

# Cahier de concertation du public

N°3 | JANVIER 2024

## VOLET HABITAT ET PRINCIPES RÈGLEMENTAIRES



Plan Local  
d'Urbanisme  
intercommunal  
et Habitat

even  
CONSEIL  
AUAT

Au cœur de  
votre quotidien

toulouse  
métropole

## CAHIER N°3 | VOLET HABITAT ET PRINCIPES RÉGLEMENTAIRES

Après le débat sur le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**<sup>1)</sup>, qui s'est tenu dans toutes les communes puis en Conseil de la Métropole le 6 avril 2023, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) entre dans la phase de traduction concrète du projet.

Le scénario d'accueil et d'aménagement retenu dans le PADD sera traduit dans trois documents :

- le Programme d'Orientations et d'Actions (POA), qui regroupe toutes les informations et les mesures nécessaires à la mise en œuvre de la politique de l'habitat ;
- les pièces réglementaires, qui définissent l'usage et la constructibilité du sol. Elles sont à la fois graphiques et écrites et elles sont opposables aux autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable...);
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui déterminent en complément des pièces réglementaires des principes d'aménagement dans certains secteurs et quartiers à enjeux.

L'élaboration de ces documents constitue la dernière étape avant la clôture de la concertation et l'arrêt du projet de PLUi-H.

Le public aura encore l'occasion de s'exprimer après l'arrêt du projet, lors de l'enquête publique.

1) Cf. Cahier de concertation n°2 PADD déjà paru.

## SOMMAIRE

**VOLET HABITAT : LE PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D' ACTIONS (POA HABITAT)**

**PRINCIPES RÉGLEMENTAIRES : ZONAGE ET RÈGLEMENT**

**LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

4-9

10-15

16-19



## LE CALENDRIER

2022	2023	2024	2025		
Élaboration du projet		Arrêt du projet & bilan de la concertation	Consultation personnes publiques	Enquête publique	Approbation
Concertation					

Diagnostic > PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) > Traduction réglementaire



## Qu'est-ce que le POA Habitat ?

Jusqu'à présent, les mesures et les informations nécessaires à la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat étaient inscrites dans un document distinct, le Programme Local de l'Habitat (PLH). Le PLUi-H regroupera dorénavant les mesures en matière d'urbanisme et d'habitat avec un nouveau document dédié à la politique de l'habitat, le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat.

Le POA Habitat définit la politique métropolitaine de développement de l'habitat pour la période 2025-2035 et se compose de trois parties complémentaires.



## 1. LA FEUILLE DE ROUTE MÉTROPOLITAINE

Le POA Habitat fixe dans sa feuille de route métropolitaine, en continuité des orientations du PADD :

- **Une orientation générale** : concilier sobriété, solidarité et qualité de vie en prenant appui sur une politique foncière pour l'habitat.
- **Cinq orientations ciblées** :
  - **Orientation 1** : revaloriser les logements existants et améliorer leur impact environnemental ;
  - **Orientation 2** : produire des logements qui contribuent à la régénération de la ville et à la mixité ;
  - **Orientation 3** : développer les logements dont les habitants ont besoin ;
  - **Orientation 4** : renforcer l'action transversale en faveur de la cohésion sociale ;
  - **Orientation 5** : piloter et animer la politique métropolitaine de l'habitat.

L'orientation 2 précise les principes de répartition territoriale de l'objectif métropolitain de production d'environ 7200 logements par an, prioritairement dans l'enveloppe urbaine existante et en cohérence avec les transports en commun structurants et les équipements.



### RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD<sup>(1)</sup> EN MATIÈRE D'HABITAT :

- répondre aux évolutions démographiques et sociétales et aux besoins non ou mal satisfaits avec **une production moyenne de 7 200 logements neufs par an** à répartir sur le territoire,
- répondre à une demande croissante de logements **abordables** avec une production de 35% minimum de logements locatifs sociaux, dont une part significative de logements à très bas loyers,
- offrir à chacun de **bonnes conditions d'habitat** en requalifiant le parc de logements existants pour combattre le mal logement, en massifiant la rénovation énergétique, en veillant à la qualité d'usage, au confort climatique et à l'adaptabilité des logements aux différents âges de la vie, aux différentes formes de handicap et au télétravail.

(1) Cf. Cahier de concertation n°2 PADD déjà paru.



## 2. LE PROGRAMME D'ACTIONS

Les orientations de la feuille de route métropolitaine sont déclinées sous la forme de 16 fiches d'actions qui constituent autant de leviers pour la mise en œuvre de la politique de l'habitat sur le territoire. Celles-ci précisent :

- le contexte de l'action,
- son objectif,
- les modalités de mise en œuvre de l'action et sa territorialisation,
- les partenaires identifiés,
- les indicateurs de suivi et d'évaluation.

### ORIENTATION GÉNÉRALE :

**Concilier sobriété, solidarité et qualité de vie en prenant appui sur une politique foncière pour l'habitat**

- **Fiche action 1** : le volet Habitat de la stratégie foncière de Toulouse Métropole.



### ORIENTATION 1 :

**Revaloriser les logements existants et améliorer leur impact environnemental**

- **Fiche action 2** : massifier la rénovation globale et performante de l'habitat en intégrant les énergies renouvelables ;
- **Fiche action 3** : accompagner et soutenir les copropriétés fragiles et en difficultés ;
- **Fiche action 4** : lutter contre l'habitat indigne et la vacance structurelle.



