publics et d'intérêt collectif),
- les liens avec les quartiers,
- les morphologies et typologies architecturales attendues sur ces secteurs (habitat, commerce, activités, loisirs,...),
- les enjeux paysagers,
- la volonté de préserver les particularités du site,
- la prise en compte et les incidences des mobilités/accessibilités (transit, desserte d'activités, desserte urbaines locales),
- les enjeux sur le foncier.

Sur ces sites seront aussi proposés un schéma de composition urbaine de chaque secteur.

Dans l'attente des résultats de cette étude, 3 périmètres de projet ont été classés au titre de l'article L151-41 5° (ex-L.123-2 a) dans la 6ème modification du PLU de Balma approuvée le 17 décembre 2015. Cette mesure d'une durée de 5 ans est reportée au PLUi-H. Concernés par le passage de la ligne de bus en site propre (TCSP) et identifiés dans l'étude ci-dessus comme secteurs stratégiques, le développement de ces périmètres a été limité pour affiner les réflexions suivantes :

### **Site N°1 : Avenue des Arènes et de Toulouse**

Les enjeux sont les suivants :

- maîtriser le renouvellement urbain de ce secteur pavillonnaire soumis à une forte pression en raison de la très bonne desserte et veiller à la cohérence urbaine et commerciale,
- améliorer l'entrée de ville depuis la sortie de la rocade toulousaine et la lisibilité des séquences urbanisées depuis l'Hers jusqu'au centre ville (équipements sportifs, activités économiques, habitat pavillonnaire...),
- travailler la façade urbaine le long du TCSP est pour trouver une cohérence et une aménité dans la succession des formes urbaines et de l'espace public.

### **- Site N°2 : Avenue de la Plaine au niveau de la Place des Pavéurs**

Ce secteur particulièrement bien desservi par les transports en commun, proche du centre ville et des équipements, présente un fort potentiel foncier de renouvellement et d'intensification. Cependant, il convient de maîtriser l'opportunité de développer ce secteur en cohérence avec les objectifs de production de logement de la commune et en structurant la continuité urbaine en façade du TCSP.

### **- Site N°3 : Route de Castres**

Les parcelles concernées sont potentiellement impactées par l'évolution de la zone de développement à vocation économique de Lasbordes, actuellement fermée à l'urbanisation. Identifié dans le Schéma d'Organisation des Territoires de l'Économie (SOTE) comme un des pôle d'activité productif et tertiaire à développer, il s'agit notamment de préserver les conditions d'accessibilité et de desserte du secteur par les voiries et réseaux divers depuis la route de Castres.

Ce secteur mixte doté d'une offre commerciale de proximité, peu diversifiée (une moyenne surface alimentaire Leader Price et 5 magasins d'équipement de la maison), bien desservie par les transports en commun et les modes doux, présente des enjeux urbains et commerciaux qui justifient la mise en place d'un périmètre de projet sur cet axe d'entrée de ville.

Enfin le développement du secteur doit être confronté aux enjeux environnementaux (présence de potentielles zones humides, réservoir de biodiversité).

***CUGNAUX***

---

### **- Site n°1 : "Amour Trompé"**

Ce périmètre, d'une durée de 5 ans, est situé en limite communale de Tournefeuille au "débouché" de l'impasse des Ecartis. Sa limite ouest est constituée d'un lotissement pavillonnaire desservi par deux rues : Belmont et Amour Trompé. A l'est, le périmètre est proche de la route de Toulouse. Au sud, l'espace naturel des Bourdettes délimite le site et est longé par l'emprise future du Boulevard Urbain du Canal de Saint Martory (BUCSM).

Il s'agit d'un ensemble de parcelles libres ou faiblement urbanisées, situées en continuité de zones pavillonnaires existantes et pour lesquelles il existe non seulement un enjeu potentiel de maillage avec Tournefeuille, mais également un enjeu d'extension urbaine pouvant contribuer aux objectifs de production de logements "dans le diffus". Sa localisation en bordure de zone naturelle devra être prise en compte par une étude environnementale afin de proposer une urbanisation en adéquation avec le bâti environnant et les espaces à préserver. La proximité du TCSP et la desserte future du site par le Boulevard Urbain du Canal de Saint Martory en font un enjeu stratégique d'urbanisation.

**- Site n°2 : "Francazal"**

Ce périmètre, d'une durée de 5 ans, est situé au sein de la zone de Francazal, entre la zone d'enjeu stratégique de la zone aéroportuaire au nord et à l'est, et le secteur de Bachecame à l'ouest. L'avenue du Général Barès constitue la limite sud du site.

Ce périmètre de gel est positionné pour affiner la programmation du secteur Francazal, celui-ci pouvant potentiellement accueillir un programme de logements qui reste à définir, en continuité du futur pôle d'équipements sportifs. En effet, le secteur de "Bachecame" comprend le château de la Cassagnère dont les façades, la toiture et les communes sont protégés au titre des Monuments historiques par arrêté du 5 juillet 1979, ainsi que son parc. En conséquence, et selon les premières indications de l'Architecte des Bâtiments de France, une zone "tampon" entre ce lieu et le futur espace d'accueil de la zone économique dévolue aux entreprises de haute technologie spécialisées en "robotique-drone" et en "transports du futur" serait nécessaire dans ce laps de temps pour y définir un zonage approprié.

**- Site n°3 : "centre-ville, rue du Stade/avenue de Toulouse "**

Ce périmètre, d'une durée de 5 ans, situé à l'angle de la rue du Stade et de l'avenue de Toulouse, est composé d'une dizaine de parcelles de grande taille, et offre une belle opportunité au renouvellement urbain en centre-ville et fait donc l'objet de fortes tensions en termes de foncier. Or, le tissu existant sur le linéaire de l'avenue de Toulouse est implanté sur un système de type faubourien. Son évolution potentielle doit donc faire l'objet d'une étude, qui pourrait aboutir, éventuellement, à une orientation d'aménagement et de programmation, qui pourra également intégrer une réflexion sur l'offre de stationnements ouverts au public.

**- Site n°4 : "centre-ville, avenue de Francazal"**

Ce périmètre, d'une durée de 5 ans, situé à l'angle de l'avenue de Francazal et de la rue Fernand Grenier et à proximité du rond-point articulant ces deux voies et la rue de la cité des sports, est situé en cœur de ville. Sa position centrale, le long du chemin des arts mis en œuvre par la commune dans le cadre de sa réflexion sur l'élargissement du centre-ville, et sa desserte en transports en commun, en commerce et en services, en font un lieu stratégique en termes de renouvellement urbain. Le tissu est, là aussi, composé d'un habitat individuel positionné au centre des parcelles, et sa mutation pourrait contribuer aux besoins en production de logements, en continuité avec le processus de renouvellement en cours sur ce secteur. Or, celui-ci est situé entre le centre ancien et le centre renouvelé, et nécessite donc une étude pour "coudre" finement ces diverses formes urbaines.

