



**DOSSIER ARRÊTÉ**  
par délibération du 20/06/2024

**1 – Rapport de présentation**

**Livret 1D - Justifications du  
règlement et des OAP**





# SOMMAIRE

<b>1D1 : LE RÈGLEMENT – LES ZONES.....</b>	<b>15</b>
<b>PARTIE 1 : Les zones agricoles.....</b>	<b>15</b>
<b>1.1 Identité des zones agricoles.....</b>	<b>15</b>
1.1.1 La zone Agricole (A).....	15
1.1.2 La zone Agricole Protégée (A1).....	16
1.1.3 Les Secteurs de Taille et de Capacité d’Accueil Limitées (AAL1, AAL2, AAL3).....	16
<b>1.2 Justification des règles instaurées pour la zone agricole.....</b>	<b>17</b>
1.2.1 Affectations des sols et destinations des constructions.....	17
1.2.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	19
1.2.2.1 Implantations.....	19
1.2.2.2 Hauteurs.....	19
1.2.2.3 Façades, toitures et clôtures.....	19
1.2.2.4 Coefficient d’emprise au sol et coefficient d’espace de pleine terre.....	19
1.2.3 Équipements et réseaux.....	20
<b>1.3 Les principes de délimitation des zones A et des secteurs (STECAL).....</b>	<b>24</b>
<b>1.4 Les objectifs du PADD justifiant les principes de délimitation et les règles des zones agricoles.....</b>	<b>25</b>
<b>PARTIE 2 : Les zones naturelles.....</b>	<b>26</b>
<b>2.1 Identité des zones naturelles.....</b>	<b>26</b>
2.1.1 La zone Naturelle Stricte (NS).....	26
2.1.2 La zone Naturelle Loisirs (NL).....	27
2.1.3 La zone Naturelle Carrières (NC).....	27
2.1.4 Les Secteurs de Taille et de Capacité d’Accueil Limitées (NAL1, NAL2, NAL3).....	27
<b>2.2. Justification des règles instaurées pour la zone naturelle.....</b>	<b>28</b>
2.2.1 Affectations des sols et destinations des constructions.....	28
2.2.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	30
2.2.2.1. Implantations.....	30
2.2.2.2 Hauteurs.....	30
2.2.2.3 Façades, toitures et clôtures.....	30

2.2.2.4 Coefficient d’emprise au sol et coefficient d’espace de pleine terre.....	31
2.2.3 Équipements et réseaux.....	31
2.3 Les principes de délimitation des zones N et des secteurs (STECAL).....	37
2.4 Les objectifs du PADD justifiant les principes de délimitation et les règles des zones naturelles.....	38
<b>PARTIE 3 : Les zones urbaines.....</b>	<b>40</b>
3.1 Les zones urbaines mixtes.....	40
3.1.1 Identité des zones urbaines mixtes (UM).....	40
3.1.1.1 Un principe de mixité des fonctions urbaines.....	40
3.1.1.2 Une typologie de zones urbaines mixtes (UM) basée sur l’implantation des constructions.....	40
3.1.2 Les principes de délimitation des zones UM.....	42
3.1.3. Justification des règles instaurées pour la zone UM.....	42
3.1.3.1 Les règles relatives à l’affectation des sols et aux destinations des constructions.....	42
3.1.3.2 Les règles relatives à la volumétrie et l’implantation des constructions.....	43
3.1.3.3 Pour toutes les autres règles relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ainsi qu’aux équipements, aux réseaux et aux emplacements réservés.....	47
3.1.4. Justification des règles instaurées pour les sous-secteurs de la zone UM.....	47
3.1.4.1 Les sous-secteurs de la zone UM1.....	47
3.1.4.2 Les sous-secteurs de la zone UM2.....	47
3.1.4.3 Les sous-secteurs de la zone UM3.....	47
3.1.4.4 Les sous-secteurs de la zone UM4.....	48
3.1.4.5 Les sous-secteurs de la zone UM6.....	48
3.1.4.6 Les sous-secteurs de la zone UM7.....	48
3.1.5. Les objectifs du PADD justifiant les principes de délimitation et les règles des zones UM.....	49
3.2 Les zones urbaines économiques.....	50
3.2.1. Identité des zones urbaines économiques (UA).....	50
3.2.2. Les principes de délimitation des zones UA.....	50
3.2.2.1 Une zone généraliste « pluriactivités » : la zone UA1.....	51
3.2.2.2 Une zone dédiée à l’activité de production industrielle et de logistique : la zone UA2.....	51
3.2.2.3 Une zone caractérisée par une régulation des programmes tertiaires : la zone UA3.....	51
3.2.2.4 Des sous-secteurs UA4 qui concernent des territoires ayant une vocation spécialisée au regard des enjeux locaux de proximité.....	51
3.2.3 Justification des règles instaurées pour les zones UA.....	51
3.2.3.1 Les zones UA 1 et UA 3.....	51
3.2.3.2 Les zones UA 2.....	52

3.2.4 Justification des règles instaurées pour les sous-secteurs de la zone UA.....	53
3.2.4.1 Les sous-secteurs de la zone UA 1.....	53
3.2.4.2 Les sous-secteurs de la zone UA 2.....	54
3.2.4.3 Les sous-secteurs de la zone UA 3.....	54
3.2.4.4 Les sous-secteurs de la zone UA4.....	54
3.2.4 Les objectifs du PADD justifiant les principes de délimitation et les règles de la zone UA.....	55
<b>3.3 Les zones urbaines d'intérêt collectif.....</b>	<b>56</b>
3.3.1 Identité des zones urbaines d'intérêt collectif (UIC).....	56
3.3.2 Les principes de délimitation des zones UIC.....	56
3.3.3. Justification des règles instaurées pour la zone UIC.....	56
3.3.3.1 Les règles relatives à l'affectation des sols et aux destinations des constructions.....	56
3.3.3.2 Les règles relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	57
3.3.3.3 Les règles relatives aux équipements, aux réseaux et aux emplacements réservés.....	57
3.3.4. Justification des règles instaurées pour les sous-secteurs de la zone UIC.....	57
3.3.5. Les objectifs du PADD justifiant les principes de délimitation et les règles des zones UIC.....	57
<b>3.4 Les zones urbaines de projet.....</b>	<b>58</b>
3.4.1 Identité des zones urbaines de projet (UP).....	58
3.4.2 Les principes de délimitation des zones UP.....	58
3.4.3. Justification des règles instaurées pour la zone UP.....	58
3.4.4 Justification des règles instaurées pour les sous-secteurs de la zone UP.....	59
3.4.5. Les objectifs du PADD justifiant les principes de délimitation et les règles des zones UP.....	60
<b>PARTIE 4 : Les zones à urbaniser.....</b>	<b>61</b>
<b>4.1. Identité, principes de délimitation et justification des zones à urbaniser (AU)...</b>	<b>61</b>
4.1.1. Les zones à urbaniser ouvertes.....	61
4.1.2. Les zones à urbaniser fermées.....	61
4.1.3. Principes de délimitation et justification.....	61
<b>4.2. Les zones à urbaniser mixte (AUM).....</b>	<b>62</b>
4.2.1. Identité, principes de délimitation et justification des règles de la zone AUM.....	62
4.2.2 Justification des règles instaurées pour les sous-secteurs de la zone AUM.....	62
4.2.3 Les objectifs du PADD justifiant les principes de délimitation et les règles des zones AUM.....	62
<b>4.3. Les zones à urbaniser à vocation d'activités (AUA).....</b>	<b>62</b>
4.3.1. Identité, principes de délimitation et justification des règles de la zone AUA.....	62

4.3.2. Justification des règles instaurées pour les sous-secteurs de la zone AUA.....	62
4.3.3. Les objectifs du PADD justifiant les principes de délimitation et les règles des zones AUA.....	63
<b>4.4 Les zones à urbaniser à vocation d'intérêt collectif (AUIC).....</b>	<b>63</b>
4.4.1. Identité, principes de délimitation et justification des règles de la zone AUIC.....	63
4.4.2. Justification des règles instaurées pour les sous-secteurs de la zone AUIC.....	63
4.4.3. Les objectifs du PADD justifiant les principes de délimitation et les règles des zones AUIC.....	63
<b>4.5. Les zones à urbaniser de projet (AUP).....</b>	<b>63</b>
4.5.1. Identité, principes de délimitation et justification des règles de la zone AUP.....	63
4.5.2. Justification des règles instaurées pour les sous-secteurs de la zone AUP.....	64
4.5.3. Les objectifs du PADD justifiant les principes de délimitation et les règles des zones AUP.....	64
<b>1D2 : LE RÈGLEMENT – LES RÈGLES DES DISPOSITIONS COMMUNES.....</b>	<b>65</b>
<b>Partie 1 : Principes réglementaires généraux définissant les droits à construire.....</b>	<b>65</b>
<b>1.1 Composition du règlement et articulation entre les différentes règles.....</b>	<b>65</b>
1.1.1 Règlement écrit et règlements graphiques.....	65
1.1.2 Les principes de lecture du règlement graphique.....	66
1.1.3 Système d'étiquette du règlement graphique.....	66
1.1.3.1 Principes de rédaction des étiquettes :.....	66
1.1.3.2 La hauteur : hauteur de façade (HF) et hauteur hors tout / la hauteur sur voie (HV).....	67
1.1.3.3 La hauteur : hauteur sur voie (HV).....	68
1.1.3.4 La définition de l'emprise au sol et du pourcentage d'emprise au sol (ES).....	68
1.1.3.5 La promotion des espaces de pleine terre : le pourcentage d'Espaces de Pleine Terre (EPT).....	69
1.1.3.6 L'alternative à la pleine terre : le Coefficient de surface eco-aménageable (CSE).....	69
1.1.4 Les règlements graphiques de détail.....	73
<b>1.2 Volumétrie et implantation des constructions.....</b>	<b>75</b>
1.2.1 Éléments communs pour l'application des règles d'implantation.....	75
1.2.1.1 Bande de constructibilité principale.....	75
1.2.1.2 Précision pour l'application des règles d'implantations par rapport aux voies.....	75
1.2.1.3 Constructions ou éléments de constructions toujours admis dans les marges de recul ou de retrait.....	75
1.2.1.4 Les linéaires d'implantation des constructions par rapport aux voies.....	76
1.2.1.5 Les zones de recul.....	76
1.2.1.6 Les prescriptions particulières d'architectures et d'urbanisme.....	77
1.2.1.7 Les dispositions liées aux transports publics guidés.....	77

1.2.1.8 Les règles d'implantation des constructions par rapport aux fossés.....	77
<b>1.2 La possibilité d'adapter des règles écrites ou graphiques relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions pour prendre en compte différents contextes.....</b>	<b>78</b>
1.2.2.1 Permettre l'évolution ou la reconstruction des constructions existantes :.....	79
1.2.2.2 Prendre en compte le contexte urbain, patrimonial et paysager environnant du projet.....	79
1.2.2.3 Prendre en compte les caractéristiques spécifiques de certaines unités foncières ou contextes fonciers.....	79
1.2.2.4 Permettre une adaptation de la hauteur de façade maximale autorisée pour diminuer l'emprise des espaces de stationnement dédiés aux véhicules motorisés.....	80
1.2.2.5 Prendre en compte le risque inondation.....	80
1.2.2.6 Prendre en compte la qualité de l'air et l'environnement sonore.....	81
1.2.2.7 Permettre un mode de réalisation de l'urbanisation sous forme d'opération d'ensemble.....	81
1.2.2.8 Prendre en compte les spécificités attachées aux constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics (EICSP).....	81
1.2.2.9 Faciliter l'implantation des locaux et installations techniques.....	81
<b>1.3 Caractéristiques architecturales des façades et des toitures des constructions ainsi que des clôtures.....</b>	<b>82</b>
1.3.1 Les façades et toitures.....	82
1.3.1.1 Un objectif général de qualité architecturale.....	82
1.3.1.2 Une réglementation qui porte uniquement sur les attendus fondamentaux de la collectivité.....	82
1.3.2 Les clôtures.....	82
<b>1.4 Dispositions en faveur de la conception bioclimatique et de la sobriété énergétique des constructions.....</b>	<b>83</b>
1.4.1 Orientation nord/sud des constructions.....	83
1.4.2 Protection des bâtiments contre les rayonnements solaires.....	83
1.4.3 L'albédo des revêtements de surface des constructions.....	84
1.4.4 Création d'une bande intermédiaire végétalisée entre la façade des constructions et les espaces libres imperméabilisés.....	85
1.4.5 Logements traversants et bi-orientés et limitation des logements mono-orientés ouest.....	85
1.4.6 Interdiction des logements entièrement sous comble.....	85
1.4.7 Secteur de Performances Énergétiques Renforcées (SPER) pour améliorer la performance énergétique et intégrer une production d'énergie renouvelable pour l'habitat collectif neuf.....	86
1.4.7.1 Le premier volet du SPER prévoit une performance renforcée pour les indicateurs « Bbio » et « Degrès-Heure » exigée par la RE 2020.....	86
1.4.7.2 Le second volet du SPER prévoit de renforcer la production d'énergie renouvelable.....	87
<b>1.5 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aire de jeux et de loisirs.....</b>	<b>88</b>
<b>1.6 Desserte par les voies publiques ou privées et par les réseaux.....</b>	<b>90</b>