### ORIENTATION 2 :

**Produire des logements qui contribuent à la régénération de la ville et à la mixité**

- **Fiche action 5** : développer la maîtrise d'usage, la conception bioclimatique de l'habitat et les énergies renouvelables.



### ORIENTATION 3 :

**Développer les logements dont les habitants ont besoin**

**Orientation 3.1** : Développer en priorité l'offre de logements abordables.

- **Fiche action 6** : consolider le développement du logement locatif social ;
- **Fiche action 7** : développer un parc locatif privé à bas loyers dans l'habitat existant ;
- **Fiche action 8** : développer l'accession à la propriété à prix abordable ;

**Orientation 3.2** : Apporter des réponses adaptées à tous les besoins.

- **Fiche action 9** : développer des solutions de logement qualitatives, abordables et flexibles pour les jeunes, pour faciliter leur entrée dans la vie adulte ;
- **Fiche action 10** : développer des solutions de logement diversifiées, adaptées et accompagnées pour les seniors privilégiant le maintien au domicile ;
- **Fiche action 11** : développer des solutions de logement adaptées et accompagnées, pour faciliter le maintien à domicile et l'inclusion sociale des personnes en situation de handicap ;

- **Fiche action 12** : renforcer et diversifier l'offre de logements et d'hébergements destinés aux personnes en situation de précarité ;

- **Fiche action 13** : développer les solutions d'accueil et d'habitat des gens du voyage en déclinaison du projet territorial métropolitain.

### ORIENTATION 4 :

**Renforcer l'action transversale en faveur de la cohésion sociale**

- **Fiche action 14** : mieux organiser la mixité sociale ;
- **Fiche action 15** : mettre en œuvre les engagements de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) en mobilisant notamment le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL).

### ORIENTATION 5 :

**Piloter et animer la politique métropolitaine de l'habitat**

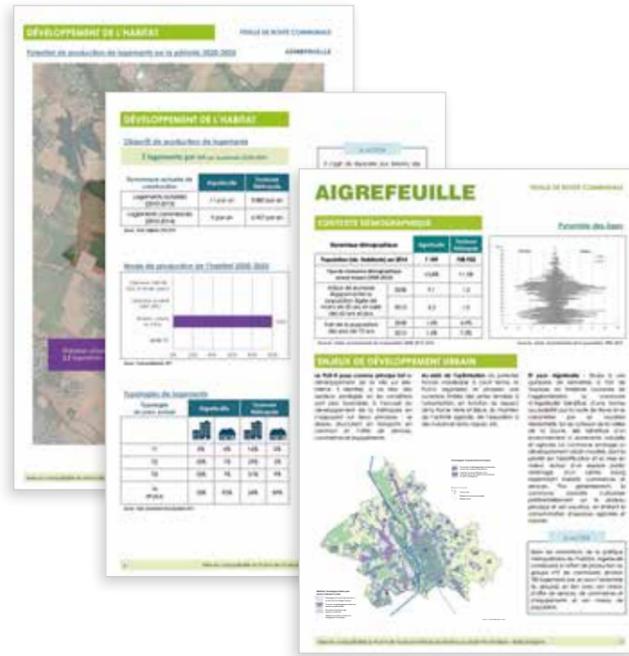
- **Fiche action 16** : l'observatoire Habitat Foncier.



### 3. LES 37 FEUILLES DE ROUTE COMMUNALES

Afin de territorialiser les orientations de la feuille de route métropolitaine, les 37 feuilles de route communales, élaborées en collaboration avec chaque commune déclinent plus précisément sur leur territoire :

- le contexte socio-démographique et les enjeux de développement urbain ;
- les caractéristiques et actions à mener sur l'habitat existant ;
- le nombre annuel de logements à construire sur la commune ;
- l'engagement de la commune sur une diversité de production de logements : logements locatifs sociaux, autres logements abordables, logements libres ;
- la mise en œuvre des outils réglementaires (voir ci-après).



### ZOOM SUR LES OUTILS RÉGLEMENTAIRES DE MIXITÉ SOCIALE

Afin de garantir l'atteinte des objectifs communaux fixés dans les feuilles de routes communales, les communes peuvent inscrire deux outils graphiques dans les pièces réglementaires du PLUi-H en dehors des opérations d'aménagement maîtrisées (ZAC, quartiers de la politique de la ville) :