---

***LAUNAGUET***

**- Site n°1 : "Palanque/Boudou"**

Ce périmètre d'une durée de 5 ans est situé au sud de Launaguét et dispose d'un accès sur le chemin de Boudou, à proximité de l'angle avec le chemin de la Palanque. Sa limite sud est constituée par un fossé mère marqué par un ER et le reste de cet espace est cerclé et enclavé dans un tissu urbain pavillonnaire constitué d'impasses (impasse de la Croix et rue de la Céramique).

L'objet de ce périmètre consiste à anticiper l'évolution et la mutation d'une activité d'horticulture en pleine zone urbaine mixte où le tissu urbain est exclusivement résidentiel. En effet, cet espace de 3 hectares représente un fort potentiel foncier de renouvellement urbain qu'il conviendra d'encadrer lors de sa mutation et qui contribuera de façon significative aux objectifs de production de logement « dans le diffus » identifiés dans le POA. Pour ce faire, les espaces libres autour de cette activité ont été inclus dans le périmètre afin notamment de réfléchir à un projet cohérent qui inclura les problématiques de maillage viaire et modes doux avec l'existant, la transition paysagère avec les habitations existantes et la protection des espaces verts existants. La proximité d'un futur transport en commun en site propre sur la voie nouvelle structurante du Boulevard Urbain Nord en fait un enjeu stratégique d'urbanisation.

**- Site n°2 : "Bordelongue" :**

Ce périmètre d'une durée de 5 ans est situé au sud de Launaguet et dispose d'un accès sur la rue Bordelongue. D'une superficie d' 1hectare, ce périmètre est ensuite délimité par un tissu urbain pavillonnaire.

L'objet de ce périmètre consiste à anticiper l'évolution et la mutation d'une activité de BTP en pleine zone urbaine mixte où le tissu urbain est exclusivement résidentiel. En effet, cet espace représente un fort potentiel foncier de renouvellement urbain qu'il conviendra d'encadrer lors de sa mutation et qui contribuera aux objectifs de production de logement « dans le diffus » identifiés dans le POA. Pour ce faire, l'espace libre au sud de cette activité a été inclus dans le périmètre afin notamment de réfléchir à un projet cohérent qui inclura les problématiques de maillage modes doux avec l'existant et la transition paysagère avec les habitations existantes.

---

***LESPINASSE***

Le périmètre instauré sur la partie nord du centre-ville de Lespinasse pour 5 ans par la 4ème modification du PLU du 10/01/2015 est supprimé. Il est remplacé par une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur ce même périmètre pour permettre une urbanisation maîtrisée.

---

***SAINT-JORY***

Le périmètre instauré sur la partie sud du centre-ville de St jory pour 3 ans par la 2ème modification du PLU du 30/06/2016 est supprimé. Celui-ci avait été instauré pour anticiper les mutations de ce secteur et notamment au niveau de la circulation, les problèmes de fluidité et de sécurité. Un nouvel emplacement réservé pour l'accès à cette zone a été matérialisé et remplace l'emplacement réservé initial qui ne convenait pas.

---

***TOULOUSE***

**Secteur 3**

Le périmètre instauré sur la partie nord de la route de Fronton en limite avec la commune d'Aucamville pour 5 ans par la première modification du PLU du 10/11/2016 est supprimé. L'étude urbaine intercommunale de Toulouse (secteur de Croix-Bénite et Moulis) / Aucamville et Launaguet a permis de réfléchir à la cohérence des fonctions et des morphologies urbaines entre ces trois territoires totalement imbriqués. La suppression de ce périmètre s'est ainsi traduit par l'obligation d'implanter les constructions en retrait de la route de Fronton en lien avec celui imposé côté Aucamvillois. Ainsi, les deux cotés de la route de Fronton appartiennent à la même « famille » concernant les caractéristiques d'implantation du bâti (UM6). En harmonie avec les hauteurs maximales autorisées côté aucamvillois, la hauteur maximale autorisée pour les constructions donnant sur la route de Fronton a également été réduite à 9 mètres et la protection du patrimoine végétal et bâti a été complétée sur ce secteur.

## **Secteur 4**

### **Site N°1 : Site Périole (Latécoère)**

Le périmètre de gel d'une durée de 5 ans concerne une partie du site historique de production de l'entreprise Latécoère, installée dans le quartier de la Roseraie depuis les années 1940. Le départ annoncé des activités productives et la cession du site à un promoteur immobilier nécessitent un accompagnement de la collectivité pour élaborer un projet d'aménagement concerté et tenant compte des problématiques du territoire : insertion des constructions dans le tissu urbain existant, dimensionnement et adaptation des espaces publics, accessibilité et impact sur la circulation, programmation en logements et en équipements, notamment scolaires, articulation avec la polarité commerciale de la Roseraie,...

La partie du site destinée à accueillir le siège social du groupe Latécoère a été exclue du périmètre de gel. Les études d'aménagement devront tenir compte de ce projet ainsi que la localisation stratégique du site par rapport au métro et aux autres projets de renouvellement (Site Guillaumet). Il s'agira également de proposer un cadre de vie qualitatif en intégrant des éléments de « nature en ville » ( continuités paysagères, cœur d'îlots végétalisés, espaces verts de proximité,...).

L'ensemble de ces enjeux mérite d'être approfondi et partagé avec la population ce qui justifie une temporisation de l'urbanisation afin de formaliser les orientations d'aménagement du site.

### **- Site N°2 : Rue Soupetard (Orange)**

L'entreprise Orange ayant fait part de son souhait de transférer ses activités rue Soupetard dans un nouveau siège social, il s'avère nécessaire pour la collectivité d'anticiper le renouvellement de ce site. En effet, ce foncier représente un fort potentiel pour l'accueil de logements qu'il convient d'encadrer au regard du tissu pavillonnaire existant, des conditions d'accessibilité et de circulations, de l'impact sur les équipements, notamment scolaires,... Le réaménagement de ce site représente, entre autres, une opportunité d'améliorer le maillage viaire et les continuités piétons-cycles du quartier, de valoriser les équipements sportifs existants et de faire du square de Soupetard un espace vert fédérateur.

Les principes d'aménagement de cette emprise doivent donc être étudiés et concertés, ce qui explique la mise en place d'un périmètre de gel de 5 ans.