<b>PARTIE 2 : Les outils.....</b>	<b>91</b>
<b>2.1. Les outils de protection et de valorisation des patrimoines bâti et paysager...91</b>	
<b>2.1.1 Les Eléments Bâti Protégés (EBP).....</b>	<b>91</b>
2.1.1.1 Définition.....	91
2.1.1.2 Principes de délimitation.....	104
2.1.1.3 Objectifs du PADD justifiant l'outil.....	105
<b>2.1.2 Les Sites d'Intérêt Paysager (SIP).....</b>	<b>106</b>
2.1.2.1 Définition.....	106
2.1.2.2 Principes de délimitation.....	107
2.1.2.3 Objectifs du PADD justifiant l'outil.....	108
<b>2.1.3 Les Vues d'Intérêt Métropolitain (VIM).....</b>	<b>108</b>
2.1.3.1 Définition.....	108
2.1.3.2 Principes de délimitation.....	109
2.1.3.3 Objectifs du PADD justifiant l'outil.....	110
<b>2.2 Les outils en matière de biodiversité.....</b>	<b>111</b>
<b>2.2.1 Le secteur de biodiversité.....</b>	<b>111</b>
2.2.1.1 Définition.....	111
2.2.1.2 Principes de délimitation.....	113
2.2.1.3 Objectifs du PADD justifiant l'outil.....	114
<b>2.2.2 Règle d'implantation le long des cours d'eau.....</b>	<b>115</b>
2.2.2.1 Définition.....	115
2.2.2.2 Principes de délimitation.....	117
2.2.2.3 Objectifs du PADD justifiant l'outil.....	119
<b>2.2.3 Espaces Inconstructibles pour Continuités Ecologiques (EICE).....</b>	<b>119</b>
2.2.3.1 Définition.....	119
2.2.3.2 Principes de délimitation.....	119
2.2.3.3 Objectifs du PADD justifiant l'outil.....	119
<b>2.2.4 Les Espaces Boisés Classés (EBC).....</b>	<b>120</b>
2.2.4.1 Définition.....	120
2.2.4.2 Principes de délimitation.....	120
2.2.4.3 Objectifs du PADD justifiant l'outil.....	121
<b>2.2.5 Les Espaces Verts Protégés (EVP).....</b>	<b>122</b>
2.2.5.1 Définition.....	122
2.2.5.2 Principes de délimitation.....	123
2.2.5.3 Objectifs du PADD justifiant l'outil.....	123
<b>2.3. Les outils de mixité fonctionnelle et de diversité commerciale.....</b>	<b>124</b>



2.3.1 Secteurs de mixité « économie-habitat ».....	124
2.3.1.1 Définition.....	124
2.3.1.2 Principes de délimitation.....	124
2.3.1.3 Objectifs du PADD justifiant l'outil.....	124
2.3.2 Outils en faveur de la diversité commerciale.....	124
2.3.2.1 La Zone préférentielle d'Accueil des Commerces et activités de services (ZPAC).....	125
2.3.2.2 La Zone Préférentielle d'Accueil de l'Hôtellerie (ZPAH).....	126
2.3.2.3 Les linéaires de protection de la diversité commerciale.....	127
2.3.2.4 Disposition en faveur de la mixité fonctionnelle des rez de chaussée commerciaux.....	129
<b>2.4. Les outils en matière de mixité sociale.....</b>	<b>130</b>
2.4.1 Principes généraux, complémentaires au diagnostic du PLUi-H :.....	130
2.4.2 Secteur à Pourcentage de Logements (SPL).....	132
2.4.2.1 Secteur à Pourcentage de Logements (SPL), destination Habitation, sous-destination Logement	132
2.4.2.2 Secteur à Pourcentage de Logements, destination Habitation, sous-destination Hébergement.	136
2.4.2.3 Secteur à Pourcentage de Logements en faveur de l'accession.....	137
2.4.2.4 Tableau récapitulatif des différentes nominations réglementaires entre le lexique du PLUi H, le CERFA PC et les règles de stationnement .....	139
2.4.3 Emplacements Réservés Logements (ERL).....	139
2.4.3.1 Les ERL maintenus .....	140
2.4.3.2 Les ERL créés.....	141
2.4.3.3 Les ERL supprimés.....	142
2.4.4 Mise en place d'OAP spécifiques.....	143
<b>2.5. Les outils de la cohérence urbanisme/mobilité.....</b>	<b>144</b>
2.5.1 Le seuil Minimal de Densité (SMD).....	144
2.5.1.1 Définition.....	144
2.5.1.2 Principes de délimitation.....	144
2.5.1.3 Objectifs du PADD justifiant l'outil.....	146
2.5.2 Les secteurs de stationnement.....	146
2.5.2.1 Définition.....	146
2.5.2.2 Principes de délimitation.....	147
2.5.2.3 Objectifs du PADD justifiant l'outil.....	151
<b>2.6 Les outils à destination d'équipements.....</b>	<b>152</b>
2.6.1 Les Emplacements réservés (ER).....	152
2.6.1.1 Définition.....	152
2.6.1.2 Principes de délimitation.....	153
2.6.2 Les Servitudes d'équipements publics (SEP).....	154
2.6.2.1 Définition.....	154

2.6.2.2 Principes de délimitation.....	155
2.6.3 Les principes de voies de circulation (PVC).....	155
2.6.3.1 Définition.....	155
2.6.3.2 Principes de délimitation.....	155
2.6.4 Justification de la nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD.....	156
<b>2.7 Les outils de protection contre les risques et les nuisances.....</b>	<b>157</b>
2.7.1 Les zones non aedificandi.....	157
2.7.1.1 Définition.....	157
2.7.1.2 Principes de délimitation.....	157
2.7.1.3 Objectifs du PADD justifiant l'outil.....	157
2.7.2 Les secteurs soumis à des risques faisant l'objet de Plans de Prévention des Risques (PPR).....	158
2.7.2.1 Définition.....	158
2.7.2.2 Principes de délimitation.....	158
2.7.2.3 Objectifs du PADD justifiant l'outil.....	159
2.7.3 Périmètre de vigilance concernant les ouvrages du système d'endiguement de Toulouse et de Blagnac.....	159
2.7.3.1 Définition.....	159
2.7.3.2 Principes de délimitation.....	159
2.7.3.3 Objectifs du PADD justifiant l'outil.....	160
2.7.4 Qualité de l'air et environnement sonore.....	160
2.7.4.1 Définition.....	160
2.7.4.2 Principes de délimitation.....	161
2.7.4.3 Objectifs du PADD justifiant l'outil.....	162
2.7.5 Nuisances sonores.....	162
2.7.5.1 Définition.....	162
2.7.5.2 Principes de délimitation.....	163
2.7.5.3 Objectifs du PADD justifiant l'outil.....	165
<b>1D3 : TABLEAU DE SYNTHÈSE DES SURFACES DU PLUI-H.....</b>	<b>166</b>
<b>1D4 : LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).....</b>	<b>167</b>
<b>PARTIE 1 : L'OAP thématique « Qualité Environnementale ».....</b>	<b>167</b>
1.1. Présentation des grands principes relatifs à l'OAP Qualité Environnementale (OAP QE).....	167
1.2. Cohérence de l'OAP Qualité Environnementale avec les objectifs du PADD..	168

<b>1.3. Présentation des fiches.....</b>	<b>168</b>
1.3.1 Fiche 1 : Une prise en compte de la biodiversité et de la Trame Verte et Bleue.....	168
1.3.2 Fiche 2 : Faire des Grands Parcs des axes verts stratégiques métropolitains.....	172
1.3.3 Fiche 3 : Des manières de construire et d'aménager plus sobres en ressources.....	173
1.3.4 Fiche 4 : Un territoire qui s'inscrit dans la décarbonation de sa chaleur et dans le développement des énergies renouvelables et de récupération.....	176
1.3.5 Fiche 5 : Une gestion de l'eau plus résiliente.....	177
1.3.6 Fiche 6 : Gérer la multi-exposition aux nuisances.....	179
1.3.7 Fiche 7 : La promotion des mobilités actives du report modal.....	179
1.3.8 Fiche 8. Santé Environnement.....	179
<b>PARTIE 2 : L'OAP « échéancier des zones AU ».....</b>	<b>181</b>
<b>PARTIE 3 : Les OAP sectorielles.....</b>	<b>182</b>
<b>3.1. Les grands principes relatifs aux OAP.....</b>	<b>182</b>
<b>3.2 La trame commune des OAP sectorielles.....</b>	<b>184</b>
<b>3.3 La traduction territoriale.....</b>	<b>187</b>
3.3.1 Les OAP intercommunales.....	187
3.3.1.1 OAP existantes supprimées.....	187
3.3.1.2 OAP existantes maintenues.....	187
3.3.1.3 OAP modifiées ou nouvelles.....	187
3.2.2 Les OAP communales.....	192
3.2.2.1 COMMUNE D'AIGREFEUILLE.....	192
3.2.2.2 COMMUNE D'AUCAMVILLE.....	192
3.2.2.3 COMMUNE D'AUSSONNE.....	195
3.2.2.4 COMMUNE DE BALMA.....	195
3.2.2.5 COMMUNE DE BEAUPUY.....	197
3.2.2.6 COMMUNE DE BEAUZELLE.....	197
3.2.2.7 COMMUNE DE BLAGNAC.....	198
3.2.2.8 COMMUNE DE BRAX.....	200
3.2.2.9 COMMUNE DE BRUGUIERES.....	201
3.2.2.10 COMMUNE DE CASTELGINEST.....	201
3.2.2.11 COMMUNE DE COLOMIERS.....	202
3.2.2.12 COMMUNE DE CORNEBARRIEU.....	205
3.2.2.13 COMMUNE DE CUGNAUX.....	206
3.2.2.14 COMMUNE DE DRÉMIL-LAFAGE.....	211
3.2.2.15 COMMUNE DE FENOUILLET.....	211

<b>3.2.2.16 COMMUNE DE FLOURENS.....</b>	<b>212</b>
<b>3.2.2.17 COMMUNE DE FONBEAUZARD.....</b>	<b>212</b>
<b>3.2.2.18 COMMUNE DE GAGNAC-SUR-GARONNE.....</b>	<b>213</b>
<b>3.2.2.19 COMMUNE DE GRATENTOUR.....</b>	<b>214</b>
<b>3.2.2.20 COMMUNE DE LAUNAGUET.....</b>	<b>214</b>
<b>3.2.2.21 COMMUNE DE LESPINASSE.....</b>	<b>214</b>
<b>3.2.2.22 COMMUNE DE L'UNION.....</b>	<b>215</b>
<b>3.2.2.23 COMMUNE DE MONDONVILLE.....</b>	<b>216</b>
<b>3.2.2.24 COMMUNE DE MONDOUZIL.....</b>	<b>217</b>
<b>3.2.2.25 COMMUNE DE MONS.....</b>	<b>217</b>
<b>3.2.2.26 COMMUNE DE MONTRABE.....</b>	<b>218</b>
<b>3.2.2.27 COMMUNE DE PIBRAC.....</b>	<b>219</b>
<b>3.2.2.28 COMMUNE DE PIN-BALMA.....</b>	<b>221</b>
<b>3.2.2.29 COMMUNE DE QUINT-FONSEGRIVES.....</b>	<b>222</b>
<b>3.2.2.30 COMMUNE DE SAINT-ALBAN.....</b>	<b>222</b>
<b>3.2.2.31 COMMUNE DE SAINT-JEAN.....</b>	<b>223</b>
<b>3.2.2.32 COMMUNE DE SAINT-JORY.....</b>	<b>224</b>
<b>3.2.2.33 COMMUNE DE SAINT-ORENS DE GAMEVILLE.....</b>	<b>225</b>
<b>3.2.2.34 COMMUNE DE SEILH.....</b>	<b>227</b>
<b>3.2.2.35 COMMUNE DE TOULOUSE, Quartier 1.....</b>	<b>229</b>
<b>3.2.2.36 COMMUNE DE TOULOUSE, Quartier 2.....</b>	<b>230</b>
<b>3.2.2.37 COMMUNE DE TOULOUSE, Quartier 3.....</b>	<b>231</b>
<b>3.2.2.38 COMMUNE DE TOULOUSE, Quartier 4.....</b>	<b>231</b>
<b>3.2.2.39 COMMUNE DE TOULOUSE, Quartier 5.....</b>	<b>234</b>
<b>3.2.2.40 COMMUNE DE TOULOUSE, Quartier 6.....</b>	<b>234</b>
<b>3.2.2.41 COMMUNE DE TOULOUSE, Quartier 7.....</b>	<b>234</b>
<b>3.2.2.42 COMMUNE DE TOULOUSE, Quartier 8.....</b>	<b>237</b>
<b>3.2.2.43 COMMUNE DE TOULOUSE, Quartier 9.....</b>	<b>238</b>
<b>3.2.2.44 COMMUNE DE TOULOUSE, Quartier 10.....</b>	<b>240</b>
<b>3.2.2.45 COMMUNE DE TOULOUSE, Quartier 11.....</b>	<b>242</b>
<b>3.2.2.46 COMMUNE DE TOULOUSE, Quartier 12.....</b>	<b>242</b>
<b>3.2.2.47 COMMUNE DE TOULOUSE, Quartier 13.....</b>	<b>247</b>
<b>3.2.2.48 COMMUNE DE TOULOUSE, Quartier 14.....</b>	<b>247</b>
<b>3.2.2.49 COMMUNE DE TOULOUSE, Quartier 15.....</b>	<b>248</b>
<b>3.2.2.50 COMMUNE DE TOULOUSE, Quartier 16.....</b>	<b>248</b>
<b>3.2.2.51 COMMUNE DE TOULOUSE, Quartier 17.....</b>	<b>249</b>
<b>3.2.2.52 COMMUNE DE TOULOUSE, Quartier 18.....</b>	<b>249</b>
<b>3.2.2.53 COMMUNE DE TOULOUSE, Quartier 19.....</b>	<b>250</b>
<b>3.2.2.54 COMMUNE DE TOULOUSE, Quartier 20.....</b>	<b>251</b>
<b>3.2.2.55 COMMUNE DE TOURNEFEUILLE.....</b>	<b>252</b>