#### • Les Secteurs à Pourcentage de Logements (SPL)

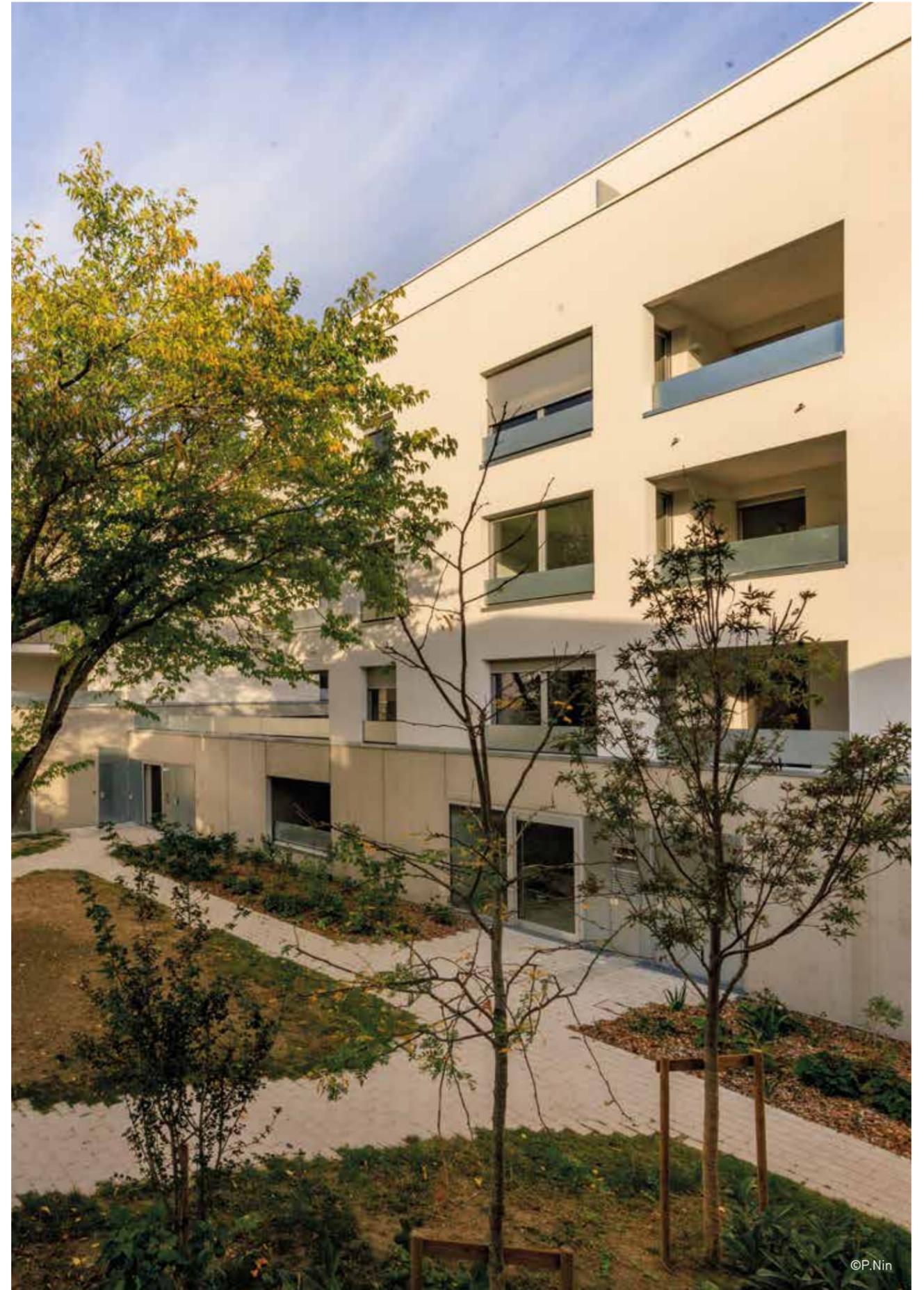
Cet outil permet d'identifier des secteurs reportés sur le plan de zonage du PLUi-H dans lesquels un pourcentage minimum de logements locatifs sociaux est exigé pour tout projet dont la surface constructible est supérieure à un seuil fixé. Le seuil de déclenchement et le pourcentage seront définis en fonction du pourcentage de logements sociaux existants sur le secteur, de la structure du tissu urbain existant et des objectifs légaux de la commune au titre de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU). Des obligations similaires seront proposées pour mettre en œuvre les orientations d'accession à la propriété.

#### • Les Emplacements Réservés pour le Logement (ERL)

Cet outil permet de localiser précisément sur le plan de zonage du PLUi-H des terrains destinés à accueillir un programme de logements défini contribuant à la mixité sociale.



©Toulouse Métropole



©P.Nin



**LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT**

Compte tenu des 37 Communes couvertes par le PLUi-H et des outils graphiques à représenter, **6 plans** constituent les documents graphiques du règlement :

- **un plan de zonage** qui divise le territoire en zones (voir ci-contre) et comporte des règles sous forme d'étiquette et des outils de protection du patrimoine naturel (ex : Espace Boisé Classé), du patrimoine bâti (ex : Élément Bâti Protégé), des projets d'équipements (ex : Emplacement Réservé) ;
- **un plan qui comporte les outils en matière de qualité environnementale** : secteurs de biodiversité, zones humides, sites de compensation écologique, sites d'intérêt paysager, vues d'intérêt métropolitain ;
- **un plan qui comporte les outils en matière de cohérence urbanisme-transport** : zones d'influence des transports en commun structurants, secteurs de stationnement ;
- **un plan qui comporte les outils en matière d'aménagement** : zones d'accueil des commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, périmètres d'accueil de l'hôtellerie ;
- **un plan qui comporte les outils de mixité sociale** : territoires des secteurs à pourcentage de logements sociaux et en accession à la propriété ;
- **un plan qui comporte les outils relatifs à la prise en compte des risques et des nuisances** : zones de multi exposition à la pollution de l'air et au bruit, zones soumises au risque inondation, zones de vigilance pour la protection du système d'endiguement classé.

**Que sont les pièces réglementaires ?**

Les pièces réglementaires définissent l'usage du sol et déterminent les droits à construire sur chaque terrain de la Métropole. Elles comprennent :

- des pièces graphiques,
- des pièces écrites,
- des pièces annexes (lexique, palette végétale, liste des outils graphiques, ...).

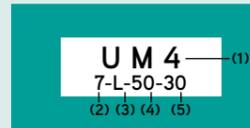
Ces documents sont complémentaires et servent de base pour l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclarations préalables...).