# Livret 1D : LES PROJETS D'AMÉNAGEMENTS HORS OAP

---

## Partie 1 : Les études urbaines et plans guide portés par les Communes

---

La démarche de construction du PLUi-H a été dès son origine ancrée dans le territoire, se nourrissant à ce titre de sa géographie et de son histoire. Elle s'est également enrichie des différentes réflexions menées par les collectivités de la Métropole, et qui ont permis de mettre en exergue, en faisant émerger les particularismes et les projets communaux, les identités locales aux différents stades du processus d'élaboration.

Les communes, rencontrées individuellement ou dans le cadre de groupes de travail et séminaires, ont de plus pu apporter de façon directe leur contribution au projet global, en y intégrant les spécificités de leurs contextes locaux et de leurs pratiques.

Le travail au format atelier, lors de la construction du PADD, a également permis d'exprimer la richesse de cet apport de « proximité », dans un document par essence à grande échelle.

### I\_Les études de secteur toulousaines

---

Toulouse, quatrième ville de France, est en perpétuelle évolution et en mutation constante grâce à un développement urbain très dynamique. Forte de ce constat et désireuse de conserver son caractère, la Ville a pris pour parti de mettre en place un projet urbain global afin de consolider et de maîtriser cette dynamique urbaine, économique et de cohésion sociale et culturelle. Pour se faire, cinq bureaux d'études multidisciplinaires ont été retenus pour mener une analyse à l'échelle d'un secteur de la ville, dans un temps volontairement limité afin d'optimiser le temps de travail de réflexion. Cette analyse a été menée autour de quatre thèmes centraux : la nature en ville, les centralités, les vecteurs de mobilité et les mutations urbaines.

Les cinq agences retenues (Secteur 2 : Pierre Lascabettes ; Secteur 3 : Interland ; Secteur 4 : Atelier 2/3/4 ; Secteur 5 : La Fabrique Urbaine ; Secteur 6 : Agence COT) ont tout d'abord travaillé sur l'élaboration d'un diagnostic afin de problématiser les enjeux du territoire. Pour cela, des entretiens personnalisés avec les élus de quartier ainsi que des réunions de concertation, par secteur, avec les associations de quartier ont eu lieu afin de restituer et de partager les différentes problématiques recensées dans la ville.

Dans un second temps, les bureaux d'études ont réalisé un plan guide du développement du territoire. Au cours de cette deuxième phase, un plan de développement stratégique de chaque secteur, à horizon 2040, a été construit en coordination avec les élus et les associations de quartier. Ce plan a permis de cartographier le territoire de la ville de Toulouse en quatre catégories représentant l'évolution des tissus et la densité associée.

Les tissus « à préserver » : il s'agit de territoires particuliers par leurs caractéristiques historiques et patrimoniales (architecturale, urbanistique et paysagère) nécessitant des mesures de protection et de préservation tout en permettant des développements ponctuels. Ces tissus n'ont pas vocation à évoluer ou très peu.

Les tissus « à accompagner » : il s'agit ici de territoires qu'il convient de soutenir ou de développer car ils disposent généralement d'une offre de services (commerces, services, équipements, transports) peu importante. Ces secteurs peuvent continuer à évoluer avec des projets qui s'insèrent dans les tissus environnants et en évitant une densification trop importante. Ces tissus ont vocation à connaître des évolutions modérées en veillant à conserver l'équilibre au regard de leur niveau d'équipement.

Les tissus « à renouveler » : il s'agit de territoires participant généralement à la recomposition et au développement progressif des tissus. Ce sont des secteurs où le niveau d'offre de services est satisfaisant et où des mesures compensatoires (maillage vert par exemple) doivent être développées. Certaines zones artisanales vieillissantes sont intégrées dans ces tissus. Ces tissus ont vocation à connaître des évolutions moyennes à fortes en lien avec le niveau de services urbains.

Les tissus « à restructurer » : il s'agit là de territoires stratégiques de développement ou de restructuration urbaine, généralement localisés dans le rayon d'influence d'un secteur bénéficiant d'une offre de services structurante (Commerces, services, équipements, transports modes lourds : train, métro, tram) et/ou dans un Quartier Prioritaire pour la politique de la Ville (QPV), permettant de repenser les continuités urbaines. Ici aussi, des mesures compensatoires sont souhaitables pour accompagner la mutation urbaine. Ces tissus peuvent englober des zones industrielles déqualifiées. Ces tissus ont vocation à évoluer de manière importante pour des quartiers à réinventer.

Il est important de préciser que cette classification du territoire toulousain permet de garantir le respect de l'ambiance urbaine d'un quartier, d'une rue. Il n'a pas pour objectif d'imposer mais bien de guider les projets. À noter que le renouvellement urbain reste possible dans les territoires à préserver ou à renouveler... tout autant que la préservation d'un ou plusieurs bâtiments doit pouvoir être assurée au cœur d'un secteur à renouveler. Enfin, cette grille de lecture est à considérer dans le temps du projet urbain. Certains territoires « à renouveler ou à restructurer » sont d'ores et déjà bien équipés et prêts à accueillir de nouveaux habitants, quand d'autres le seront à échéance du projet urbain.

Ce travail prospectif a connu une première traduction réglementaire dans le PLUi-H, par des zonages et des règles adaptées à l'évolution des territoires prévue par les études urbaines sectorielles, dans la temporalité du PLUi-H. Ci-dessous, quelques exemples d'évolution des formes urbaines permises, pour chaque typologie de tissus, par le règlement du PLUi-H :

- les tissus « à préserver » : respect des gabarits, des volumes, du bâti existant et du tissu constitué (surélévation, comblement...), valorisation du patrimoine végétal, mise en valeur ou rénovation du bâti existant ;
- les tissus « à accompagner » : surélévation, extension, division foncière (intensification) ;
- les tissus « à renouveler » : surélévation, division foncière (intensification), démolition / reconstruction ;
- les tissus « à restructurer » : restructuration foncière, surélévation, démolition / reconstruction.

Enfin, la dernière mission confiée aux bureaux d'études consistait à préparer une traduction pré-opérationnelle de certaines propositions issues du plan guide. Sur des secteurs stratégiques, des premières Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pu être réalisées et intégrées au PLUi-H.

## II\_Les réflexions communales hors Toulouse

La plupart des communes de la Métropole ont versé au dossier de PLUi-H les réflexions ou études qu'elles ont pu conduire de façon habituelle dans le cadre de l'accompagnement à la mise en œuvre de leurs projets, ou plus directement en vue de contribuer de façon active à l'exercice à grande échelle.

Au-delà des études liées à des projets ponctuels, plusieurs réflexions de fond ont ainsi alimenté le PLUi-H, en lien étroit avec les logiques d'organisation ou les dynamiques d'évolution du territoire : réflexions urbaines, plans-guide, études d'aménagement des villes ou quartiers ...