3.2.2.56 COMMUNE DE VILLENEUVE-TOLOSANE.....	254
<b>1D5 : LES PÉRIMÈTRES D'ATTENTE D'UN PROJET GLOBAL (PAPAG) AU TITRE DE L'ARTICLE (L 151-41-5 DU CODE DE L'URBANISME.....</b>	<b>258</b>
<b>PARTIE 1 : Présentation des grands principes relatifs aux PAPAG.....</b>	<b>258</b>
<b>PARTIE 2 : Les justifications.....</b>	<b>258</b>
<b>PARTIE 3 : La traduction territoriale.....</b>	<b>259</b>
3.1 Secteur Boudou sur la commune de Launaguet.....	259
3.1.1 Choix du périmètre et justification.....	259
3.1.2 Cohérence du PAPAG avec les objectifs du PADD.....	259
3.2 Secteur Belbèze-Doumergue sur la commune de Tournefeuille.....	260
3.2.1 Choix du périmètre et justification.....	260
3.2.2 Cohérence du PAPAG avec les objectifs du PADD.....	260
3.3 Avenue du Général Barès sur la commune de Cugnaux.....	260
3.3.1 Choix du périmètre et justification.....	260
3.3.2 Cohérence du PAPAG avec les objectifs du PADD.....	261
3.4 Secteur « Monnet-Gramont » sur la commune de Colomiers.....	261
3.4.1 Choix du périmètre et justification.....	261
3.4.2 Cohérence du PAPAG avec les objectifs du PADD.....	262
3.5 Secteur Champs Pinsons sur la commune de Saint-Orens de Gameville.....	262
3.5.1 Choix du périmètre et justification.....	262
3.5.2 Cohérence du PAPAG avec les objectifs du PADD.....	262
<b>1D6 : LES DÉMARCHES DE PROJET (HORS OAP) INTÉGRÉES AU PLUI-H.....</b>	<b>263</b>
<b>PARTIE 1 : Les grands parcs.....</b>	<b>263</b>
<b>PARTIE 2 : Les études urbaines autour de la Ligne C de métro et des Pôles d'échanges multimodaux des Aménagements Ferroviaires du Nord Toulousain (AFNT).....</b>	<b>264</b>
<b>PARTIE 3 : Les quartiers prioritaires de la politique de la ville.....</b>	<b>266</b>
<b>PARTIE 4 : Les plans guides communaux.....</b>	<b>270</b>
4.1 Les cahiers urbains toulousains.....	270

4.1.1 Contexte et objectifs.....	270
4.1.2 Articulation avec le PLUi-H.....	270
<b>4.2 Les réflexions urbaines des communes hors Toulouse.....</b>	<b>270</b>
4.2.1 Contexte et objectifs.....	270
4.2.2 Articulation avec le PLUi-H.....	271
<b>PARTIE 5 : Site Patrimonial Remarquable (SPR) et Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV).....</b>	<b>271</b>
<b>PARTIE 6 : Approche Urbaine et paysagères des entrées de Ville de Toulouse Métropole.....</b>	<b>272</b>
<b>PARTIE 7 : Parking Relais (P+R) Tisséo collectivités : Balma, Beauzelle, Blagnac, Cugnaux, Colomiers et Toulouse :.....</b>	<b>272</b>

## 1D1 : LE RÈGLEMENT – LES ZONES

### PARTIE 1 : Les zones agricoles

#### 1.1 Identité des zones agricoles

La zone agricole (zone A) définie à l'article R.151-22 du Code de l'Urbanisme correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est déclinée au PLUi-H en **2 zones et 3 Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL)** afin de prendre en compte les différents types d'occupation du sol, les besoins et enjeux spécifiques existants ou à développer, au sein des espaces agricoles :

- **la zone Agricole (A)** qui représente une large majorité des zones agricoles, dédiée à l'activité agricole et, sauf exceptions, est strictement encadrée ;
- **la zone Agricole Protégée (A1)** qui, par exception à la majorité de la zone A, présente des enjeux spécifiques en matière de préservation des paysages de qualité et est strictement inconstructible ;
- **des Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (AAL1, AAL2, AAL3)** qui tiennent compte de l'existence, au sein de l'espace agricole, d'une construction, d'une activité ou d'un équipement préexistant, ou plus exceptionnellement, y autorisent un projet de nature similaire.

Pour répondre à l'axe 1 du PADD « Préserver et valoriser les ressources du territoire », la zone agricole, couplée à la zone naturelle, a été l'un des principaux outils de protection mobilisé dans le PLUi-H.

**A ce titre, elle totalise environ 11 870 ha, soit près de plus de 25% de la surface totale de la Métropole.**

##### 1.1.1 La zone Agricole (A)

La zone A du PLUi-H protège et pérennise l'agriculture dans toutes ses dimensions : économique, sociale et environnementale.

En effet, la zone A permet de :

- préserver des espaces agricoles reconnus à enjeu, par leur valeur agronomique, biologique et/ou par la vitalité économique des exploitations présentes et en devenir dans leur périmètre ;
- pérenniser des outils de production des exploitations agricoles (bâtiments de stockage, serres, système d'irrigation, parcours...) ;
- limiter le morcellement des îlots culturels et l'enclavement des espaces agricoles ;
- sécuriser et développer une agriculture durable de proximité, garantissant le lien des populations urbaines à leur alimentation ;
- contribuer à la Trame Verte et Bleue (TVB) et au stockage de carbone par le bois des infrastructures agroécologiques et des prairies permanentes ;
- participer à l'enjeu de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain posé dans le PADD.

**A l'échelle de Toulouse Métropole, la zone A couvre environ 11 533 ha.**

### 1.1.2 La zone Agricole Protégée (A1)

La zone agricole « Protégée » répond à un besoin lié à la préservation d'identités paysagères agricoles nécessitant de ne pas autoriser de constructions nouvelles, même liées à la destination « exploitation agricole ».

Elle regroupe 3 entités paysagères qui peuvent être couplées à un outil de préservation du paysage. Les sites concernés sont :

- Pin-Balma (protection paysagère du Parc Naturel Agricole),
- Launaguet (Site d'Intérêt Paysager (SIP) de la Plaine des Monges)
- Mondonville (protection paysagère de la lisière de la forêt de Bouconne).

Ces espaces peuvent se situer en plaine agricole, en lisière de forêt ou en fond de vallée, et constituer des espaces de production agricole pouvant aussi être support de fonction paysagère, écologique et récréative (cheminements piétons).

L'objectif principal de la zone A1 est donc de préserver et mettre en valeur l'identité paysagère agricole dominante de ces espaces en y encadrant très strictement les constructions, installations et usages. Ces spécificités permettent d'établir clairement la différence de constructibilité avec la zone A stricte dédiée essentiellement aux bâtiments d'exploitation agricole.

**A l'échelle de Toulouse Métropole, la zone A1 couvre environ 337 ha.**

### 1.1.3 Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (AAL1, AAL2, AAL3)

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) correspondent à des espaces contraints en zone agricole au sein desquels des constructions et installations peuvent être autorisées sous conditions.

A titre exceptionnel, l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme permet de délimiter des STECAL en zone agricole au sein desquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, ainsi que des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Dans ces périmètres, le règlement du PLUi-H doit notamment préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions afin d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole et forestier de la zone.

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

Conformément au Code de l'Urbanisme, le PLUi-H délimite en zones agricoles 3 types de STECAL :

- **Le STECAL « AAL1 » dédié aux activités, équipements d'intérêt collectif et services publics, isolés** : il correspond à des espaces agricoles à constructibilité limitée dédiés aux activités ou aux équipements publics ou d'intérêt collectif dont le maintien ou la création sont autorisés ;
- **Le STECAL « AAL2 » dédié à l'accueil et l'habitat des gens du voyage, et aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;**
- **Le STECAL « AAL3 » dédié aux activités et usages à destination d'hébergements touristiques**, à condition de constituer des constructions légères de type cabane, tipi, yourte et hutte, ou des terrains de camping ou de caravaning, ou des parcs résidentiels de loisirs.

**La surface cumulée des 3 types de STECAL représente environ 15 ha.**



## 1.2 Justification des règles instaurées pour la zone agricole

### 1.2.1 Affectations des sols et destinations des constructions

Pour répondre aux grands principes du PADD concernant la préservation et la valorisation des ressources du territoire, le règlement du PLUi-H interdit ou limite certains usages des sols, constructions ou activités, dans un principe de limitation de l'imperméabilisation des sols et de préservation des espaces agricoles.

#### Aménagements

Le PLUi-H autorise en zone agricole certaines occupations et utilisations du sol dès lors qu'elles ne compromettent pas l'exploitation agricole et qu'elles s'insèrent dans le paysage :

- les implantations de site de production d'énergie photovoltaïque, qui sont autorisées :
  - si nécessaires à l'activité principale de production de l'exploitation agricole : à condition d'être localisées en dehors d'une surface en eau ou sur un bâtiment existant ou projeté ;
  - si non nécessaires à l'activité principale de production de l'exploitation agricole : à condition d'être localisées en dehors d'une surface en eau et soit sur un bâtiment existant, soit au sol, uniquement s'il s'agit d'un site pollué répertorié dans la base de données BASOL, d'une friche industrielle non liée à un site d'extraction qu'il soit en activité ou en cessation d'activité.
 Cette disposition vise à la fois à soutenir la filière photovoltaïque sur le territoire et à préserver la qualité des sols agricoles et le potentiel de terres cultivables ;
- les aires de stationnement indispensables à la fréquentation du public, qui sont autorisées à la double condition que leur localisation ne compromette pas l'exploitation agricole et permette une bonne intégration dans le paysage, et que leur traitement assure une perméabilité des sols (recours au ciment et au bitume proscrit) ;
- les terrains de camping ou de caravaning et les parcs résidentiels, qui, en dehors de la création d'un STECAL « AAL3 », sont interdits pour des raisons de limitation de l'imperméabilisation des sols et de l'artificialisation des espaces agricoles au vu de l'emprise au sol importante de ce type d'aménagement ;
- les affouillements et exhaussements du sol, qui sont autorisés s'ils sont nécessaires à l'activité principale de production de l'exploitation agricole.

Les dépôts sauvages et le stockage de déchets inertes sont interdits en zone agricole.

#### Activité agricole

De façon corrélée, les logements nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles sont permis en zone agricole sous réserve du respect des conditions définies dans celle-ci. Les exigences de surface de plancher maximale (200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale par unité foncière), de regroupement des constructions (rayon d'implantation de 100 m), de nombre de logement créé (1 maximum) ou de repérage graphique, permettent de maintenir et de pérenniser les exploitations tout en veillant à la limitation du mitage agricole.

#### Valorisation récréative ou touristique

L'implantation d'activités commerciales et de services est, par nature, interdite en zone agricole si elle n'est pas dans le prolongement de l'activité principale de production de celle-ci. Le règlement n'omet pas cependant que cette dernière peut ponctuellement faire l'objet d'une valorisation récréative et touristique.

Pour répondre à ces besoins spécifiques et ponctuels, le règlement en zone A encadre :

- le développement des activités d'hébergement touristique : autorisé dans le cadre de création de constructions légères de type cabane, tipi, yourte et hutte sous réserve de délimitation d'un STECAL « AAL3 », ou par le biais de changements de destination à la double condition d'être identifiées graphiquement et d'être limitées à un seuil maximal de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale sur l'unité foncière ;

- les activités commerciales ou de services telles que de la restauration, des prestations de location de salles pour de l'événementiel ou des petits commerces qui soutiennent des activités économiques locales, touristiques ou récréatives. Le PLUi-H autorise leur extension lorsqu'elles existent ainsi que leur développement par changement de destination uniquement dans le cadre de la délimitation d'un STECAL « AAL1 ».

L'ensemble de ces dispositions visent à permettre l'évolution des activités en place et à autoriser leur implantation ponctuellement et de façon encadrée à l'occasion de projets de restauration du patrimoine bâti existant (anciennes granges ou corps de fermes, châteaux, ...).

### **Équipements publics ou d'intérêt collectif**

De manière générale, le règlement a limité l'autorisation d'équipements en zone agricole aux besoins spécifiques liés aux réseaux publics, aux usages sportifs, aux cimetières et lieux de culte, aux aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ou aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Dans un objectif de préservation du caractère agricole de la zone et selon le zonage A, ces équipements sont soit encadrés via la création d'un STECAL dédié, soit limités par un seuil maximum de surface de plancher (hors ouvrages de stockage d'eau potable), soit permis si leurs usages n'entraînent pas l'imperméabilisation des sols.

### **Logements**

Comme évoqué ci-avant, les logements nécessaires à l'activité agricole et forestière sont autorisés en zone agricole sous conditions. En dehors de ces cas, la réalisation de nouvelles constructions à usage de logement y est interdite.

Toutefois, conformément à loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF) promulguée le 13 octobre 2014, les constructions existantes à usage d'habitation situées en zone agricole peuvent faire l'objet d'une extension. A ce titre, le PLUi-H autorise leur évolution dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, et ce, dans la limite totale de 200 m<sup>2</sup> par unité foncière. Cette extension ne doit pas cependant engendrer la création de logement supplémentaire pour être autorisée.

De ce fait, l'implantation d'un nouveau logement est uniquement admise au sein d'un bâtiment compris dans le périmètre d'un STECAL, ou à l'occasion d'un changement de destination sous conditions en zone A (repérage graphique et seuil maximum de 200 m<sup>2</sup>). En effet, la loi ALUR et la loi LAAF offrent au règlement du PLUi-H la possibilité de désigner tous les bâtiments existants en zone agricole (et plus seulement les bâtiments agricoles remarquables) pouvant bénéficier d'un changement de destination, à condition qu'il ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site.

Dans tous les cas, la création de nouveaux logements est limitée à un logement supplémentaire maximum pour éviter d'accueillir de nouveaux ménages éloignés des services, commerces, équipements et transports publics allant ainsi à l'encontre de l'orientation du PADD « Faire de la proximité un éléments essentiel du cadre de vie et de réponse aux besoins des habitants ».

Enfin, conformément à la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite loi « Macron ») promulguée le 6 août 2015, la construction d'annexes aux constructions à usage d'habitations est autorisée sous conditions. Le règlement du PLUi-H impose ainsi en zone A qu'elles soient implantées dans un rayon de 50 m desdites constructions, et pour les piscines, d'être en plus obligatoirement rattachées à une construction existante.

L'ensemble de ces dispositions répond en zone agricole à un triple enjeu : permettre la valorisation du patrimoine bâti existant, lutter contre l'imperméabilisation des sols et agir contre le mitage des espaces agricoles.

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

### **Activités économiques des secteurs secondaires et tertiaires**

Par nature, la zone agricole n'a pas vocation à accueillir le développement d'activités économiques liées au secteur secondaire ou tertiaire.

Par principe, le règlement interdit ces activités, à l'exception du cas particulier suivant :

- les activités industrielles et entrepôt existants à la date d'approbation du PLUi-H dont l'évolution est permise par extension dans la cadre restreint de la création d'un STECAL « AAL1 ».