**ZOOM SUR LE PLAN DE ZONAGE**

• **Les étiquettes**

Les étiquettes positionnées sur le plan de zonage définissent des règles qui participent à encadrer les constructions et à déterminer une forme urbaine.



- (1) Type de zone
- (2) Hauteur de façade maximum autorisée (en mètres)
- (3) Hauteur relative sur voie (rapport entre largeur de la voie et la hauteur du bâtiment en mètres)
- (4) Emprise au sol maximum autorisée du bâti sur le terrain (en %)
- (5) Espace de pleine terre minimum exigé (en %)

• **Les différentes zones**

<p><b>LES ZONES NATURELLES – N :</b> Elles correspondent à des secteurs naturels et forestiers qu'il convient de protéger en raison de leur intérêt environnemental. Elles comportent plusieurs sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les zones NS de protection stricte de la biodiversité et des paysages,</li> <li>• les zones NL à vocation de loisirs et de sports de plein air,</li> <li>• les zones NC qui concernent les sites de carrière,</li> <li>• les zones NAL de constructibilité limitée et encadrée.</li> </ul>	
<p><b>LES ZONES AGRICOLES – A :</b> Elles correspondent à des terres cultivées ou présentant un potentiel agronomique favorable à l'agriculture. Les constructions liées à l'activité agricole sont autorisées. Elles comportent plusieurs sous secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la zone A1 interdisant toute construction pour des motifs d'ordre paysager;</li> <li>• les zones AAL de constructibilité limitée et encadrée.</li> </ul>	
<p><b>LES ZONES URBANISÉES MIXTES – UM :</b> Numérotées UM1, UM2, UM3 etc... en fonction de leur forme urbaine. Elles correspondent à des secteurs équipés et bâtis à destination principale d'habitat. D'autres constructions peuvent être accueillies en lien avec la vocation résidentielle de la zone : équipements, commerces... Les numéros de zone renvoient à une forme urbaine définie en fonction de la possibilité ou de l'obligation de s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• à l'alignement ou en retrait par rapport à la voirie ;</li> <li>• sur les limites de propriété ou en retrait de celles-ci.</li> </ul>	
<p><b>LES ZONES URBANISÉES DÉDIÉES À L'ACTIVITÉ – UA :</b> Numérotées de UA1 à UA4 en fonction des activités ciblées, elles correspondent à des terrains équipés dédiés aux activités, qu'elles soient commerciales, industrielles ou tertiaires.</p>	
<p><b>LES ZONES DÉDIÉES AUX ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS ET DE SERVICES PUBLICS – UIC :</b> Elles concernent les terrains accueillant des équipements sportifs ou culturels, des bâtiments administratifs... Les règles définies dans ces zones seront assez souples.</p>	
<p><b>LES ZONES URBAINES DE PROJET – UP :</b> Elles correspondent principalement à des territoires encadrés par d'autres outils règlementaires comme les OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation, voir p.16), les ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) ou encore des graphiques de détail et présentent de la souplesse dans leurs règles pour mettre en œuvre les projets.</p>	
<p><b>LES ZONES À URBANISER – AU :</b> Il s'agit de secteurs non bâtis et pas ou peu équipés, que la collectivité prévoit d'urbaniser. Elles seront déclinées en fonction de leur vocation : AUM pour l'habitat, AUA pour l'activité, etc, et couvertes par des OAP en fonction de leur temporalité de mise en œuvre.</p>	

### LES PIÈCES ÉCRITES DU RÈGLEMENT

Les règles écrites s'ajoutent aux règles graphiques précédemment énoncées pour servir de base à l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Le **règlement écrit sera composé de 3 parties** et les règles seront déclinées autour de trois axes, au lieu de 14 articles comme précédemment dans les POS et les PLU.

#### PARTIE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les dispositions générales ont pour objet de présenter la **portée juridique du règlement par rapport à d'autres législations et d'expliquer la composition des pièces réglementaires** du PLUi-H ainsi que chaque typologie de zone.

#### PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES

Cette partie comporte des règles qui s'appliquent à **l'ensemble du territoire** et déclinées autour de **3 chapitres** :

- Les destinations et usages des sols autorisés ainsi que les règles en faveur de la mixité fonctionnelle et sociale ;
- La volumétrie et l'implantation des constructions, leurs caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères, le traitement des espaces non bâtis, les normes de stationnement ;
- Les conditions de desserte des constructions par les voiries et par les différents réseaux.

#### PARTIE 3 : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À CHACUNE DES ZONES

Cette partie énonce, pour chaque zone repérée sur le document graphique du PLUi-H, des règles qui complètent les dispositions communes de la partie 2, notamment en termes d'implantation des constructions. Ces règles s'organisent autour des mêmes 3 chapitres que ceux précisés ci-dessus.

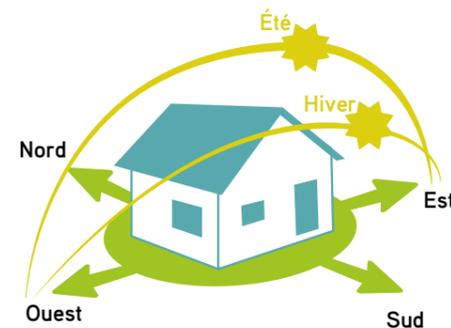


Afin de favoriser un urbanisme de projet et d'offrir un **cadre de vie désirable**, le règlement écrit privilégiera **des règles d'adaptation au contexte local** permettant de prendre en compte des situations particulières :

#### Exemple 1 :

Lorsque la configuration de la parcelle le permet, les constructions devront être implantées Nord-Sud afin de favoriser le confort thermique des logements. Pour les logements collectifs, une part de logements traversants ou bi-orientés sera exigée.