La question de la valorisation des centres-villes a été posée par la plupart des communes comme un élément essentiel à prendre en compte dans le PLUi-H. Les réflexions ou plans guides menés par Aucamville, Balma, Brax, Cugnaux, Pibrac, Tournefeuille, Saint-Orens, l'Union, etc., qui se sont déclinés en actions d'aménagement, ont ainsi alimenté le PADD et le travail réglementaire mené sur cette base. Les questions de formes urbaines, de travail sur l'espace public, ou de définition de secteurs commerciaux à valoriser (linéaires commerciaux ou zones d'accueils privilégiées de commerces) découlent de ces démarches.

De même, la création de nouveaux quartiers, morceaux de ville en devenir, comme les sites de « Coustayrac » à Pibrac, ou « Socamil » à Tournefeuille, etc., ont fait l'objet de réflexions urbaines préalables qui ont été traduites dans des OAP, avec parfois des questions d'interface, comme à Lespinasse-Gagnac, ou de couture avec l'existant comme Tucol à Saint-Alban.

Souvent, la vision prospective sur les quartiers et les centralités a été développée dans une logique d'articulation avec les questions de déplacements. Les réflexions menées par Aucamville, Cugnaux, Montrabé, l'Union, etc., mais aussi Blagnac autour de la route de Grenade ou Colomiers en préfiguration de la recomposition du secteur de la gare, ont alimenté le projet et sa traduction réglementaire. La question plus globale de la mobilité, fréquemment soulevée par les communes, a été intégrée dans la démarche en lien avec les autorités compétentes, y compris sur le plan méthodologique (calibrage des groupes du POA notamment, à partir du niveau de desserte structurante des territoires concernés).

Au-delà des questions urbaines, la dimension environnementale et paysagère soulevée par bon nombre d'études communales a permis d'enrichir la démarche du PLUi-H. Les actions proposées en faveur de la valorisation des territoires traversés par les grands cours d'eau, comme la vallée de l'Hers, de l'interface entre Balma et Toulouse jusqu'aux communes du nord de la Métropole (Launaguet, Castelginest ...), ou encore le Touch, l'Aussonnelle, ..., et bien évidemment l'axe Garonne, ont permis de compléter le projet porté par le PLUi-H.

Les questions paysagères au sens large, et leur déclinaison dans les outils (SIP, etc.) s'inscrivent dans cette logique de capitalisation / préservation des facteurs identitaires du territoire. La réflexion menée par Brax sur la valorisation de la « porte d'entrée » vers Bouconne entre également dans cette dynamique.

La protection de l'espace agricole et sa mise en valeur, posées dans de nombreuses réflexions par les communes de l'ouest et de l'est de la Métropole (Pin-Balma, ...) a alimenté la démarche de définition de la zone A du PLUi-H comme la réflexion sur la nature en ville expérimentée sur les Communes de Villeneuve et Cugnaux afin de nourrir la réflexion globale.



## Partie 2 : Les projets d'aménagement hors OAP traduits dans le PLUi-H

### **BALMA /BEAUZELLE /BLAGNAC /CUGNAUX /COLOMIERS /TOULOUSE : Parkings relais Tisséo Collectivités**

Dans le cadre du Projet Mobilités 2020.2025.2030 (valant révision du Plan de Déplacements Urbains, PDU) arrêté lors du Comité Syndical en date du 19 octobre 2016, les enjeux d'innovation accompagnent une grande partie des projets de mobilité, notamment ceux liés aux parkings relais.

Le Schéma Directeur des P+R horizon 2020, validé lors du Comité Syndical de Tisséo Collectivités en date du 19 octobre 2016, propose une stratégie actualisée pour les P+R en cohérence avec l'évolution des projets de transports collectifs (3ème ligne de métro, ceinture sud, Linéo...), les projets urbains autour des stations de métro et avec la stratégie de stationnement de Toulouse Métropole notamment. A ce titre, il propose d'élargir l'attractivité du réseau structurant dans l'agglomération grâce au rôle de rabattement, d'augmenter les possibilités de déplacements en facilitant l'intermodalité et de développer des services complémentaires pour renforcer la fonction urbaine des parkings-relais.

L'Appel à Manifestation d'Intérêt Innovation (AMI)

Suite à la signature du Pacte Métropolitain d'Innovation Etat-Toulouse Métropole (en date du 13/01/17) et dans le cadre de son AMI lancé le 23 mars 2017, Tisséo Collectivités engagera progressivement et continuellement des actions spécifiques et ciblées pouvant être de nature très variées (appel à projets, expérimentations, hackathons...), concernant des domaines en lien avec la TAE, avec l'intégration urbaine et territoriale de projets portés par Tisséo Collectivités et ses partenaires (espaces publics, pôles multimodaux...). La réalisation des P+R de nouvelle génération (mixte, mutable) en partenariat public-privé fait partie prenante des actions possibles post-AMI.

Prenant en compte ces différentes démarches, le zonage des P+R cités ci-après a fait l'objet d'une re-définition suivant la méthode exposée ci-après :

- les zonage ont été réalisés sur la base des zonages limitrophes « UA » ou « UM » envisagés au PLUi-H, qui laissent une plus grande ouverture à de la mixité fonctionnelle et vont dans le sens de la préservation de la qualité de l'air ;
- pour les P+R situés à proximité d'une infrastructure de transport, notamment le long du périphérique ou de la voie ferrée à Toulouse, le zonage économique a été privilégié ;
- dans les cœurs de ville, le zonage urbain mixte a semblé plus pertinent.

La hauteur maximale a été portée à 30 m pour les P+R faisant l'objet d'une mixité renforcée :

Balma Gramont : UA1 / 30-NR-NR-RE

Toutefois, une partie du P+R de Gramont est classée en zone naturelle stricte NS le long de l'Hers pour respecter les prescriptions du SCoT.

- Blagnac/ Beauzelle Aéroconstellation : UA1 / 30-NR-NR-RE
- Toulouse Argoulets : UA1 / 30-NR-NR-RE
- Toulouse Jolimont : UM4 / 30-L-NR-RE
- Toulouse Arènes : UM4 / 30-NR-NR-RE
- Toulouse Basso Cambo : UA2 / 30-L-NR-RE
- Toulouse Borderouge : UA1 / 30-NR-NR-RE

Les P+R en lien avec le développement de la TAE (Colomiers gare, Colomiers Ramassiers et Toulouse La Vache) ou du Téléphérique Urbain Sud (future station de l'Oncopôle) feront l'objet d'une évolution réglementaire pour prendre en compte cet enjeu d'innovation dans le cadre de procédures de mises en compatibilité.