## 1.2.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1.2.2.1 Implantations

Dans la mesure où la zone agricole ne permet qu'une constructibilité limitée, l'implantation des constructions est réglementée de la façon suivante :

- **en zone Agricole A** : retrait et discontinuité obligatoires du bâti ;
- **en Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (AAL1, AAL2 et AAL3)** :
  - **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 collectif et services publics à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, il n'est pas nécessaire d'imposer des principes limités d'implantation ;
  - **sans règle métrique de distance entre deux constructions** : compte tenu de la liberté d'expression urbaine autorisée en STECAL, 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 ».

### 1.2.2.2 Hauteurs

Les dispositions spécifiques précisent les conditions de hauteur en zone A à 7 m maximum pour le logement et à 15 m maximum pour les autres constructions, sauf les silos qui peuvent atteindre une hauteur plus haute.

En STECAL, afin d'assurer une intégration paysagère qualitative dans l'environnement, la hauteur des constructions est limitée à 6 m maximum en AAL2, et 10 m maximum en AAL1 et AAL3. La règle graphique de hauteur définie dans l'étiquette peut toutefois être ponctuellement différente.

### 1.2.2.3 Façades, toitures et clôtures

La nature des constructions à usage agricole étant très diversifiée, l'aspect extérieur des constructions n'est pas spécifiquement réglementé.

### 1.2.2.4 Coefficient d'emprise au sol et coefficient d'espace de pleine terre

Dans un objectif de faciliter l'installation et le développement des exploitations agricoles, l'emprise au sol des constructions et la part de pleine terre ne sont pas réglementées dans l'ensemble de la zone agricole.

### 1.2.3 Équipements et réseaux

Les dispositions communes sont complétées par l'obligation de raccordement au réseau public d'eau potable pour recevoir une construction ou une installation nouvelle. Toutefois, cette obligation ne s'applique pas aux bâtiments agricoles qui ne nécessiteraient pas d'accès à l'eau potable (hangar de stockage par exemple).

#### Synthèse des dispositions spécifiques en zone A

<b>Sont autorisés</b>	<p><b>Usages et affectations du sol :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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 ;</li> <li>➤ Les affouillements et les exhaussements du sol s'ils sont nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisés dans la zone ;</li> <li>➤ Les implantations de site de production d'énergie photovoltaïque à condition d'être situées en dehors d'une surface en eau et soit sur un bâtiment ou un bâtiment projeté, soit uniquement sur un site pollué répertorié dans la base de donnée BASOL, sur une friche industrielle non liée à un site d'extraction en activité ou en cessation d'activité, ou sur une ancienne décharge.</li> </ul> <p><b>Nouvelles constructions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Pour les exploitations agricoles et forestières, ainsi que le logement de leurs exploitants et/ou de leurs salariés sous réserve de s'adapter au site et son environnement dans le respect des conditions suivantes : surface totale existante et projetée limitée à 200 m<sup>2</sup> maximum par unité foncière et implantation dans un rayon de 100 m autour des constructions existantes avec maximum d'un seul logement ;</li> <li>➤ Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale existante et projetée par unité foncière (sauf ouvrage de stockage d'eau potable) ;</li> <li>➤ Les piscines et annexes des logements existants situées dans un rayon de 50 m autour des constructions existantes, et sous réserve de ne pas créer de nouveau logement pour les annexes.</li> </ul> <p><b>Extensions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Des constructions liées aux exploitations agricoles et forestières ;</li> <li>➤ Des logements existants si limitées (30% de la surface de plancher existante dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface totale existante et projetée par unité foncière) et sans occasionner la création de nouveau logement ;</li> <li>➤ Des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale existante et projetée par unité foncière (sauf ouvrages de stockage d'eau potable).</li> </ul> <p><b>Changements de destination :</b></p> <p>Sous réserve d'être repérés graphiquement au plan 3C1, et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et de s'adapter au site, à destination :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ d'exploitation agricole et forestière ;</li> <li>➤ de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;</li> <li>➤ de logement ou d'hébergement touristique avec une limite de 200 m<sup>2</sup> de surface totale existante et projetée par unité foncière (et un seul logement créé pour l'habitation).</li> </ul>
<b>Implantation</b>	Retrait obligatoire de 4 m minimum. Discontinuité obligatoire ( $D \geq H/2$ minimum 3 m) sauf annexes.
<b>Hauteur</b>	7 m pour le logement et 15 m pour les autres destinations (sauf silo).
<b>Emprise au sol</b>	Non réglementée.
<b>Espaces libres</b>	Non réglementés.

### Synthèse des dispositions spécifiques en zone A1

<b>Sont autorisés</b>	<p><b>Nouvelles constructions et extensions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Pour des équipements d'intérêt collectif et services publics à destination d'équipements sportifs ou de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale existante et projetée par unité foncière (sauf ouvrage de stockage d'eau potable).</li> </ul>
<b>Implantation</b>	<p>L'ensemble des dispositions de la zone A s'applique.</p> <p>Retrait obligatoire de 4 m minimum.</p> <p>Discontinuité obligatoire (<math>D \geq H/2</math> minimum 3 m) sauf annexes.</p>
<b>Hauteur</b>	<p>L'ensemble des dispositions de la zone A s'applique.</p> <p>15 m pour les autres bâtiments autorisés.</p>
<b>Emprise au sol</b>	<p>L'ensemble des dispositions de la zone A s'applique.</p> <p>Non réglementée.</p>
<b>Espaces libres</b>	<p>L'ensemble des dispositions de la zone A s'applique.</p> <p>Non réglementés.</p>

### Synthèse des dispositions spécifiques en AAL1, AAL2 et AAL3

<b>Sont autorisés</b>	<p><b>Usages et affectations du sol :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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 ;</li> <li>➤ Les affouillements et les exhaussements du sol s'ils sont nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisés dans la zone ;</li> <li>➤ Les implantations de site de production d'énergie photovoltaïque à condition d'être situées en dehors d'une surface en eau et soit sur un bâtiment existant ou projeté, soit uniquement sur un site pollué répertorié dans la base de donnée BASOL, sur une friche industrielle non liée à un site d'extraction en activité ou en cessation d'activité, ou sur une ancienne décharge.</li> </ul> <p><u>Et uniquement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ En AAL 2 et 3 : les équipements d'intérêt collectif et services publics à destination d'équipements sportifs s'ils n'entraînent pas d'imperméabilisation des sols ;</li> <li>➤ En AAL 3 : les terrains de camping ou de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.</li> </ul> <p><b>Nouvelles constructions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Pour les exploitations agricoles et forestières, ainsi que le logement de leurs exploitants et/ou de leurs salariés sous réserve de s'adapter au site et son environnement dans le respect des conditions suivantes : surface totale existante et projetée limitée à 200 m<sup>2</sup> maximum par unité foncière, implantation dans un rayon de 100 m autour des constructions existantes et création maximum d'un logement ;</li> </ul>
-----------------------	--

	<p>➤ Les piscines et annexes des logements existants situées dans un rayon de 50 m autour des constructions existantes, et sous réserve de ne pas créer de nouveau logement pour les annexes ;</p> <p>➤ Pour des équipements d'intérêt collectif et services publics à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale existante et projetée par unité foncière (sauf ouvrage de stockage d'eau potable).</p> <p><u>Et uniquement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En AAL1 : pour des équipements d'intérêt collectif et services publics à destination d'équipements sportifs, de lieux de cultes et de cimetières ;</li> <li>• En AAL2 : pour 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 ;</li> <li>• En AAL3 : pour des hébergements touristiques constitués de constructions légères de type cabanes, tipi, yourte et hutte.</li> </ul> <p><b>Extensions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des constructions liées aux exploitations agricoles et forestières ;</li> <li>• Des logements existants si limitées (30% de la surface de plancher existante dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface totale existante et projetée par unité foncière) et sans occasionner la création de nouveau logement ;</li> <li>• Des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.</li> </ul> <p><u>Et uniquement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En AAL1 : pour certaines activités commerciales et de services (artisanat et commerce, restauration, services, hébergement touristique), pour tous les types d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que pour les activités économiques à destination d'industrie et d'entrepôt ;</li> <li>• En AAL2 : à condition de constituer 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.</li> </ul> <p><b>Changements de destination :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A destination d'exploitations agricoles et forestière ;</li> <li>- A destination de logement sous réserve de créer un seul nouveau logement ;</li> <li>- A destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.</li> </ul> <p><u>Et uniquement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En AAL1 : pour certaines activités commerciales et de services (artisanat et commerce, restauration, services, hébergement touristique), pour tous les types d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;</li> <li>• En AAL2 : à condition de constituer 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.</li> </ul>
<p><b>Implantation</b></p>	<p><b>1. A l'alignement ou en retrait</b> sans qualification de ce dernier ;</p> <p><b>2. En continuité ou discontinuité</b> : 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 ;</p> <p><b>3. Sans règle métrique de distance entre deux constructions</b> : 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.</p>

<b>Hauteur</b>	<p>Sauf disposition contraire au règlement graphique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>AAL2 : 6 m maximum ;</b></li> <li>• <b>AAL1 et AAL3 : 10 m maximum.</b> En termes de hauteur, celle-ci est réglementée afin de protéger strictement les espaces naturels. Ainsi, la hauteur est limitée à 10 m sauf disposition contraire sur le règlement graphique.</li> </ul>
<b>Emprise au sol</b>	<p><b>En AAL1 et AAL2 :</b> limitée à <b>35%</b> de la superficie totale de l'unité foncière.</p> <p><b>En AAL3 :</b> limitée à <b>20%</b> de la superficie totale de l'unité foncière.</p>
<b>Espaces libres</b>	<p><b>50%</b> d'espace de pleine terre minimum exigés sur une même unité foncière.</p>

### 1.3 Les principes de délimitation des zones A et des secteurs (STECAL)

La zone agricole a été définie sur la base :

- des zones agricoles existantes dans les documents d'urbanisme communaux tels que les POS/PLU ;
- des espaces agricoles protégés du SCoT ;
- de la photographie aérienne du territoire ;
- du diagnostic agricole de la Chambre d'agriculture de la Haute-Garonne.

La démarche de diagnostic agricole sur le territoire de la Métropole découle d'une analyse de données statistiques homogènes et présentes sur tout le territoire métropolitain. Ainsi, c'est la totalité de la Surface Agricole Utile (SAU) qui a été expertisée.

Pour établir une carte de la spatialisation des enjeux, l'étude s'est basée sur 8 critères :

- des critères liés au foncier, tels que la taille de l'îlot cultural, la potentialité agronomique, le potentiel irrigable, l'identification des parcelles avec espaces agroenvironnementaux (haie, prairie naturelle, jachère) ;
- des critères liés à l'exploitation, tels que l'identification des exploitations engagées dans une démarche d'agriculture biologique, la part de l'îlot sur la SAU totale de l'exploitation, la présence de serres.

Pour approfondir la question du maraîchage dont les données statistiques ne sont pas exhaustives, une étude spécifique de photo-interprétation pour identifier les parcelles « équipées de serres » a été menée, doublée d'une vérification sur le terrain en s'appuyant sur le réseau de conseillers techniques de la Chambre d'agriculture.

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 notamment servi comme outil d'aide à la décision pour analyser les futurs secteurs de développement du PLUi-H mais aussi pour alimenter l'identification du zonage A.

Enfin, des données non exhaustives issues d'entretiens auprès des agriculteurs qui les ont acceptés, ont permis de préciser ponctuellement le contexte des exploitations agricoles sur des données qualitatives non présentes au niveau des sources statistiques (vision de l'évolution de l'exploitation agricole, âge de l'exploitant, débouchés commerciaux...) et donc non mobilisées pour l'élaboration de la carte de spatialisation des enjeux agricoles.

Les modifications de périmètre en zone agricole doivent permettre d'assurer la pérennité des exploitations agricoles afin de maintenir une activité économique, de maintenir et développer des espaces nourriciers de proximité mais aussi de conforter la biodiversité et des paysages agricoles diversifiés. Ces zones classées en zone agricole participent ainsi à l'équilibre entre les espaces agro-naturels et les espaces urbains.

Pour cela, un contrôle visuel de la superposition des données du diagnostic agricole avec la photo aérienne de la Métropole a été opéré en appliquant la méthode suivante :

- les espaces agricoles identifiés à enjeux agricoles (quel que soit le niveau) en raison de leur potentiel cultivable, de la pérennité et du développement des exploitations agricoles, et sans qu'ils soient concernés par des enjeux environnementaux majeurs identifiés, notamment dans l'évaluation environnementale ou dans l'état initial de l'environnement, ont été classés en zone A ;
- les espaces agricoles correspondant à des secteurs paysagers remarquables ont été classés en zone A1 ;
- les espaces agricoles identifiés en tant qu'espace de compensation écologique d'un projet urbain ou d'une infrastructure ont été indicés « c » ;
- les STECAL qui concernaient des habitations isolées ont été supprimés car la règle des zones A ne nécessitait plus de les identifier (évolution de ces constructions autorisée par le Code de l'Urbanisme en zone agricole) ;
- les constructions existantes non autorisées en zone A et ne constituant pas des habitations existantes ont été soit classées en zone urbaine, soit classées dans un STECAL adéquat.



- les STECAL proposés correspondent, au final, aux constructions existantes ou en projet, isolées au sein de la zone agricole. Ils ne présentent pas de continuité avec la zone urbaine, ce qui ne permet pas de les y rattacher. Leur délimitation correspond aux bâtis existants et aux espaces artificialisés attenants, et/ou aux emprises nécessaires pour répondre à de futurs besoins généralement liés à des équipements publics : extension ou création de cimetières, d'aires d'accueil des gens du voyage, d'équipements sportifs, renforcement de réseaux, etc.

Cependant, lorsque ces constructions ne relevaient pas de constructions de taille et de capacité limitées, elles ont été reclassées dans la zone urbaine adéquate (zone UIC, par exemple, pour certains cimetières ou station d'épuration de taille importante et en bordure de l'urbanisation existante).

Enfin, dans le nouveau contexte de la loi dite « Climat et Résilience », le travail de délimitation de la zone agricole a été affiné au regard du scénario d'accueil et d'aménagement défini dans la partie 2 du PADD. Lorsque les espaces agricoles n'avaient pas vocation à répondre aux besoins d'accueil de logements, d'emplois ou d'équipements publics nécessaires sur la période d'application du PLUi-H, un reclassement en zone agricole a été opéré par rapport aux documents d'urbanisme communaux. C'est ainsi que certaines zones ou parcelles, jusqu'alors classées en zone urbaine ou zone à urbaniser, ont pu faire l'objet d'un reclassement en zone agricole.