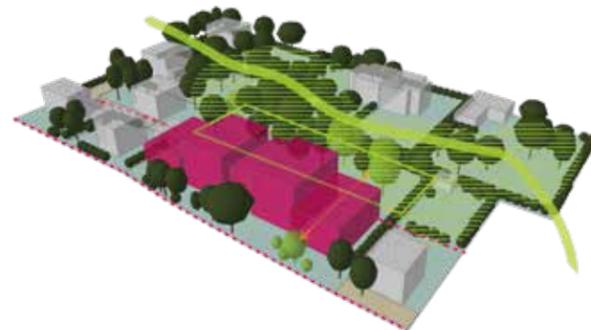
Une construction implantée Nord-Sud ▼



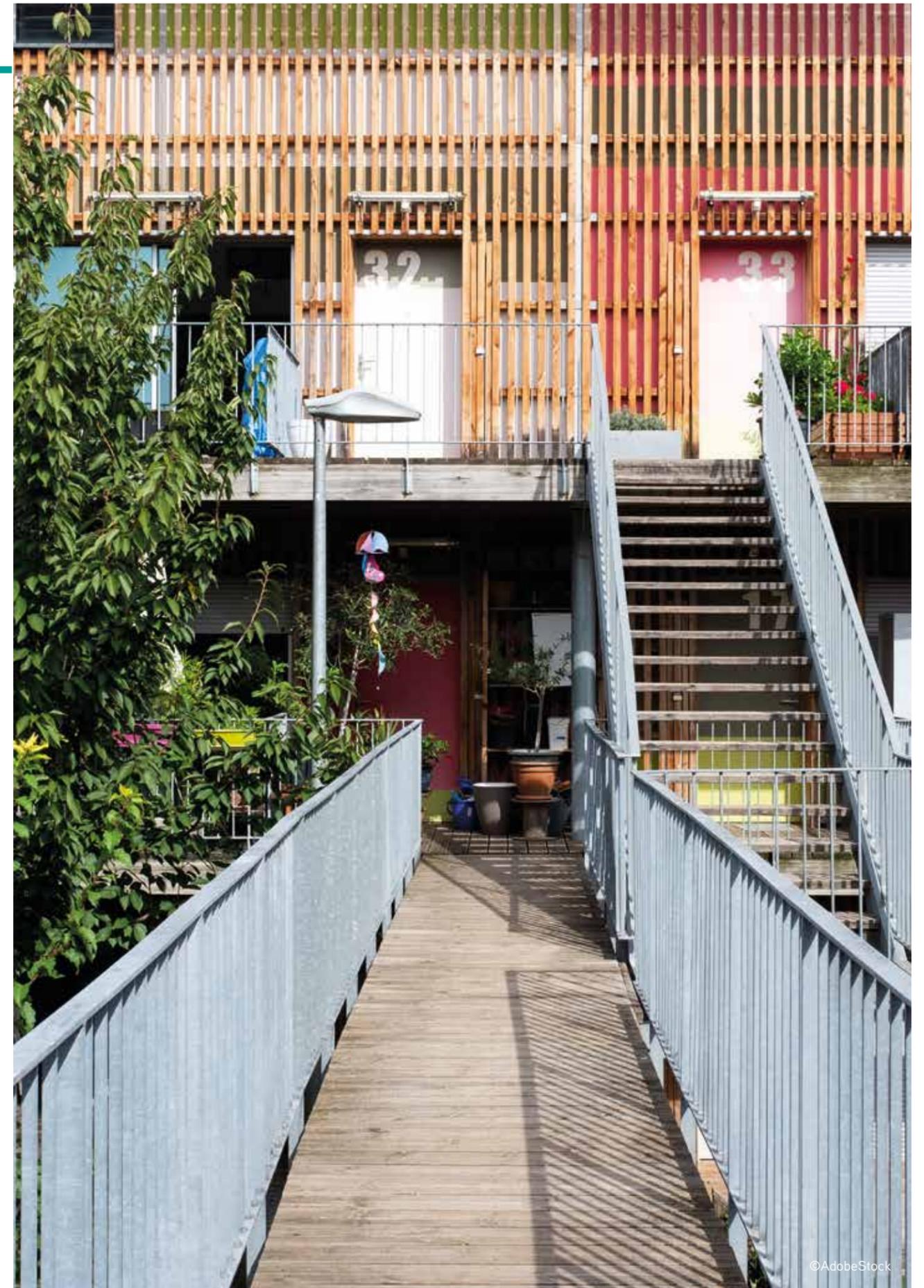
#### Exemple 2 :

Il sera possible d'adapter l'implantation d'une construction par rapport à la voirie et aux limites séparatives pour préserver un arbre remarquable ou pour préserver un espace vert en cœur d'îlot d'un seul tenant.