---

### ***COLOMIERS : Projet de Renouveau Urbain \_ Allée du Comminges***

---

L'Allée du Comminges constitue un secteur à enjeux sur le territoire de la commune de Colomiers en raison de sa localisation et de la nouvelle dynamique observée ces dernières années en terme de renouvellement urbain qui se renforcera avec le projet de la 3ème ligne de métro et justifie la nécessaire anticipation et un accompagnement de la mutation de ce tissu urbain.

Aussi, dès décembre 2016, Toulouse Métropole a instauré un périmètre de sursis à statuer au titre de l'article L424-1 du code de l'urbanisme afin de permettre une veille sur les mutations éventuelles. En parallèle, la commune de Colomiers a engagé une étude urbaine sur ce secteur de l'Allée du Comminges afin d'apporter un accompagnement du renouvellement urbain qui peut être observé sur ce secteur.

Le secteur d'étude de l'Allée du Comminges se situe entre le centre-ville de Colomiers, au nord, et ses multiples services (hôtels de Ville, Espace Nautique Jean Vauchère, hall Comminges, Médiathèque Centre d'Art Contemporain Pavillon Blanc Henri – Molina, CPAM, Hôtel des impôts, Collège Voltaire) et, au sud, la RN 124.

Les principes d'aménagement proposés répondent au besoin de qualité architecturale grâce à l'instauration d'un règlement spécifique qui cadre, notamment, les volumes et ordonnance les façades. Aussi, sur l'ensemble du secteur d'étude est proposé la mise en place d'un socle en R+1, en retrait des espaces publics, qui porte une densité verticale qui décroît progressivement vers le centre de ce quartier permettant de qualifier les deux entrées de ville situées aux extrémités (boulevard de Gascogne et Boulevard E. Montel) par des hauteurs maximales de 15 m.

Le but étant de conserver une ambiance résidentielle au coeur de ce secteur et d'assurer une transition et une porosité depuis la RN 124 vers le centre-ville, celui-ci se partage entre deux formes urbaines différentes entre la partie nord de l'Allée du Comminges plus discontinue mais plus hautes (12 et 15 m), et une partie sud favorisant davantage une continuité du bâti mais avec des hauteurs moindres (9 m). Ces agencements permettront de créer des transparences afin de profiter de la qualité des espaces publics les longeant.

En outre, afin de relier au mieux ce quartier au centre-ville et ses équipements, des servitudes ont été introduites afin de garantir une perméabilité nord-sud qui fait défaut aujourd'hui et garantir un meilleur fonctionnement pour les habitants actuels et futurs.

### ***GAGNAC-SUR-GARONNE - Lac Raby***

---

Un projet expérimental sur le lac Raby est à l'étude en concertation avec la commune. Ce projet expérimental de constructions flottantes et amphibies est subordonné à une validation des services de l'État, lorsque les procédures du PPRI le permettront.

Le lac de Raby est situé au nord de la commune en accès direct par la route dite Voie Romaine. Le projet d'aménagement actuellement à l'étude couvrirait environ 10 ha eau et terre confondues. Ce projet qui marquerait l'entrée de ville dans ce secteur de la commune prévoit l'accueil d'habitat avec des logements adaptés à une population plutôt jeune, ainsi que des services permettant de développer des activités sportives et culturelles sur le lac et les rives de cette ancienne gravière. Ce projet expérimental implique une révision du PPRI de façon à préciser les servitudes qui devront être respectées par cet aménagement pour assurer une sécurité totale des habitants et des biens. Un avant-projet a été réalisé par des experts de ces technologies innovantes et des études complémentaires doivent être complétées sur les problèmes hydrauliques.

Le projet qui était prévu par le PLU de la commune de Gagnac-sur-Garonne répond de manière pratique à plusieurs des orientations du PADD : à la rencontre de la ville et du territoire du Grand Parc Garonne, le projet de développement durable du Raby devrait permettre de tisser des liens avec les usagers du Parc et contribuer ainsi à une attractivité mutuelle basée sur la qualité de l'offre. Il permettrait de mieux gérer la transition entre ville et grands espaces naturels situés à l'ouest de la Commune de Gagnac-sur-Garonne et répondre aux problématiques de sécurité publique pour les anciennes gravières proches des centres urbains.

Ainsi, ce projet répond plus particulièrement aux axes suivants du PADD :

- promouvoir une ville apaisée et responsable :
- intégrer les nouveaux projets dans leur environnement,
- prendre en compte de la sécurité et de la santé à améliorer dans l'aménagement urbain,
- créer les conditions pour renforcer l'attachement des habitants à leur quartier et à leur commune :
- offrir à chaque habitant un espace de nature accessibles.

### ***TOULOUSE - Le Grand Parc Garonne***

---

Le projet Grand Parc Garonne a pour objectif de renforcer l'identité de la Métropole toulousaine et de fédérer les communes autour de leur territoire fluvial, dans une logique commune de préservation et de mise en valeur du patrimoine naturel et bâti lié à la Garonne.

L'aire géographique du projet Grand Parc Garonne représente 32 kilomètres de linéaire et environ 3 000 hectares d'espaces, situés entre la confluence avec l'Ariège au sud de la Métropole et le nord de la commune de Saint-Jory. Cette aire correspond au lit majeur de la Garonne et concerne sept communes riveraines du fleuve : Toulouse, Blagnac, Beauzelle, Fenouillet, Seilh, Gagnac-sur-Garonne et Saint-Jory.

La stratégie du plan-guide, document d'orientation prospectif approuvé en 2012 pour une cohérence des actions à mener, s'appuie sur 3 axes :

- la préservation et la valorisation des milieux naturels et des paysages,
- la création d'un réseau de mobilités douces pour offrir de nouveaux itinéraires de loisir et de détente à tous les habitants, y compris les personnes à mobilité réduite,
- la redéfinition de lieux de vie et d'usages, en lien avec le fleuve et l'art de vivre toulousain.

Le « plan-guide » est un document prospectif élaboré par l'urbaniste et paysagiste Henri Bava (Agence TER). Ce document, non réglementaire, propose une vision globale et progressive de reconquête du fleuve,

en cohérence avec le Plan Climat Energie Territorial ou encore le projet d'aménagement des espaces publics du centre-ville de Toulouse confié à Joan Busquets.

Le Grand Parc Garonne vise à concrétiser la logique de Trame Verte et Bleue métropolitaine par une protection renforcée des milieux fluviaux et la conservation des corridors et réservoirs de biodiversité tout le long de l'axe de la Garonne.