Cependant, lorsque des parcelles à usage agricole étaient entourées d'espaces urbanisés correspondant à la définition d'« espaces incontournables à l'urbanisation » dans le livret 1C du PLUi-H, elles ont été reclassées en zone urbaine.

## 1.4 Les objectifs du PADD justifiant les principes de délimitation et les règles des zones agricoles

Dans son axe 1 « Préserver et valoriser les ressources du territoire », le PADD ambitionne de maintenir une agriculture durable de proximité pour garantir le lien des habitants à leur alimentation et décline, à ce titre, les objectifs suivants :

- préserver le potentiel agricole des sols fertiles et garantir la pérennité de la vocation nourricière et environnementale des espaces agricoles ;
- veiller à articuler l'urbain et l'activité agricole.

La délimitation de la zone agricole répond également à l'orientation liée à la préservation des sols vivants destinée à affirmer la protection des sols pour leur qualité intrinsèque et à s'engager vers plus de sobriété foncière.

Sous l'angle de l'axe 2 « Offrir un cadre de vie désirable dans une métropole des courtes distances », conscient du rôle multifonctionnel des espaces agricoles en milieu urbain et sur ses franges, le PADD souhaite promouvoir et conserver la dimension d'un paysage alimentaire au travers des principes suivants :

- maintenir des activités agricoles à la fois dans les espaces péri-urbains et en milieu urbain, et par des mesures facilitant l'accès aux productions locales ;
- rendre possible et favoriser l'activité maraîchère au sein du tissu urbain, en protégeant ces espaces aujourd'hui cultivés ;
- promouvoir des formes urbaines intégrant de nouvelles centralités vivrières.

Ces espaces nourriciers sont un élément essentiel de l'accès à une alimentation locale de qualité, notamment dans un contexte où le PADD souhaite contribuer positivement à l'état de santé de la population et à lutter contre la précarité alimentaire.

Dans l'axe 3 « Préparer la métropole de demain : innovante, solidaire et attractive », le PADD souhaite conduire une stratégie foncière métropolitaine ambitieuse pour mettre en œuvre le projet. A ce titre, la zone agricole participe à sécuriser le foncier agricole, en accompagnement du développement de la ville sur elle-même.

Enfin, dans la partie 2 du PADD « Scénario d'accueil et d'aménagement », les espaces agricoles en complément de la TVB font l'objet d'une déclinaison spatialisée. Cette carte schématique fait apparaître, entre autres, les espaces agricoles et souligne les modalités de mise en œuvre des grands principes développés dans la partie 1 du PADD, à savoir :

- garantir les conditions d'exploitation (pérennité foncière, accès au sol fertile) ;
- articuler urbain et agriculture.

## PARTIE 2 : Les zones naturelles

### 2.1 Identité des zones naturelles

La zone naturelle (zone N) définie à l'article R.151-24 du Code de l'Urbanisme correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, ou de la nécessité de prévenir des risques notamment d'expansion de crues.

La zone N est déclinée au PLUi-H en **3 zones et 3 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)** afin de prendre en compte les différents types d'occupation du sol, les besoins et enjeux spécifiques existants ou à développer, au sein des espaces naturels :

- **la zone Naturelle Stricte (NS)** qui représente une large majorité de la zone N et est inconstructible, sauf exceptions strictement encadrées ;
- **la zone Naturelle de Loisirs (NL) et la zone Naturelle spécifique aux activités de Carrières (NC)** qui, par exception à la majorité de la zone N, répondent à des besoins spécifiques ;
- **des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (NAL1, NAL2, NAL3)** qui tiennent compte de l'existence, au sein de l'espace naturel, d'une construction, d'une activité ou d'un équipement préexistant, ou plus exceptionnellement, y autorisent un projet de nature similaire.

Pour répondre à l'axe 1 du PADD « Préserver et valoriser les ressources du territoire », la zone naturelle, couplée à la zone agricole et au repérage d'éléments de paysages protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, a été l'un des principaux outils de protection mobilisés dans le PLUi-H. **Elle totalise à ce titre environ 9 500 ha, soit plus de 20% de la surface totale de la Métropole.**

#### 2.1.1 La zone Naturelle Stricte (NS)

La zone naturelle « Stricte » est la zone naturelle la plus protectrice du PLUi-H. **Elle représente plus de 80% des surfaces classées en zone N, soit environ de 7 700 ha.**

En effet, la zone NS a été l'un des outils privilégiés au PLUi-H :

- de préservation des espaces naturels reconnus pour leur valeur écologique ou la fonctionnalité qu'ils assurent au sein de la trame verte et bleue métropolitaine ;
- de limitation de la fragmentation des espaces naturels communs qui, par ailleurs, peuvent assurer un rôle d'espaces relais de la trame verte et bleue ;
- de prise en compte du risque inondation en milieux ouverts ou semi-ouverts (zone d'expansion de crues) ;
- de valorisation des multiples formes de « nature en ville » qui, au-delà de leur qualité paysagère, répondent en milieu urbanisé à de nombreuses fonctions : amélioration du cadre de vie, patrimoine culturel et historique, espace de détente, acceptation de la densité, support d'activités récréatives et de tourisme, adaptation au changement climatique, atténuation de l'effet d'îlot de chaleur urbain, préservation des risques naturels, gestion des eaux de pluies, etc. ;
- de maintien des zones d'interface et/ou espaces de transition avec des espaces urbanisés, des infrastructures de transport ou des secteurs de risques et nuisances ;
- de participation à l'enjeu de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain défini au PADD.

### 2.1.2 La zone Naturelle Loisirs (NL)

La zone naturelle « Loisirs » répond à des besoins liés à un usage récréatif ne nécessitant pas de constructions nouvelles de taille importante mais plus généralement d'aménagements légers liés à la pratique récréative et de loisirs en plein air.

Elle regroupe les grandes bases de loisirs du territoire (La Ramée, Les Argoulets, Pech David, ...), les sites accueillant des équipements publics ou d'intérêt collectif liés à des pratiques sportives ou récréatives de plein air (terrains de sport, jardins partagés, ...), ainsi que des parcs ou espaces naturels ouverts à la déambulation du public.

Ces espaces peuvent se situer en cœur ou en lisière d'espaces naturels, ou constituer des espaces de nature en ville (fonctions récréative, sportive, sociale, paysagère, écologique, ...).

L'objectif principal de la zone NL est donc de préserver et mettre en valeur le caractère naturel dominant de ces espaces tout en encadrant la présence anthropique. Cette spécificité permet d'établir clairement la différence de constructibilité avec la zone urbaine d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics (UIC).

**A l'échelle de Toulouse Métropole, la zone NL couvre environ 1 650 ha, soit moins de 4% du territoire métropolitain.**

### 2.1.3 La zone Naturelle Carrières (NC)

La zone naturelle « Carrières » s'inscrit en cohérence avec l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme qui offre au PLUi-H la faculté de délimiter des secteurs à protéger en raison de la richesse du sol ou du sous-sol dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la valorisation des ressources minérales sont autorisées.

Elle répond sur la Métropole à un besoin économique très spécifique, situé à l'écart des zones urbanisées, que sont les carrières.

**A l'échelle du PLUi-H, seuls deux communes (Colomiers et Castelginest) sont concernées par ce classement, soit environ 0,2% du territoire de la Métropole.**

### 2.1.4 Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (NAL1, NAL2, NAL3)

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) correspondent à des secteurs en zone naturelle au sein desquelles certaines constructions et installations peuvent être autorisées sous conditions.

A titre exceptionnel, l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme permet de délimiter des STECAL en zone naturelle au sein desquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, ainsi que des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateurs.

Dans ces périmètres, le règlement du PLUi-H doit notamment préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions afin d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone.

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

Conformément au Code de l'Urbanisme, le PLUi-H délimite en zone naturelle 3 types de STECAL :

- **le STECAL « NAL1 » dédié aux activités, équipements d'intérêt collectif et services publics, isolés** : il correspond à des espaces naturels à constructibilité limitée dédiés aux activités ou aux équipements publics ou d'intérêt collectif dans lesquels leur maintien ou leur création sont autorisés ;
- **le STECAL « NAL2 » dédié à l'accueil et l'habitat des gens du voyage, et aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs** ;
- **le STECAL « NAL3 » dédié aux activités et usages à destination d'hébergements touristiques**, à condition de constituer des constructions légères de type cabane, tipi, yourte et hutte, ou des terrains de camping ou de caravaning, ou des parcs résidentiels de loisirs.

**La surface cumulée des 3 types de STECAL représente environ 0,06% du territoire de Toulouse Métropole.**

## 2.2. Justification des règles instaurées pour la zone naturelle

Dans son écriture, la zone N se rapproche de la zone A afin de répondre à l'enjeu principal qu'elles partagent quant à la préservation et la valorisation des ressources du territoire inscrit dans l'axe 1 du PADD.

Dans ces zones, les dispositions édictées visent à permettre aux projets qui y sont autorisés :

- d'être support de biodiversité en augmentant la part du végétal et en assurant une transparence des clôtures pour la circulation de la faune ;
- de regrouper spatialement les constructions afin de limiter le mitage des espaces agricoles et la fragmentation des espaces naturels ;
- de faciliter leur intégration paysagère et limiter leur impact visuel dans le grand paysage.

### 2.2.1 Affectations des sols et destinations des constructions

Pour répondre aux grandes orientations du PADD concernant la préservation et la valorisation des ressources du territoire, le règlement du PLUi-H interdit ou autorise sous conditions certains usages des sols, constructions ou activités, dans un principe de limitation de l'imperméabilisation des sols et de préservation des espaces naturels.

#### Aménagements

A l'exception des sites de gravières ou sablières qui constituent des cas particuliers régis par la zone NC, le règlement du PLUi-H autorise en zone naturelle certaines occupations et utilisations du sol dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et qu'elles s'insèrent dans le paysage :

- les implantations de site de production d'énergie photovoltaïque, qui sont autorisées uniquement sur les bâtiments existants ou projetés, ou sur des sites pollués répertoriés dans la base de données BASOL, sur des friches industrielles non liées à un site d'extraction en activité ou en cessation d'activité, ou sur une ancienne décharge. Cette disposition vise à la fois à soutenir la filière photovoltaïque sur le territoire et à préserver la qualité des sols naturels ;
- les aires de stationnement des véhicules indispensables à la fréquentation du public, qui sont autorisées à la double condition que leur localisation permette une bonne intégration dans le paysage et que leur traitement assure une perméabilité des sols (recours au ciment et bitume proscrit) ;
- les terrains de camping ou de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs, qui, en dehors de la création d'un STECAL « NAL3 », sont interdits pour des raisons de limitation de l'imperméabilisation des sols compte tenu de l'emprise au sol importante de ce type d'aménagement.

Concernant les affouillements et exhaussements du sol, ainsi que les dépôts sauvages et le stockage de déchets inertes, ces derniers sont interdits en zone naturelle sauf ceux strictement nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisés dans la zone concernée.

#### Activité agricole

Pour répondre au PADD qui poursuit l'objectif de maintenir une agriculture durable de proximité, le règlement autorise dans l'ensemble de la zone N les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières, hors sites d'exploitation des ressources minérales classées NC.

De façon corrélée, les logements nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles sont permis en zone naturelle sous réserve du respect des conditions définies dans chacune des zones. Ces exigences de surface de plancher maximale (200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale existante et projetée par unité foncière), de regroupement des constructions autour de l'existant (rayon d'implantation de 100 m), de nombre de logement créé (1 logement maximum), ou de repérage graphique (changement de destination), sont autant de règles qui participent au maintien et à la pérennité des exploitations, et veillent à la préservation des milieux naturels.

### Valorisation récréative ou touristique

L'implantation d'activités commerciales et de services est par nature interdite en zone naturelle. Le règlement n'omet pas cependant que cette dernière peut ponctuellement faire l'objet d'une valorisation récréative et touristique.

Pour répondre à ces besoins spécifiques et ponctuels, le règlement en zone N encadre :

- la création d'activités d'hébergements touristiques, qui est autorisée dans le cadre soit de la délimitation d'un STECAL « NAL3 », soit par le biais de changements de destination à la double condition d'être identifiée graphiquement et d'être limitée à un seuil maximal de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale sur l'unité foncière lorsque le projet se situe hors STECAL ;
- les activités commerciales ou de services telles que de la restauration, des prestations de location de salles pour de l'événementiel ou des petits commerces qui soutiennent des activités économiques locales, touristiques ou récréatives. Le PLUi-H autorise leur extension lorsqu'elles existent ainsi que leur implantation par changement de destination dans le cadre de la délimitation d'un STECAL « NAL1 ».

L'ensemble de ces dispositions visent à permettre l'évolution des activités en place et à autoriser leur implantation de façon ponctuelle et encadrée à l'occasion de projets de restauration du patrimoine bâti existant (anciennes granges ou corps de fermes, châteaux, ...).

### Équipements publics ou d'intérêt collectif

De manière générale, le règlement a limité l'autorisation d'équipements en zone naturelle aux besoins spécifiques liés aux réseaux publics, à la pratique sportive, aux cimetières et lieux de culte, aux aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ou aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Dans un objectif de préservation du caractère naturel de la zone et selon la zone N, ces équipements sont soit encadrés via la création d'un STECAL dédié, soit limités par un seuil maximum de surface de plancher (hors zone NC), soit permis si leurs usages n'entraînent pas d'imperméabilisation des sols.

### Logements

Comme évoqué ci-avant, les logements nécessaires à l'activité agricole et forestière sont autorisés en zone naturelle sous conditions. En dehors de ces cas, la réalisation de nouvelles constructions à usage de logement y est interdite à l'exception des logements de fonction nécessaires aux activités industrielles des carrières en zone NC.

Toutefois, conformément à loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF) promulguée le 13 octobre 2014, les constructions existantes à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension en zone naturelle. Le PLUi-H autorise à ce titre leur évolution dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, et ce, dans la limite totale de 200 m<sup>2</sup> par unité foncière. Pour pouvoir être autorisée, cette extension doit s'adapter au site et à son environnement sans engendrer la création de logement supplémentaire. En zone NC, cette possibilité d'extension est ramenée à 10% dans la limite de 150 m<sup>2</sup> afin de limiter les conflits d'usage avec l'activité économique du site.