Une implantation du bâti qui s'intègre dans l'environnement ▼



Source : Charte métropolitaine pour la qualité urbaine - décembre 2019



©AdobeStock

# Quels outils seront utilisés pour traduire les ambitions du PADD dans les pièces réglementaires ?



## POUR PRÉSERVER ET VALORISER LES RESSOURCES

Exemples ▼

La protection de la Trame Verte et Bleue (TVB) sera renforcée grâce à la mise à jour des données et à une identification précise du patrimoine arboré de la Métropole. En plus du zonage Naturel Strict (NS) ou Agricole (A), d'autres outils pourront être utilisés :

- le **secteur de biodiversité** : il identifiera et préservera l'intégralité et la continuité de la TVB à l'échelle de la métropole. ▼



- l'**Espace Inconstructible pour Continuités Écologiques (EICE)** : en zone urbaine, il protégera les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques.
- l'**Espace Boisé Classé (EBC)** : il identifiera le patrimoine arboré existant à protéger strictement, ou des boisements à créer. Il pourra protéger un élément boisé ponctuel.
- l'**Espace Vert Protégé (EVP)** : il protégera l'intégrité d'un ensemble végétal existant mais pourra permettre certains aménagements légers.



## POUR OFFRIR UN CADRE DE VIE DÉSIRABLE

Exemples ▼

### POUR PRENDRE EN COMPTE LA SANTÉ DANS LE PROJET D'AMÉNAGEMENT

Afin de ne pas augmenter les populations exposées aux nuisances importantes et cumulées de la pollution de l'air et des nuisances sonores notamment le long des axes à forte circulation, deux types de zones seront réglementées :

- des zones de multi-exposition « air-bruit » où les nouvelles constructions à destination d'habitat seront interdites ;
- des zones de vigilance où les nouvelles constructions seront soumises à prescriptions. ▼



### POUR FAVORISER LA QUALITÉ URBAINE ET ENVIRONNEMENTALE

Pour développer la conception bioclimatique des logements neufs, le règlement écrit comportera par exemple des règles concernant l'implantation et l'orientation des constructions, les revêtements de façade et de toiture, la protection des ouvertures les plus exposées au soleil (Sud, Est et Ouest) par des ombrières, la végétalisation des espaces libres.

En s'appuyant sur les normes constructives imposées aux constructions neuves par la réglementation RE2020 et pour respecter les objectifs du Plan Climat de Toulouse Métropole, le PLUi-H proposera d'instaurer :

- un **Secteur de Performances Énergétiques Renforcées** pour améliorer la **performance énergétique**, le **confort d'été** des logements neufs et intégrer une part de production d'énergie renouvelable pour les nouvelles constructions supérieures à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.



## POUR PRÉPARER LA MÉTROPOLE DE DEMAIN

Exemple ▼

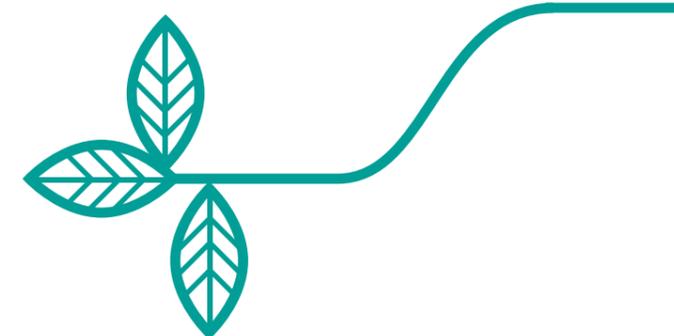
Afin de prioriser la production de logements au sein des espaces urbanisés et ainsi limiter la consommation foncière, le PLUi-H introduira un **Seuil Minimal de Densité** dans les zones d'influence des transports en commun existants et programmés. Dans ces périmètres, un volume constructible minimal représentant 50 % des droits à construire sera exigé pour les nouvelles constructions à destination d'habitat et de bureau. Plusieurs adaptations à la règle seront prévues pour les extensions et les surélévations des constructions existantes, le patrimoine bâti protégé, les espaces paysagers de qualité etc.

Zones d'influence des transports en commun existants et programmés ▼



- Rayons de 400 m autour des stations :
  - Gares non fréquentées, Linéo et Transports en commun en site propre
- Rayons de 500 m autour des stations :
  - Tramways (T1 et T2)
- Rayons de 600 m autour des stations :
  - Gares fréquentées, Métro (Lignes A, B et C), Téliéo

Source : Système Information Urbanisme, Toulouse Métropole.





### L'OAP « QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE »

Afin de répondre aux obligations réglementaires de la Loi Climat et Résilience et « aux enjeux environnementaux, économiques et sociaux contribuant à assurer une ville plus confortable et plus favorable à la santé des habitants » Toulouse Métropole intégrera une OAP « Qualité Environnementale » dans son futur PLUi-H.

### MODE D'EMPLOI :

L'OAP « Qualité Environnementale » comprend des fiches regroupées autour de 8 thématiques établies selon les mêmes principes :

- **Un contexte** : il précise le contexte dans lequel s'inscrit la fiche.
- **Des orientations opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité** : Elles s'appliquent à l'ensemble de la métropole. Il s'agit du cadre général d'intervention dans lequel doivent s'inscrire tous les projets d'aménagement. Ces dispositions qualitatives sont complémentaires des outils de traductions réglementaires (règlement et zonage).
- **Des conseils de mise en œuvre** : Ils viennent préciser les modalités de mise en œuvre des objectifs fixés dans les fiches.
- **Pour aller plus loin** : des liens permettent d'approfondir certains sujets en proposant des exemples précis ou des idées de mise en œuvre.
- **Des schémas, photos ou illustrations** complémentaires pour chaque fiche.