### **Focus sur la séquence « île du Ramier »**

La séquence de l'île du Ramier est actuellement un ensemble urbain marqué par la saturation et le cloisonnement de ses équipements, la présence massive d'emprises dévolues à la circulation automobile et au stationnement, mais aussi par l'absence de relation visuelle aux berges et au paysage de Garonne.



131 TOULOUSE. — Le Parc Toulousain un jour de Fête. — LL.

Il y a cent ans, l'île du Ramier abritait le « Parc Toulousain ». Ses grandes allées ombragées, son théâtre de la nature ou encore son kiosque à musique faisaient le bonheur des habitants. Complété dans les années 1930 et 1940 par les grands équipements sportifs de la piscine Nakache et du stadium, le parc a été par la suite progressivement déstructuré puis démantelé au profit de la construction de halls d'expositions et de larges infrastructures automobiles.

Le transfert du Parc des Expositions à partir de 2020 offrira à termes l'opportunité de libérer une emprise de plus de 10 hectares au cœur de l'île du Ramier. Cet espace sera l'occasion de reconstituer un vaste espace naturel et de compléter l'offre programmatique de ce territoire déjà identifié comme un lieu de sport, de culture et de loisirs pour les Toulousains.

Une large concertation sur le devenir de l'île du Ramier a débuté mi-2017, impliquant l'ensemble des habitants de la métropole toulousaine, les acteurs associatifs, ainsi que les services de l'Etat. Au travers de forums et d'ateliers thématiques, un processus de co-construction du schéma directeur global d'aménagement de l'île du Ramier est ainsi engagé.

Le schéma directeur s'appuiera sur des valeurs fondatrices pour développer de manière cohérente un grand parc naturel et de loisirs du XXI<sup>ème</sup> siècle. Il tiendra compte également de la contrainte d'inondabilité de l'île du Ramier, référencée principalement en zone rouge du PPRi, où des règles strictes s'appliquent en matière d'urbanisme et d'aménagement, interdisant notamment les nouveaux logements, hébergements et équipements sensibles. Le projet global sera également soumis à une modélisation

hydraulique devant démontrer l'absence d'effets préjudiciables notables sur les conditions d'écoulement des eaux de la Garonne en cas de crue.

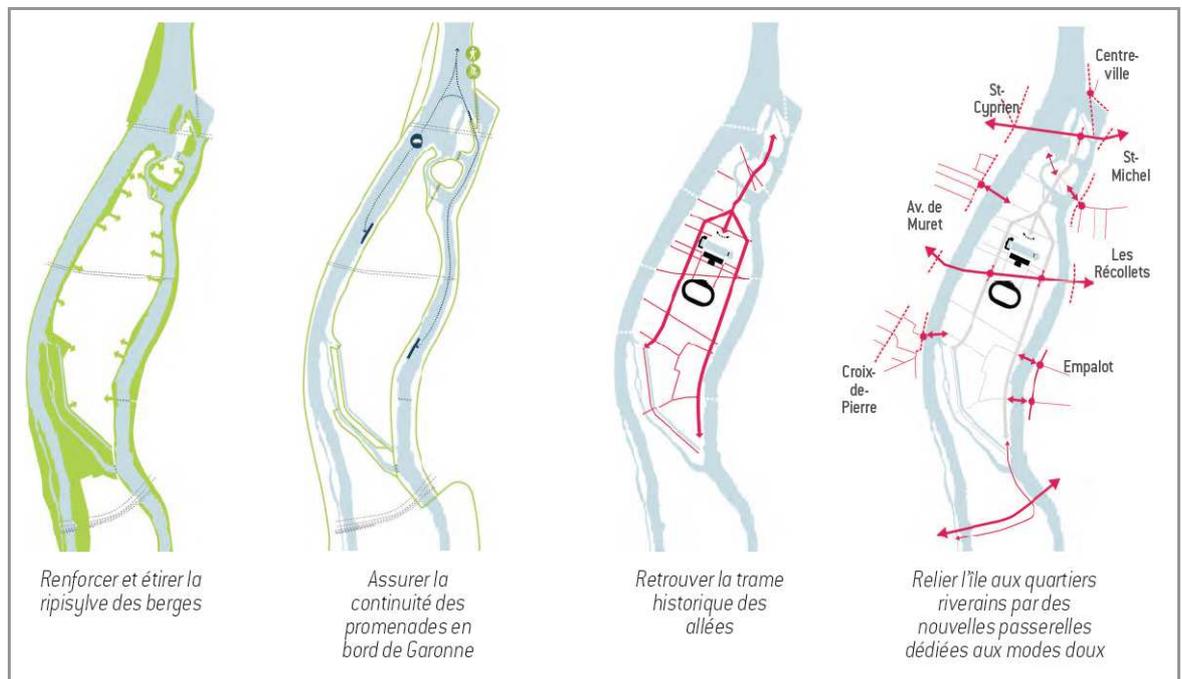
Le projet Grand Parc Garonne envisage ainsi de conférer au site de l'île du Ramier un rôle de poumon vert métropolitain, en tant qu'espace naturel de grande taille inscrit dans le prolongement des coteaux de Pech David et de la Réserve Naturelle Régionale de la Confluence Garonne Ariège.

L'aménagement progressif de cet espace se traduira, sur un volet environnemental, par un renforcement de la ripisylve et des boisements qualitatifs en regagnant sur des espaces aujourd'hui minéralisés dans la logique de la Trame Verte et Bleue régionale et métropolitaine, la reconstitution de strates végétales complémentaires et fonctionnelles, la protection accrue de secteurs naturels à forts enjeux et la création de parcours de sensibilisation à la "nature en ville". Dans cet îlot de fraîcheur doivent se développer de nouveaux usages tous publics (détente, promenade, convivialité, sports et loisirs, découverte du patrimoine lié au fleuve et à la nature) afin de favoriser une réappropriation de l'ensemble des espaces publics de l'île.



*Une boussole de valeurs pour l'île du Ramier*

Des orientations structurantes sur le plan patrimonial ont été définies en coordination avec l'Architecte des Bâtiments de France. Elles sont reprises dans les schémas de principes ci-après, indiquant notamment la volonté de retrouver les grandes allées historiques du parc municipal d'hygiène et des sports, l'axe monumental de la piscine Nakache, et la volonté de mieux relier l'île aux quartiers riverains par la création de passerelles modes doux entre les quartiers de la rive droite et de la rive gauche, en cohérence avec des continuités longitudinales à retrouver sur l'axe nord-sud.