Ainsi, la création de nouveaux logements est uniquement admise au sein de bâtiments existants compris dans le périmètre d'un STECAL, ou à l'occasion d'un changement de destination en zones NS et NL sous conditions de repérage graphique et du respect d'un seuil maximum de 200 m<sup>2</sup> par unité foncière. En effet, la loi ALUR et la loi LAAF offrent au règlement du PLUi-H la possibilité de désigner tous les bâtiments existants en zone naturelle (et non plus seulement les bâtiments agricoles remarquables) pouvant bénéficier d'un changement de destination, à condition qu'ils ne compromettent ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site.

Dans tous les cas, la création de nouveaux logements se limite à un logement supplémentaire maximum pour éviter l'accueil de nouveaux ménages éloignés des services, commerces, équipements et transports publics qui irait à l'encontre de l'orientation du PADD « Faire de la proximité un élément essentiel du cadre de vie et de réponse aux besoins des habitants ».

Enfin, conformément à la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite loi « Macron ») promulguée le 6 août 2015, la construction d'annexes aux constructions à usage d'habitation est autorisée sous conditions. Le règlement du PLUi-H impose ainsi en zone N que ces annexes soient implantées dans un rayon de 50 m desdites constructions, et pour les piscines, d'être en plus obligatoirement rattachées à une construction existante.

En conclusion, l'ensemble de ces dispositions répond en zone naturelle à un triple enjeu : permettre la valorisation du patrimoine bâti existant, lutter contre l'imperméabilisation des sols et agir contre le mitage des espaces agricoles.

### Activités économiques des secteurs secondaires et tertiaires

Par nature, la zone naturelle n'a pas vocation à accueillir le développement d'activités économiques liées au secteur secondaire ou tertiaire.

Le règlement interdit par principe ces activités à l'exception des deux cas particuliers suivants :

- les activités industrielles liées à des gravières et sablières en cours d'exploitation en zone NC ;
- les activités industrielles et les entrepôts existants à la date d'approbation du PLUi-H dont l'évolution est permise par extension dans la cadre restreint de la création d'un STECAL « NAL1 ».

## 2.2.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.2.1. Implantations

Dans la mesure où la zone naturelle ne permet qu'une constructibilité très limitée, l'implantation des constructions est réglementée de la façon suivante :

- **en zone Naturelle Stricte NS et en zone Naturelle Loisirs NL** : retrait et discontinuité obligatoires du bâti ;
- **en zone Naturelle Carrières NC** : retrait obligatoire, en continuité ou discontinuité. La continuité est cependant interdite avec une zone autorisant l'accueil de logement afin de limiter les conflits d'usages.
- **en Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (NAL1, NAL2 et NAL3)** :
  - **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 deux constructions** : compte tenu de la liberté d'expression urbaine autorisée en STECAL, 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 ».

### 2.2.2.2 Hauteurs

En dehors des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), dans la mesure où les destinations autorisées sont très restreintes et qu'elles peuvent prendre des formes variées (stations d'épuration, gravières, exploitations forestières, équipements sportifs de plein air, etc.), la hauteur n'est pas réglementée en zone naturelle.

A contrario, les dispositions spécifiques précisent les conditions de hauteur en STECAL. Afin d'assurer une intégration paysagère qualitative dans l'environnement, la hauteur des constructions est limitée à 6 m maximum en NAL2, et 10 m maximum en NAL1 et NAL3. La règle graphique de hauteur définie dans l'étiquette du document graphique du règlement peut toutefois être ponctuellement différente si nécessaire pour s'adapter à un contexte particulier.

### 2.2.2.3 Façades, toitures et clôtures

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, doivent également être pris en compte pour rendre le moins visible possible la construction dans le paysage. Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble de la zone naturelle hors cas particulier des sites d'extraction des ressources naturelles en sous-sol (zone NC).

Concernant les clôtures, la loi du 2 février 2023 visant à limiter l'enrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée, définit les caractéristiques des clôtures implantées dans les zones naturelles délimitées dans les documents d'urbanisme. Ces dernières sont reprises au règlement du PLUi-H dans les dispositions communes.

#### 2.2.2.4 Coefficient d'emprise au sol et coefficient d'espace de pleine terre

Dans un objectif de conservation de son caractère naturel, l'emprise au sol des constructions est réglementée dans l'ensemble de la zone naturelle exceptée pour les centrales photovoltaïques au sol qui, pour rappel, sont autorisées exclusivement dans le cadre de la reconversion d'une ancienne décharge, d'une friche industrielle, ou d'un site pollué.

Le coefficient d'emprise au sol maximal varie ainsi selon la constructibilité offerte dans la zone : 10% en zone naturelle stricte NS, 15% en zone naturelle loisirs NL, 20% en zone naturelle carrières NC et NAL3, et enfin 35% en NAL1 et NAL2.

De façon corrélée, le coefficient d'espace de pleine terre exige le maintien d'une part minimale de pleine terre destinée à conserver un maximum de sols naturels selon le caractère de la zone : 80% en zone NS, 70% en zone NL et 50% en STECAL. Compte tenu de la nature des activités industrielles extractives autorisées en zone NC, la part de pleine terre n'y est pas réglementée.

#### 2.2.3 Équipements et réseaux

Les dispositions communes sont complétées par l'obligation de raccordement au réseau public d'eau potable pour recevoir une construction ou une installation nouvelle. Toutefois, cette dernière ne s'applique pas aux bâtiments agricoles qui ne nécessiteraient pas d'accès à l'eau potable.

Synthèse des dispositions spécifiques en zone NS	
<b>Sont autorisés</b>	<p><b>Usages et affectations du sol :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les <b>aires de stationnement des véhicules indispensables à la fréquentation du public</b> à condition que leur localisation s'intègre dans le paysage et que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées ;</li> <li>- Les <b>affouillements et les exhaussements du sol</b> s'ils sont nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisés dans la zone ;</li> <li>- Les <b>implantations de site de production d'énergie photovoltaïque</b> à condition d'être situées en dehors d'une surface en eau et soit sur un bâtiment existant ou projeté, soit sur un site pollué répertorié dans la base de donnée BASOL, soit sur une friche industrielle non liée à un site d'extraction en activité ou en cessation d'activité, ou sur une ancienne décharge ;</li> <li>- Les <b>usages liés à des équipements sportifs</b> s'ils n'entraînent pas d'imperméabilisation des sols.</li> </ul> <p><b>Nouvelles constructions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les <b>exploitations agricoles et forestières</b>, ainsi que le logement de leurs exploitants et/ou de leurs salariés sous réserve de s'adapter au site et son environnement et dans le respect des conditions suivantes : surface totale existante et projetée limitée à 200 m<sup>2</sup> maximum par unité foncière, implantation dans un rayon de 100 m autour des constructions existantes et création maximum d'un logement ;</li> <li>- Pour des équipements d'intérêt collectif et services publics à destination de <b>locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</b> dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale existante et projetée par unité foncière (sauf ouvrage de stockage d'eau potable) ;</li> <li>- Les <b>piscines et annexes des logements existants</b> situées dans un rayon de 50 m autour des constructions existantes, et sous réserve de ne pas créer de nouveau logement pour les annexes.</li> </ul>

	<p><b>Extensions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des constructions liées aux <b>exploitations agricoles et forestières</b> ;</li> <li>- Des <b>logements existants</b> si limitées (30% de la surface de plancher existante dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface totale existante et projetée par unité foncière) et sans occasionner la création de nouveau logement ;</li> <li>- Des <b>locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</b> dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale existante et projetée par unité foncière (sauf ouvrages de stockage d'eau potable).</li> </ul> <p><b>Changements de destination :</b></p> <p>Sous réserve d'être repérés graphiquement au plan 3C1, et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et de s'adapter au site, à destination :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>d'exploitation agricole et forestière</b> ;</li> <li>- <b>de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</b> ;</li> <li>- <b>de logement ou d'hébergement touristique</b> avec une limite de 200 m<sup>2</sup> de surface totale existante et projetée par unité foncière (et un seul logement créé pour l'habitation).</li> </ul>
<b>Implantation</b>	<p>Retrait obligatoire de 4 m minimum. En fonction de la nature de la construction et/ou de sa volumétrie, un retrait supérieur pourra toutefois être imposé dans un objectif de bonne intégration paysagère dans l'espace naturel.</p> <p>Discontinuité obligatoire (<math>D \geq H/2</math> minimum 3m) sauf annexes.</p>
<b>Hauteur</b>	Non réglementée (renvoi aux dispositions communes).
<b>Emprise au sol</b>	Limitée à <b>10%</b> de la superficie totale de l'unité foncière (à l'exception des centrales photovoltaïques au sol).
<b>Espaces libres</b>	<b>80%</b> d'espace de pleine terre minimum exigé sur une même unité foncière.

<b>Synthèse des dispositions spécifiques en zone NL</b>	
<b>Sont autorisés</b>	<p><b>Usages et affectations du sol</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les <b>aires de stationnement des véhicules indispensables à la fréquentation du public</b> à condition que leur localisation s'intègre dans le paysage et que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées ;</li> <li>- Les <b>affouillements et les exhaussements du sol</b> s'ils sont nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisés dans la zone ;</li> <li>- Les <b>implantations de site de production d'énergie photovoltaïque</b> à condition d'être situées en dehors d'une surface en eau et soit sur un bâtiment existant ou projeté, soit sur un site pollué répertorié dans la base de donnée BASOL, soit sur une friche industrielle non liée à un site d'extraction en activité ou en cessation d'activité, ou sur une ancienne décharge.</li> </ul> <p><b>Nouvelles constructions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les <b>exploitations agricoles et forestières</b>, ainsi que le logement de leurs exploitants et/ou de leurs salariés sous réserve de s'adapter au site et son environnement et dans le respect des conditions suivantes : surface totale existante et projetée limitée à 200 m<sup>2</sup> maximum par unité foncière, implantation dans un rayon de 100 m autour des constructions existantes et création maximum d'un logement ;</li> <li>- Pour des équipements d'intérêt collectif et services publics à destination <b>d'équipements sportifs ou de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</b> dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale</li> </ul>



	<p>existante et projetée par unité foncière (sauf jardins collectifs et ouvrages de stockage d'eau potable) ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les piscines et annexes des logements existants situées dans un rayon de 50 mètres autour des constructions existantes, et sous réserve de ne pas créer de nouveau logement pour les annexes.</li> </ul> <p><b>Extensions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des constructions liées aux exploitations agricoles et forestières ;</li> <li>- Des logements existants si limitées (30% de la surface de plancher existante dans la limite de 200 m² de surface totale existante et projetée par unité foncière) et sans occasionner la création de nouveau logement ;</li> <li>- Des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics à sous-destination d'équipements sportifs et de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale existante et projetée par unité foncière (sauf jardins collectifs et ouvrages de stockage d'eau potable).</li> </ul> <p><b>Changements de destination :</b></p> <p>Sous réserve d'être repérés graphiquement au plan 3C1, et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et de s'adapter au site, à destination :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'exploitation agricole et forestière ;</li> <li>- d'équipements d'intérêt collectif et services publics à sous-destination d'équipements sportifs et de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;</li> <li>- de logement ou d'hébergement touristique dans une limite de 200 m² de surface totale existante et projetée par unité foncière (et un seul logement créé pour l'habitation).</li> </ul>
<b>Implantation</b>	<p>Retrait obligatoire de 4 m minimum. En fonction de la nature de la construction et/ou de sa volumétrie, un retrait supérieur pourra toutefois être imposé dans un objectif de bonne intégration paysagère dans l'espace naturel.</p> <p>Discontinuité obligatoire (<math>D \geq H/2</math> minimum 3 m) sauf annexes.</p>
<b>Hauteur</b>	<p>Non réglementée (renvoi aux dispositions communes).</p>
<b>Emprise au sol</b>	<p>Limitée à <b>15%</b> de la superficie totale de l'unité foncière (à l'exception des centrales photovoltaïques au sol).</p>
<b>Espaces libres</b>	<p><b>70%</b> d'espace de pleine terre minimum exigé sur une même unité foncière.</p>

<b>Synthèse des dispositions spécifiques en zone NC</b>	
<b>Sont autorisés</b>	<p><b>Usages et affectations du sol :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les implantations de site de production d'énergie photovoltaïque à condition d'être situées en dehors d'une surface en eau et soit sur un bâtiment existant ou projeté, soit sur un site pollué répertorié dans la base de donnée BASOL, soit sur une friche industrielle non liée à un site d'extraction en activité ou en cessation d'activité, ou sur une ancienne décharge ;</li> <li>- Les affouillements et les exhaussements du sol s'ils sont nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisés dans la zone.</li> </ul> <p><b>Nouvelles constructions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour des activités industrielles à condition de constituer une exploitation extractive de gravière, de sablière ou d'argile, y compris leur logement de fonction le cas échéant sous réserve de s'intégrer au volume du bâtiment d'activité existant et de constituer un accessoire de l'activité économique principale ;</li> <li>- Pour des équipements d'intérêt collectif et services publics à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.</li> </ul> <p><b>Extensions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des logements existants si limitées (10% de la surface de plancher existante dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface totale existante et projetée par unité foncière) ;</li> <li>- Des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;</li> <li>- Des activités industrielles à condition de constituer une exploitation extractive de gravière, de sablière ou d'argile.</li> </ul> <p><b>Changements de destination :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A destination de logement de fonction sous réserve de s'intégrer au volume du bâtiment existant et de constituer un accessoire de l'activité économique principale ;</li> <li>- A destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;</li> <li>- A destination d'industrie.</li> </ul>
<b>Implantation</b>	<p>Retrait obligatoire de 4 m minimum. Un retrait supérieur pourra être imposé au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement.</p> <p>Continuité possible, sauf avec une zone autorisant l'accueil de logement où dans ce cas la discontinuité est imposée (retrait d'une distance <math>D \geq H/2</math> minimum 8 m).</p>
<b>Hauteur</b>	Non réglementée (renvoi aux dispositions communes).
<b>Emprise au sol</b>	Limitée à <b>20%</b> de la superficie totale de l'unité foncière.
<b>Espaces libres</b>	Non réglementés.