## Qu'est-ce qu'une OAP ?

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visent à définir des intentions d'aménagement qualitatives qui peuvent porter sur une partie du territoire avec enjeux (OAP sectorielles) ou sur l'ensemble du territoire. C'est le cas de l'OAP « Qualité Environnementale » qui s'appliquera à tous les nouveaux projets de construction sur le territoire de la Métropole et traduira des enjeux environnementaux croisés en complément des pièces réglementaires.



## LES FICHES ACTIONS

### FICHE 1 : UNE PRISE EN COMPTE DE LA BIODIVERSITÉ ET DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

- **Fiche 1.1** : préserver et restaurer les corridors ;
- **Fiche 1.2** : préserver la trame bleue et ses abords ;
- **Fiche 1.3** : renforcer la trame noire ;
- **Fiche 1.4** : améliorer les espaces de transition / les interfaces ;
- **Fiche 1.5** : intégrer la végétation à toutes les échelles ;
- **Fiche 1.6** : concevoir des compositions végétales qui favorisent la biodiversité.

### FICHE 2 : FAIRE DES GRANDS PARCS DES AXES STRATÉGIQUES MÉTROPOLITAINS

### FICHE 3 : DES MANIÈRES DE CONSTRUIRE ET D'AMÉNAGER PLUS SOBRES EN RESSOURCES

- **Fiche 3.1** : limiter l'impact carbone des constructions ;
- **Fiche 3.2** : développer une conception bioclimatique et privilégier des formes urbaines sobres ;
- **Fiche 3.3** : rénover de manière globale et performante les bâtiments ;
- **Fiche 3.4** : renforcer la préservation des ressources en eau ;
- **Fiche 3.5** : intégrer les aménagements nécessaires à la réduction et la valorisation des déchets ;
- **Fiche 3.6** : développer le compostage de proximité et la gestion in situ des déchets.

### FICHE 4 : UN TERRITOIRE QUI S'INSCRIT DANS LA DÉCARBONATION DE SA CHALEUR ET DANS LE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES ET DE RÉCUPÉRATION

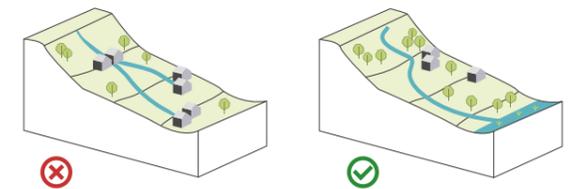
- **Fiche 4.1** : un territoire producteur d'énergie renouvelable ;
- **Fiche 4.2** : bien intégrer les dispositifs de production d'énergies renouvelables sur le territoire.



### FICHE 5 : UNE GESTION DE L'EAU PLUS RÉSILIENTE

- **Fiche 5.1** : gérer durablement les eaux pluviales ;
- **Fiche 5.2** : intégrer la gestion du risque inondation à l'échelle du bâti ;
- **Fiche 5.3** : faire des zones inconstructibles un atout pour les aménagements, la qualité environnementale et le cadre de vie ;
- **Fiche 5.4** : prévenir le risque inondation par le ruissellement.

Limitier les constructions susceptibles de constituer un obstacle aux écoulements ▼



### FICHE 6 : GÉRER LA MULTI-EXPOSITION AUX NUISANCES

- **Fiche 6.1** : prendre en compte la qualité de l'air et le bruit dans les projets de construction.

### FICHE 7 : LA PROMOTION DES MOBILITÉS ACTIVES ET DU REPORT MODAL

- **Fiche 7.1** : mettre en cohérence l'aménagement du territoire pour inciter à une progression des mobilités actives et favoriser le report modal.

Réduire les distances vers les transports en commun ▼



- Création de perméabilités piétonnes
- P Parking
- Arrêt de transport en commun
- Mutation urbaine

### FICHE 8 : SANTÉ-ENVIRONNEMENT

- **Fiche 8.1** : encourager le recours aux démarches d'urbanisme favorables à la santé.

#### L'OAP « SECTORIELLE »

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des secteurs à enjeux de son territoire. Elles sont obligatoires dans les zones à ouvrir à l'urbanisation et comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, l'activité, les équipements, les transports et les déplacements.