**Schémas de principes - Orientations structurantes pour l'île du Ramier**

De manière concomitante au processus de concertation et d'élaboration du schéma directeur d'aménagement, des premiers travaux ont été engagés pour préfigurer la reconversion naturelle et paysagère du nord de l'île du Ramier : l'ancien Dancing (avenue du Grand Ramier), ravagé à plusieurs reprises par des incendies, a été démoli. La végétalisation des espaces et l'embellissement du patrimoine paysager de l'écluse Saint-Michel marquent une première étape de reconquête des espaces de l'île du Ramier, par un prolongement « nature » des quais et ports historiques du centre-ville, en cours de restauration et d'embellissement. Les travaux devront se prolonger après 2020 sur les emprises libérées du Parc des Expositions, les abords du stadium et de la piscine Nakache.

D'un point de vue réglementaire, le projet Grand Parc Garonne se décline dans le PLUi-H au travers de plusieurs outils :

- **EBC : le renforcement et l'augmentation surfacique des Espaces Boisés Classés, sur l'ensemble périmètre du Grand Parc Garonne**

De manière globale, sur l'ensemble du corridor fluvial de la commune de Toulouse, un recalage des EBC a été réalisé afin de prendre en compte les emprises boisées existantes et à conforter, correspondant à la ripisylve de la Garonne et aux réservoirs de biodiversité (EBC surfaciques), ainsi qu'aux plantations d'alignement ou arbres isolés remarquables (EBC symboles).

Au sein du Grand Parc Garonne, tout le long du fleuve dans la traversée du territoire toulousain, un corridor d'EBC sur les deux rives a ainsi été affirmé. La superficie totale des EBC « fluviaux » est ainsi passée environ de 54,4 hectares à 84,8 hectares, ce qui correspond à **un classement de plus de 30 hectares d'EBC supplémentaires (+ 56%)** sur les berges toulousaines dans le cadre du PLUi-H.

Lors des prochaines étapes d'évolution réglementaire du PLUi-H (modifications / révisions ultérieures), la même démarche d'extension des EBC sera adoptée, afin d'améliorer la protection des berges et ripisylves sur les communes de la Garonne aval (Blagnac, Fenouillet, Beauzelle, Seilh, Gagnac-sur Garonne, Saint-Jory) en affirmant ainsi leur rôle de corridors et réservoirs écologiques.

- **Zonage : l'affirmation de l'identité naturelle des berges sur l'ensemble du Grand Parc Garonne, et de l'intérêt collectif de l'île du Ramier**

Les zones naturelles liées au lit mineur du fleuve et à sa ripisylve, sur les 7 communes du Grand Parc Garonne, ont été confirmées dans le PLUi-H.

Afin d'affirmer la future vocation d'intérêt collectif de l'île du Ramier, le zonage sur ce secteur a évolué avec la transformation du zonage économique (ancien « UE » au PLU de Toulouse) en zonage dédié aux équipements d'intérêt collectif et services publics (« UIC » au PLUi-H).

- **Patrimoine : la création d'un ensemble urbain (EBP) sur le site des anciens moulins à Poudre de Toulouse**

Cet ensemble urbain couvre l'emprise des anciens moulins à poudre de Toulouse érigés à partir de 1851, des canaux d'amenée et de fuite qui leur étaient associés, des passerelles de connexion situées entre les moulins et le site historique de la poudrerie, ainsi que le canal des hautes eaux (creusé en 1850), et le bras de la Garonne séparant l'île du Grand-Ramier de l'île d'Empalot. Au travers de préconisations spécifiques, l'objectif de cet outil est de préserver les caractéristiques principales de ce site d'intérêt historique, culturel et paysager.

## ***TOULOUSE : projets du nouveau programme de rénovation urbaine***

### **Le nouveau programme national de renouvellement urbain**

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 a renouvelé les outils d'intervention de la politique de la ville et inscrit les actions au bénéfice de quartiers en situation de décrochage dans un document unique mis en œuvre localement, le contrat de ville sur la période 2014-2020. Il repose sur 3 piliers :

- Le développement de l'activité économique et de l'emploi
- La cohésion sociale
- Le cadre de vie et le renouvellement urbain

Le contrat de ville de Toulouse Métropole a été signé le 15 juillet 2015 par l'ensemble des partenaires institutionnels, cofinanceurs et acteurs des projets des 16 quartiers prioritaires de la politique de la ville de Toulouse Métropole.

#### **Les orientations stratégiques du contrat de ville de Toulouse Métropole**

- Réduire les écarts de situation et de développement les plus significatifs en matière d'habitat, d'emploi et d'activité, d'éducation et de formation, de santé,
- Rééquilibrer l'offre de logement entre les quartiers prioritaires et le reste de la métropole et mieux organiser la fonction métropolitaine d'accueil des ménages les plus précaires,
- Placer l'entreprise au cœur de la mobilisation pour favoriser l'accès des habitants à l'emploi et aux revenus du travail,
- Assurer un meilleur accès pour tous aux ressources de l'agglomération,
- Restaurer la convivencia toulousaine autour de l'intégration des quartiers dans la ville.

#### **Les quartiers inscrits au nouveau programme national de renouvellement urbain**

Quatre des seize quartiers prioritaires de la ville ont été retenus par l'ANRU pour faire l'objet du nouveau programme national de renouvellement urbain. Il s'agit de :

- 2 quartiers d'intérêt national : le quartier du Grand Mirail qui réunit les territoires de Bellefontaine-Milan, Reynerie-Mirail U, Bagatelle-Faourette-Papus-Tabar-Bordelongue et le quartier d'Empalot à Toulouse
- 2 quartiers d'intérêt régional : Val d'Aran-Poitou-Pyrénées à Colomiers et Izards-La Vache à Toulouse.

#### **Quartier Reynerie :**

Dans le cadre du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine, le Schéma Directeur Reynerie (réalisé par l'équipe d'architectes-urbanistes Ateliers Paris / Atelier Marguerit, actualisé et approuvé en 2016), s'appuie sur des orientations urbaines fortes pour l'horizon 2025-2030 :

- réduction de la fonction sociale de Reynerie par la poursuite des démolitions/reconstructions à l'est du quartier,
- recomposition du maillage viaire, des espaces publics et privés par la création d'îlots,
- renforcement des liaisons urbaines nord-sud vers les quartiers voisins et des continuités écologiques est-ouest via la requalification du parc et du lac,
- affirmation de la centralité par le réaménagement de de la place Abbal et son ouverture sur le parc et le lac,
- développement de nouvelles typologies d'habitat par la reconstruction de logements diversifiés.

A ce titre et dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H, les modifications des règles suivantes ont été réalisées :

1. suppression des Servitudes pour Équipements Publics sur le quartier Reynerie et adaptation de la SEP sur le secteur Rue de l'Université (Mirail Université),
2. Le déclassement d'une partie de l'Espace Boisé Classé pour permettre l'aménagement du parc de Reynerie.