<b>Synthèse des dispositions spécifiques en NAL1, NAL2 et NAL3 (STECAL)</b>	
<b>Sont autorisés</b>	<p><b>Usages et affectations du sol :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les <b>aires de stationnement des véhicules indispensables à la fréquentation du public</b> à condition que leur localisation s'intègre dans le paysage et que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées ;</li> <li>- Les <b>affouillements et les exhaussements du sol</b> s'ils sont nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisés dans la zone ;</li> <li>- Les <b>implantations de site de production d'énergie photovoltaïque</b> à condition d'être situées en dehors d'une surface en eau et soit sur un bâtiment existant ou projeté, soit sur un site pollué répertorié dans la base de donnée BASOL, soit sur une friche industrielle non liée à un site d'extraction en activité ou en cessation d'activité, ou sur une ancienne décharge.</li> </ul> <p><u>Et uniquement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En NAL 2 et 3 : les équipements d'intérêt collectif et services publics à destination <b>d'équipements sportifs</b> s'ils n'entraînent pas d'imperméabilisation des sols.</li> <li>- en NAL 3 : les <b>terrains de camping ou de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs</b>.</li> </ul> <p><b>Nouvelles constructions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les <b>exploitations agricoles et forestières</b>, ainsi que le logement de leurs exploitants et/ou de leurs salariés sous réserve de s'adapter au site et son environnement et dans le respect des conditions suivantes : surface totale existante et projetée limitée à 200 m<sup>2</sup> maximum par unité foncière, implantation dans un rayon de 100 m autour des constructions existantes et création maximum d'un logement ;</li> <li>- Pour des équipements d'intérêt collectif et services publics à destination <b>de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</b> ;</li> <li>- Les <b>piscines et annexes des logements existants</b> situées dans un rayon de 50 mètres autour des constructions existantes, et sous réserve de ne pas créer de nouveau logement pour les annexes.</li> </ul> <p><u>Et uniquement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En NAL1 : pour des équipements d'intérêt collectif et services publics à destination <b>d'équipements sportifs, de lieux de cultes et de cimetières</b> ;</li> <li>- En NAL2 : pour <b>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</b> ;</li> <li>- En NAL3 : pour des <b>hébergements touristiques constitués de constructions légères de type cabanes, tipi, yourte et hutte</b>.</li> </ul> <p><b>Extensions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des constructions liées aux <b>exploitations agricoles et forestières</b> ;</li> <li>- Des <b>logements existants</b> si limitées (30% de la surface de plancher existante dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface totale existante et projetée par unité foncière) et sans occasionner la création de nouveau logement ;</li> <li>- Des <b>locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</b>.</li> </ul> <p><u>Et uniquement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En NAL1 : pour certaines activités commerciales et de services (artisanat et commerce de détail, restauration, services, hébergement touristique), pour tous les types d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que pour les</li> </ul>

	<p>activités économiques à destination d'industrie et d'entrepôt ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En NAL2 : à condition de constituer 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.</li> </ul> <p><b>Changements de destination :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A destination d'exploitations agricole et forestières ;</li> <li>- A destination de logement sous réserve de créer un seul nouveau logement ;</li> <li>- A destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.</li> </ul> <p><u>Et uniquement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En NAL1 : pour certaines activités commerciales et de services (artisanat et commerce de détail, restauration, services, hébergement touristique), pour tous les types d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;</li> <li>- En NAL2 : à condition de constituer 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.</li> </ul>
<b>Implantation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- à l'<b>alignement ou en retrait</b> sans qualification de ce dernier,</li> <li>- <b>en continuité ou discontinuité</b> : 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 ;</li> <li>- <b>sans règle métrique de distance entre deux constructions</b> : 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.</li> </ul>
<b>Hauteur</b>	<p>Sauf disposition contraire au règlement graphique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>NAL2 : 6 m maximum ;</b></li> <li>- <b>NAL1 et NAL3 : 10 m maximum.</b></li> </ul>
<b>Emprise au sol</b>	<p><b>En NAL1 et NAL2</b> : limitée à <b>35%</b> de la superficie totale de l'unité foncière.</p> <p><b>En NAL3</b> : limitée à <b>20%</b> de la superficie totale de l'unité foncière.</p>
<b>Espaces libres</b>	<p><b>50%</b> d'espace de pleine terre minimum exigé sur une même unité foncière.</p>

## 2.3 Les principes de délimitation des zones N et des secteurs (STECAL)

La zone naturelle a été définie dans un premier temps sur la base des **zones naturelles existantes dans les documents d'urbanisme communaux**. Un tableau de concordance entre les différentes zones naturelles de ces derniers et la nouvelle structure de la zone naturelle du PLUi-H a été établi, notamment au regard 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.

Un contrôle visuel a été opéré grâce à une superposition de cette carte de travail avec la photo aérienne de la Métropole à partir de laquelle la méthode suivante a été appliquée :

- les espaces exclusivement agricoles ont été reclassés en zone A ;
- les grands boisements au sein des espaces agricoles ont été maintenus ou reclassés en zone N, ces derniers étant majoritairement identifiés en réservoirs de biodiversité dans l'état initial de l'environnement ;
- les espaces naturels liés à la valorisation de ressources minérales ont été identifiés en zone NC ;
- les espaces naturels supports de loisirs de plein air, ou d'équipements publics de faible taille, ont été maintenus ou classés en zone N parallèlement au reclassement en zone urbaine de grands équipements publics existants de taille importante (superstructures sportives, certains cimetières, des stations d'épuration, ...);
- une approche multifonctionnelle des espaces de nature ordinaire en milieu urbanisé a été opérée et un reclassement en zone N a été proposé sur les espaces les plus importants pour préserver les aménités qu'ils offrent à l'échelle d'un quartier ou d'une zone (rôle paysager, patrimonial, culture, social, écologique, confort climatique, ...) ;
- des zones d'interface et/ou espaces de transition avec des espaces urbanisés, des infrastructures de transport ou des secteurs de risques et nuisances, ont été identifiés en zone N ;
- 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 (évolution de ces constructions autorisée par le Code de l'Urbanisme en zone naturelle) ;
- les constructions existantes non autorisées en zone NS, NL et NC et ne constituant pas des habitations existantes ont été classées dans un STECAL adéquat. Les STECAL ont été délimités au droit des constructions existantes, ou en projet, si elles étaient isolées au sein de la zone naturelle et ne présentaient pas de continuité avec une zone urbaine permettant de les y rattacher. Leur délimitation correspond aux bâtis existants et aux espaces artificialisés attenants, et/ou aux emprises nécessaires pour répondre à de futurs besoins généralement liés à des équipements publics : extension ou création de cimetières, aires d'accueil des gens du voyage, d'équipements sportifs, renforcement de réseaux, etc. Cependant, lorsque ces constructions ne relevaient pas de constructions de taille et de capacité d'accueil limitées, elles ont été reclassées dans la zone urbaine adéquate (zone UIC par exemple).

Dans un second temps, une superposition avec **la Trame Verte et Bleue (TVB)** de l'état initial de l'environnement du PLUi-H a été opérée pour s'assurer de la protection des espaces naturels présentant le plus d'enjeux.

Pour ce faire, un principe de gradient de protection de la TVB a été établi pour assurer un fonctionnement écologique d'ensemble. La mobilisation de la zone naturelle a été déployée pour préserver l'armature principale de la TVB constituée des espaces les plus sensibles en matière de biodiversité (réservoirs d'intérêt majeurs), ainsi que sur de nombreux espaces additionnels de cette armature principale (réservoirs d'intérêt locaux). Le zonage naturel a ainsi permis d'accroître la protection des espaces végétalisés qui participent au bon fonctionnement de la TVB et/ou présentent une forte valeur écosystémique, notamment en milieu urbanisé.

Lorsque les espaces de la TVB concernaient des espaces agricoles, des espaces urbanisés ou à urbaniser, le zonage lié à l'occupation du sol existante ou projetée a été maintenu. Toutefois, l'identification de l'intégralité et de la continuité de la TVB a été inscrite via l'outil réglementaire « secteur de biodiversité » qui vient se superposer au zonage et renvoie à l'application de la fiche 1 de l'OAP Qualité Environnementale (« Une prise en compte de la biodiversité et de la trame verte et bleue »).

Enfin, dans le nouveau contexte de la **loi dite « Climat et Résilience »**, le travail de délimitation de la zone naturelle a été affiné au regard du scénario d'accueil et d'aménagement défini dans la partie 2 du PADD. Lorsque les

espaces naturels n'avaient pas vocation à répondre aux besoins d'accueil de logements, d'emplois et d'équipements publics nécessaires sur la période du PLUi-H, un reclassement en zone naturelle a été opéré par rapport aux documents d'urbanisme communaux. Ce reclassement tient compte en outre de la valeur environnementale de ces espaces naturels, des nuisances et des risques auxquels ils sont exposés, de leur positionnement par rapport aux transports en commun, aux centralités, à l'enveloppe urbaine, etc. C'est ainsi que des zones ou parcelles, jusqu'alors classées en zone urbaine ou zone à urbaniser, ont pu faire l'objet d'un zonage N.

## 2.4 Les objectifs du PADD justifiant les principes de délimitation et les règles des zones naturelles

Dans son axe 1 « Préserver et valoriser les ressources du territoire », le PADD 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 les plus riches en biodiversité pour assurer leur bon fonctionnement écologique ;
- préserver, restaurer et créer les corridors écologiques à toutes les échelles ;
- maintenir et compléter le maillage d'espace de nature en ville à l'échelle de la Métropole ;
- concevoir des grands parcs pour appuyer une armature écologique multifonctionnelle.

La délimitation de la zone naturelle répond également à l'orientation relative à la préservation et la valorisation de la ressource en eau en limitant notamment l'imperméabilisation des sols et en préservant les champs d'expansion des crues. Il en va de même pour l'orientation liée à la préservation des sols vivants destinée à affirmer la protection des sols pour leur qualité intrinsèque et à s'engager vers plus de sobriété foncière.

Sous l'angle de l'axe 2 « Offrir un cadre de vie désirable dans une métropole des courtes distances », conscient du rôle multifonctionnel de la nature en milieu urbain, le PADD souhaite offrir à chaque habitant un espace de nature accessible 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 grands espaces de nature accessibles à 15 à 30 minutes en voiture ou transport en commun. Cette nature de proximité est un élément essentiel de « l'envie de ville », notamment dans un contexte où le PADD souhaite favoriser la densification maîtrisée de la ville ;
- protéger et développer les puits de fraîcheur (espaces arborés, masses d'eau, espaces végétalisés ...) afin de lutter efficacement contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

Dans cet axe, la délimitation de la zone naturelle participe également :

- à la mise en œuvre d'une gestion intégrée du risque inondation via la préservation des espaces et fonctionnalités des champs d'expansion des crues, des zones humides et la recherche de perméabilité des sols ;
- au confortement de l'identité du territoire nécessaire au renforcement de l'attachement des habitants (confortement des paysages, valorisation du patrimoine naturel existant, ...).

Dans l'axe 3 « Préparer la métropole de demain : innovante, solidaire et attractive », le PADD souhaite conduire une stratégie foncière métropolitaine ambitieuse pour mettre en œuvre le projet. A ce titre, la zone naturelle participe de la protection des ressources du territoire, en accompagnement du développement de la ville sur elle-même.

Enfin, dans la partie 2 du PADD « Scénario d'accueil et d'aménagement », la TVB fait l'objet de déclinaisons spatialisées. Cette carte schématique fait apparaître l'armature de la TVB à l'échelle de la Métropole et souligne les modalités de mise en œuvre des grands principes développés dans la partie 1 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 et 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 ;
- préserver les espaces de mobilité des cours d'eau et leurs ripisylves : les corridors bleus sur la Métropole constituant des espaces à forte valeur écologique sur le territoire ;
- maintenir et renforcer les bénéfiques écosystémiques de la nature en ville et la perméabilité des sols : cette nature de proximité, au-delà de sa fonction écologique, constitue le support de nombreuses autres fonctionnalités ;
- articuler les interfaces entre réservoirs de biodiversité et espaces urbanisés : ces espaces de transition et d'interfaces sont des lieux stratégiques pour la valorisation, la gestion et l'intégration des éléments de nature dans l'organisation urbaine.

## PARTIE 3 : Les zones urbaines

Elles correspondent aux secteurs urbanisés et aux secteurs non urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

En préambule, il convient de rappeler les grands principes de délimitation des zones urbaines au regard des orientations du PADD.

En effet, si les espaces urbanisés de l'enveloppe urbaine et des hameaux ont servi de base à la délimitation des zones urbaines, ils n'en sont pas l'exacte traduction. Ainsi :

- des espaces non bâtis à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ou de hameaux ont pu être traduits par des zones N ou A en raison de leur qualité naturelle, paysagère, écologique, etc. ou de leur usage agricole ;
- des espaces non bâtis à l'extérieur de l'enveloppe urbaine ou de hameaux ont pu être intégrés en zone urbaine afin de répondre aux besoins d'accueil de logements, d'emplois et d'équipements publics nécessaires sur la période du PLUi-H et en tenant compte de la valeur environnementale de ces espaces non bâtis, des nuisances et des risques auxquels ils sont exposés, de leur positionnement par rapport aux transports en commun, aux centralités, etc. Ils peuvent également viser à organiser des transitions cohérentes entre espace urbain et espace agricole.

### 3.1 Les zones urbaines mixtes

#### 3.1.1 Identité des zones urbaines mixtes (UM)

##### 3.1.1.1 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 l'Axe 2 « Offrir un cadre de vie désirable dans une métropole des courtes distances ». L'ambition est de renforcer le lien entre urbanisme et mobilité et de faire de la proximité un élément essentiel du cadre de vie des habitants. Le développement de la mixité des fonctions (habitat, économie, équipements) dans les quartiers contribue à l'atteinte de cette ambition.

##### 3.1.1.2 Une typologie de zones urbaines mixtes (UM) basée sur l'implantation des constructions

Dans le double objectif de bénéficier d'un cadre commun d'analyse à toutes les communes et d'une réponse adaptée à chacun des contextes, les différentes zones UM ont été définies sur la base d'un critère commun objectif : l'implantation des constructions par rapport à la voie d'une part, et par rapport aux limites de propriété adjacentes d'autre part.