#### L'OAP, UN OUTIL AU SERVICE DE LA COLLECTIVITÉ

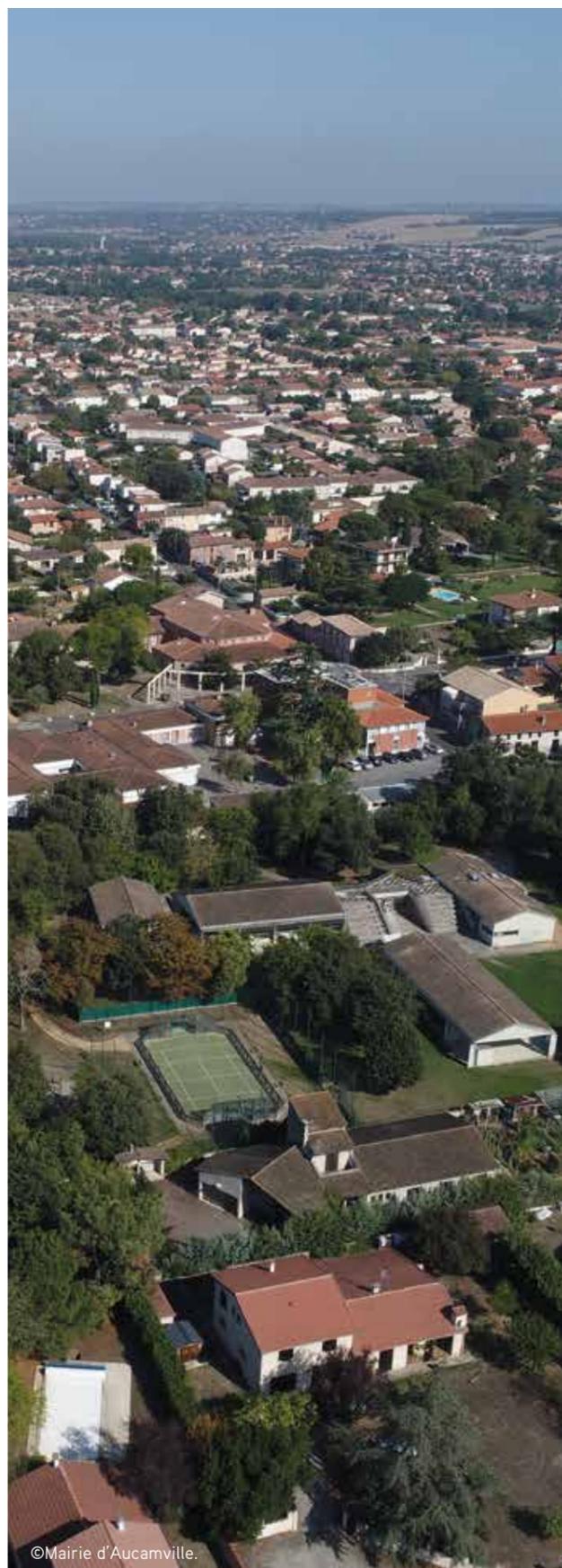
Elle permet de :

- donner un cadre pour l'aménagement d'un secteur et garantir l'intérêt général au sein d'une opération d'aménagement (voirie, programmation de logements, etc.),
- communiquer ses intentions sur un secteur de projet,
- dialoguer avec la population et les porteurs de projet.

Les principes d'aménagement définis dans les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité (et non pas de conformité), pour laisser une certaine liberté à l'expression de futurs projets.

#### UNE OAP STRUCTURÉE EN 3 PARTIES

- Une **partie explicative** présentant le contexte, les enjeux du site et les objectifs du projet.
- Des **orientations déclinées par grandes thématiques** :
  - mixité fonctionnelle et sociale ;
  - qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
  - qualité environnementale et prévention des risques et nuisances ;
  - déplacements ;
  - desserte des terrains par les réseaux ;
  - phasage du projet.
- Un **schéma d'aménagement** donnant les orientations en matière d'organisation spatiale (cf. exemple ci-contre).



©Mairie d'Aucamville.

#### EXEMPLE DE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT :

Exemple présenté : OAP centre-ville à Aucamville approuvée en 2019 et amenée à évoluer ▼



--- Périètre de l'AOP

#### 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 À VALORISER OU CRÉER

- Elément (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 transport en commun

---

PRINCIPES DES DESSERTE ET STATIONNEMENT

- Liaison et/ou desserte viaire
- Liaison mode doux
- Parking
- Accès
- Carrefour



## **POUR VOUS INFORMER**

- sur [metropole.toulouse.fr](http://metropole.toulouse.fr), rubrique mon-environnement/urbanisme/le-plui-h
- au siège de Toulouse Métropole, 6, rue René Leduc, à Toulouse
- dans les 6 Maisons de la Citoyenneté à Toulouse
- dans les mairies des 36 autres communes de la Métropole

Vous y trouverez tous les documents permettant de prendre connaissance de la procédure et de son état d'avancement.

## **POUR VOUS EXPRIMER**

- un registre dématérialisé est accessible via le site [metropole.toulouse.fr](http://metropole.toulouse.fr) ou la plateforme [jeparticipe.metropole.toulouse.fr](http://jeparticipe.metropole.toulouse.fr).
- des registres papier sont accessibles au siège de Toulouse Métropole, dans les Maisons Toulouse Services à Toulouse et dans les mairies des 36 autres communes de la Métropole aux heures habituelles d'ouverture au public.
- par courrier à adresser à l'attention de Monsieur le Président de Toulouse Métropole, Service planification urbaine – 6 rue René Leduc - BP 35821 – 31505 Toulouse Cedex 5, en précisant en objet « Concertation préalable PLUi-H ».

## **POUR ÉCHANGER ET DÉBATTRE**

Des rencontres sur l'espace public ont eu lieu du 7 au 31 mars 2022, suivies d'une réunion de restitution le 14 décembre 2022.

Un second temps de concertation, sous forme d'ateliers, a été organisé du 2 au 16 octobre 2023, et sera suivi d'une réunion de restitution et de débat en visioconférence en 2024.

Plus d'infos sur [metropole.toulouse.fr](http://metropole.toulouse.fr) **Rubrique mon-environnement/urbanisme/le-plui-h\***



\*Scannez le QR code



**Plan Local  
d'Urbanisme  
intercommunal  
et Habitat**

Toulouse Métropole  
6, rue René Leduc - BP 35821  
31505 Toulouse cedex 5  
Tél. 05 81 91 72 00  
[contact@toulouse-metropole.fr](mailto:contact@toulouse-metropole.fr)  
[metropole.toulouse.fr](http://metropole.toulouse.fr)

**Au cœur de  
votre quotidien**

**toulouse  
métropole**