L'EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Ainsi, l'aménagement du parc de la Reynerie, la réfection des berges du lac et la création d'activités ludiques, sportives, culturelles et commerciales nécessitent impérativement le déclassement d'une partie de l'EBC. Un reclassement partiel en EVP a été effectué.

3. Le déclassement des graphiques de détail de type « espace vert » pour permettre les opérations de démolition/reconstruction du schéma directeur Reynerie.

En effet, ces graphiques de détail ont pour objet de préserver des espaces de pleine terre. Or, le plan d'aménagement des futures implantations réalisées par opérations de démolition / reconstruction ne correspond pas à celui à d'origine c'est pourquoi il est nécessaire de les supprimer.

4. Le déclassement d'une partie de la zone NL1 existante et proposition de classement en zone UIC1 pour permettre la construction d'équipements collectifs et commerciaux au sein du parc et du lac.

Le zonage NL est incompatible avec la vocation du parc de la Reynerie à devenir un parc métropolitain accueillant des activités sportives telles qu'une base nautique et des espaces de restauration. Le classement en zone UIC1 est proposé correspondant à une zone urbaine à vocation d'activité d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

5. L'évolution du plan de zonage vers une zone UM4/UM4c avec la création d'une étiquette à R+7 sur l'ensemble du périmètre de projet, soit 24m environ maximum, sans règle de hauteur sur voie, ni emprise au sol, ni pourcentage d'espace vert.

Le PLU opposable indique un zonage UI7 et UI7c du quartier de Reynerie correspondant à une zone Urbaine Intense. Le projet de renouvellement urbain, porté par le Schéma Directeur actualisé et approuvé en 2016, redéfinit les axes viaires principaux et secondaires ainsi que les espaces publics et privés sous la forme d'îlots. La modification des zones UI7 et UI7c en zone à vocation mixte UM4 permet une souplesse dans la réalisation du projet de renouvellement urbain et l'aménagement d'opérations d'ensemble. Le zonage UM4 ou UM4c permet l'alignement ou le retrait et la continuité ou la discontinuité du bâti, propices à un urbanisme d'îlots ouverts. De plus, le Schéma Directeur indique une hauteur maximale de R+7 de l'ensemble des futures constructions neuves sur le périmètre de projet. Cette limitation de hauteur des futures constructions permet de développer de nouvelles typologies d'habitat telles que du petit collectif, de l'habitat intermédiaire et de la maison individuelle. Aucune règle de hauteur sur voie, ni d'emprise au sol, ni % d'espace vert n'est donc imposée. Ainsi, pour l'ensemble de la zone UM4 correspondant au périmètre du PRU de Reynerie, l'étiquette « 24-NR-NR-RE » est proposée.

### **Quartier de Bellefontaine**

Sur le secteur du Parc de Clairfont, l'EBC a été reclassé en EVP. En effet, le plan directeur et sa déclinaison par des aménagements d'espaces publics ne sont pas réalisables en EBC, notamment pour permettre l'aménagement de cheminements.

Sur le secteur de la route de Seysses, au croisement de l'avenue du Général Eisenhower, le zonage a été classé en zone UM6 étiquette « 7-L-50-30 » (anciennement UI16 au PLU opposable) pour être homogénéisé avec celui prolongé vers le cœur de quartier de Lafaourette au PLUi-H.

### **Quartier Empalot**

Le quartier Empalot, territoire de la commune de Toulouse, est un quartier en cours de rénovation urbaine qui s'inscrit dans le cadre du Grand Projet de Ville et d'une convention avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU).

Pour mener à bien ce projet, Toulouse Métropole a opté pour la procédure de ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) adoptée en 2012, sur la base du bilan de la concertation préalable conduite auprès des habitants à partir de 2008.

Les 5 grands principes du projet sont les suivants :

- 1- Un nouveau cœur de quartier : Aménager un cœur de quartier mixant commerces, habitat et services en vis-à-vis du parvis des équipements publics existants.
- 2- Empalot mieux relié aux quartiers environnants : Favoriser, au sein du quartier, les accès et la circulation d'est en ouest et du nord au sud, et mieux relier Empalot aux faubourgs adjacents (Saint-Agne / Saint-Michel), à la future plaine de sports et de loisirs de l'île du Ramier comme au nouveau quartier Niel.
- 3- De nouveaux logements, variés et attractifs : Renouveler l'offre immobilière pour satisfaire divers publics et répondre à leurs attentes
- 4- Des équipements publics refaits à neuf : Renforcer le service public de proximité, améliorer les conditions d'accueil des usagers et favoriser les liens avec les quartiers voisins en renouvelant les équipements.
- 5- Un habitat existant rénové : Rénover les logements et parties communes, réaménager les espaces publics et les pieds d'immeuble pour améliorer les conditions d'habitat et le cadre de vie.

Le projet a pour objectif le renouvellement urbain d'un espace constitué de grands ensembles par la démolition progressive de près de 1200 logements et la reconstruction progressive d'environ 1800 logements neufs, soit un solde positif de + 600 logements.

Pour mettre en œuvre l'ensemble du programme et les opérations qui en découlent, la procédure de ZAC a conduit à définir des phasages d'aménagements et d'opérations.

Le phasage du projet s'articule selon les principes suivants :

- au centre, à court terme le cœur de quartier (renouvellement urbain de l'îlot Empalot avec la création d'un nouveau centre commercial et de sa place, la liaison Garonne),
- au nord, à court terme, la résidentialisation de l'immeuble Toulon et la valorisation des espaces extérieurs définis comme publics dans le cadre du plan directeur
- au sud, à court terme, l'équipement de quartier (comprenant salle polyvalente, Point Information Mairie et locaux de la MJC), et à moyen terme, la reconstruction de l'îlot du centre commercial actuel et de l'îlot au sud de la prairie
- et à moyen terme le front de Garonne (aménagement d'une grande prairie et îlots de reconstruction en bord de Garonne)
- à l'est, à moyen terme, le renouvellement urbain du secteur Calvaire et le retraitement de la rue Jean Moulin

Afin de permettre la mise en œuvre opérationnelle du projet, un espace constructible de type A d'une hauteur de 18 m est créé dans le cadre du PLUi-H à l'angle de la rue des Mouettes et de l'allée Henri Sellier. Cette évolution répond à l'objectif de recomposition urbaine de l'îlot PO11 prévue dans le programme global des constructions de la ZAC. Cette création s'accompagne d'une évolution des limites de zonage au droit de l'îlot afin d'éviter son chevauchement sur deux zones et ainsi offrir une constructibilité identique sur le secteur.