La méthode d'analyse et d'élaboration de la typologie des zones UM a donc consisté à déterminer si le bâti est (ou doit/ou peut être) implanté :

- à l'alignement des voies ou en retrait de celles-ci ;
- sur les limites séparatives ou non, formant ainsi une continuité ou une discontinuité du bâti.

Cette approche a permis de définir les 9 combinaisons d'implantation suivantes :

#### Par rapport aux voies

. Bâti Aligné

. Bâti Aligné ou en retrait

. Bâti en retrait

#### Par rapport aux limites séparatives

et Continu / Discontinu / Continu et Discontinu

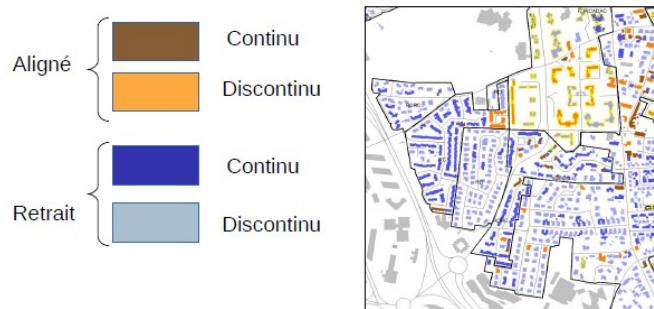
et Continu / Discontinu / Continu et Discontinu

et Continu / Discontinu / Continu et Discontinu



A partir de cette définition, une analyse informatique a été réalisée sur l'ensemble de la Métropole. Elle a permis d'identifier en couleur chaque typologie de bâti cadastral en fonction de son caractère « Aligné/Continu » – « Aligné/Discontinu » – « En retrait/Continu » – « En retrait /Discontinu ».

Une cartographie des typologies d'implantation existantes a ainsi pu être établie à l'échelle de la Métropole. Cette carte a permis de faire ressortir 6 grandes familles de trame urbaine existant concrètement sur le territoire de la Métropole.



Au-delà de ces caractéristiques, les bâtiments peuvent aussi être implantés soit librement sur la parcelle, soit préférentiellement dans une bande d'une certaine profondeur depuis la voie. Dans ce cas, une bande de constructibilité principale a été définie afin de favoriser la constructibilité en front de voie et de dégager le maximum d'espace pour les espaces de pleine terre à l'arrière des bâtiments (notion de cœur d'îlot vert), mais aussi pour limiter la profondeur des bâtiments et favoriser ainsi leur caractère traversant. Si l'on a pu observer des bandes de constructibilité de profondeur variable sur le territoire de la Métropole, le règlement écrit a établi la profondeur de la bande à 15,50 m afin de répondre aux objectifs ci-dessus. Ainsi, la présence ou pas d'une bande de constructibilité principale a permis de compléter la typologie des zones UM constatées sur le territoire métropolitain.

Sur cette base, 10 types de zones UM ont été déterminés :

**La zone UM 1 : Alignement et continuité obligatoires du bâti**

Alignement obligatoire du bâti par rapport aux voies et implantation obligatoire du bâti sur les limites séparatives et d'une limite à l'autre dans une bande de constructibilité par rapport à la voie.

**La zone UM 2 : Alignement obligatoire et continuité recherchée du bâti**

Alignement obligatoire du bâti par rapport aux voies et implantation obligatoire du bâti sur au moins une des limites séparatives dans une bande de constructibilité par rapport à la voie.

**La zone UM 3 : Alignement obligatoire et continuité ou discontinuité du bâti**

Alignement obligatoire du bâti par rapport aux voies et implantation possible du bâti sur au moins une ou plusieurs limites séparatives dans une bande de constructibilité par rapport à la voie.

**La zone UM 4 : Alignement ou retrait et continuité ou discontinuité du bâti**

Possibilité d'alignement et/ou de retrait du bâti par rapport aux voies et possibilité d'implantation du bâti sur les limites et/ou en retrait de celles-ci.

**La zone UM 5 : Retrait et continuité obligatoires du bâti**

Retrait obligatoire du bâti par rapport aux voies et implantation obligatoire du bâti sur les limites séparatives et d'une limite à l'autre dans une bande de constructibilité par rapport à la voie.

**La zone UM 6 : Retrait obligatoire et continuité possible du bâti**

Retrait obligatoire du bâti par rapport aux voies et implantation possible du bâti sur les limites séparatives dans une bande de constructibilité par rapport à la voie.

**La zone UM 7 : Retrait obligatoire et continuité possible du bâti seulement en rez-de-chaussée**

Retrait obligatoire du bâti par rapport aux voies et implantation possible du bâti sur les limites séparatives mais uniquement si la hauteur de la construction ne dépasse pas 2,80 m pour les toitures en pente et 3,50 m hors tout pour les autres types de toitures.

**La zone UM 8 : Retrait obligatoire et continuité possible du bâti seulement en rez-de-chaussée avec une bande de constructibilité**

Retrait obligatoire du bâti par rapport aux voies et implantation possible du bâti sur les limites séparatives mais avec une constructibilité limitée au-delà de la bande de constructibilité par rapport à la voie.

#### **La zone UM 9 : Retrait obligatoire et discontinuité du bâti**

Retrait obligatoire du bâti par rapport aux voies et implantation en retrait obligatoire par rapport aux limites séparatives.

#### **La zone UM 10 : Retrait obligatoire et discontinuité du bâti, avec une bande de constructibilité**

Retrait obligatoire du bâti par rapport aux voies et implantation en retrait obligatoire par rapport aux limites séparatives et avec une constructibilité limitée au-delà de la bande de constructibilité par rapport à la voie.

Il est intéressant de souligner que les caractéristiques des zones UM ainsi définies sont indépendantes d'une typologie d'habitat (habitat individuel, semi collectif ou individuel) ou d'un niveau de densité. En effet, 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. Les choix relatifs à la volumétrie des constructions et à la densité sont opérés à travers les étiquettes figurant au plan de zonage et définissant la hauteur, l'emprise au sol et le coefficient de pleine terre (voir 1D2 – Le règlement / Partie 1 - Les dispositions communes).

### **3.1.2 Les principes de délimitation des zones UM**

Les zones urbaines mixtes ont été délimitées en s'appuyant sur la vocation à dominante résidentielle des zones existantes ou projetées. Leur délimitation a également tenu compte de la protection de la population contre les nuisances et les risques ou de la présence d'espaces libres à protéger en raison de leur valeur environnementale ou agricole. Une fois la vocation de zone urbaine mixte déterminée, le zonage a tenu compte des caractéristiques des formes urbaines existantes ou projetées.

La carte des formes urbaines constatées, superposée avec les zonages des documents d'urbanisme opposables, a permis de constituer un document de travail objectif pour dialoguer avec les Communes. Cette démarche, initiée dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H de 2019, a été poursuivie et confortée dans le cadre du travail sur ce PLUi-H. Cela 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 ou avec les évolutions de la forme urbaine envisagée. 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.

Les zones ont ainsi été délimitées en fonction des formes urbaines existantes mais aussi des formes urbaines souhaitées en termes d'évolution possible des tissus urbanisés et des attendus suivants :

- pour préserver des environnements bâtis pour des raisons patrimoniales, ou d'intégration de nouvelles constructions dans les tissus environnants devant conserver leurs formes urbaines actuelles ;
- pour 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 ;
- pour renouveler les tissus urbanisés, notamment à proximité des centralités ou de transports en commun structurants, ce qui entraîne un changement de formes urbaines par rapport à celles qui existent ;
- pour développer un nouveau « morceau de ville » ou un quartier sur des fonciers libres ou faiblement bâtis et de superficie importante.

### **3.1.3. Justification des règles instaurées pour la zone UM**

#### **3.1.3.1 Les règles relatives à l'affectation des sols et aux destinations des constructions**

Les zones urbaines mixtes accueillent de manière dominante de l'habitat mais aussi des équipements, services, commerces et activités économiques intégrés dans les quartiers résidentiels. Cette mixité fonctionnelle permet de renforcer la proximité, les déplacements alternatifs à la voiture et la vitalité des quartiers.

Dans cet objectif, la plupart des destinations sont autorisées dans les zones urbaines mixtes.

Seules sont exclues, pour des raisons de « conflits d'usage », les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières, qui ont vocation à être accueillies dans les zones agricoles ou naturelles ;
- les activités de commerce de gros, l'industrie, les entrepôts et la cuisine dédiée à la vente en ligne, qui ont vocation à s'implanter dans des zones dédiées à l'activité économique, plus adaptées ;

- les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc.) pour les habitations riveraines et qui de ce fait sont incompatibles avec la vie du quartier.

Dans un souci de maintien ou d'accompagnement de l'implantation d'activités économiques compatibles avec leur vocation résidentielle, le règlement prévoit deux dispositions particulières en zone UM :

- l'une en faveur de l'agriculture urbaine : les constructions à vocation agricole sont admises en zone mixte à dominante résidentielle, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation urbaine et résidentielle de la zone et qu'elles répondent aux fonctions de production de proximité de biens alimentaires, sociales, pédagogiques et/ou éducatives, environnementales et écologiques. Cette règle s'inscrit dans un objectif de proximité habitat/agriculture et une dynamique d'animation socioculturelle ;
- l'autre en faveur de la mixité des fonctions économiques et résidentielles du tissu urbain : dans les secteurs de mixité « économie-habitat » repérés au sein des zones UM, toute opération à destination d'habitation doit comporter un minimum de surface de plancher dédié à des activités économiques autres qu'uniquement tertiaires. Cet outil doit ainsi contribuer à répondre à la carence de locaux d'activités constatée sur le territoire de la Métropole, permettre d'accompagner la requalification de certains espaces et faciliter l'émergence d'innovations et de nouveaux modèles de programmes mixtes de la part des porteurs de projets (voir 1D2 – Le règlement / Partie 2.5 - Les outils de mixité fonctionnelle et de diversité commerciale).

Enfin, les zones UM sont soumises à l'application des outils en faveur de la diversité de l'habitat, notamment social. Ces dispositions sont détaillées dans la partie consacrée aux outils thématiques du règlement (voir 1D2 – Le règlement / Partie 2.6 - Les outils en matière de mixité sociale).

### 3.1.3.2 Les règles relatives à la volumétrie et l'implantation des constructions

Les règles d'implantation sont déterminées par le type de zone UM retenu selon les principes détaillés ci-avant.

#### L'implantation par rapport aux voies

Pourquoi imposer/autoriser l'alignement, ou imposer le retrait par rapport aux voies ?

L'implantation des constructions par rapport à l'alignement détermine le rapport à l'espace public, et notamment la relation à la rue. L'implantation à 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 privatifs. Il offre également la possibilité d'animer la rue par ces pieds d'immeubles actifs : commerces, services, équipements...

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 deux formes urbaines ne sont pas sans incidence sur la façon d'habiter un logement et de pratiquer la ville.

**Ainsi dans les zones UM1 à UM3**, l'alignement des constructions à la voie publique est requis. Il permet de constituer ou de conserver des fronts urbains sur rue dans des quartiers de centre urbain, de bourg ou de faubourg.

**Dans les zones UM6 à UM10**, toute construction doit être implantée en retrait de 4 m minimum des voies et emprises publiques. Ce retrait de 4 m minimum est issu d'une pratique constante qui a forgé le paysage urbain, notamment des lotissements, des dernières décennies. Afin de tenir compte de contextes variés dus à la configuration urbaine et historique, au paysage..., ce retrait peut être porté à 6 m en fonction du caractère de l'urbanisation environnante.

*Ces dispositions répondent aux objectifs du PADD suivants :*

*Promouvoir des formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains, notamment veiller à proposer des formes urbaines confortant la physionomie des tissus urbains qualitatifs et favoriser des formes urbaines avec des densités adaptées au contexte urbain existant et projeté.*

**Dans les zones UM1 à UM3, UM5 et UM6, UM8 et UM10**, une bande de constructibilité de 15,50 m s'applique afin d'organiser préférentiellement la constructibilité en front de rue, encourager les immeubles traversants et préserver les cœurs d'îlot.

*Cette règle répond aux objectifs du PADD suivants :*

*Promouvoir des formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains, notamment veiller à une diversification des formes urbaines permettant de mettre en œuvre une intensité urbaine accrue et développer des projets qui favorisent une nature générant un cadre de vie attractif.*

*Développer la performance énergétique et la conception bioclimatique des bâtiments.*

*Réduire les îlots de chaleur urbains.*

**Dans certains cas, des retraits spécifiques** sont imposés le long de voies listées en annexe 3 du règlement écrit. Ils sont institués en raison de la nature de la voie au regard du niveau de trafic automobile ou en raison de la volonté de valoriser le traitement paysager de certains axes.

*Cette règle répond aux objectifs du PADD suivants :*

*Conforter les paysages comme vecteur d'identité, notamment intégrer les enjeux paysagers à l'échelle des projets urbains mixtes ou économiques et révéler le rôle de vitrine du territoire des entrées de ville.*

*Prévenir l'exposition de la population aux nuisances anthropiques et notamment intégrer les risques et les nuisances aux choix d'aménagements dans une logique d'évitement et de réduction de l'exposition.*

L'implantation par rapport aux limites séparatives

Pourquoi imposer ou autoriser l'implantation en limites séparatives ou en retrait de celles-ci ?

L'implantation en limites séparatives permet de constituer des fronts urbains continus caractéristiques des rues de centre-ville, de faubourg ou de centre-bourg. Elle autorise la mitoyenneté qui présente l'avantage d'une meilleure performance énergétique des logements en exposant moins de façade aux variations climatiques. Lorsqu'elle est autorisée ou recherchée sur les limites latérales, elle peut donner une impression d'intensité qu'il peut être nécessaire de rompre par des vues sur les cœurs d'îlots par exemple.

Dans un contexte péri-urbain, l'implantation en limites séparatives peut permettre de faire évoluer l'habitat individuel, par exemple en ajoutant une ou plusieurs pièces supplémentaires pour répondre aux évolutions de la composition des foyers. Cela peut également être limité à l'implantation des annexes, garages, pool house... afin de préserver les espaces libres privatifs.

La diversité des formes urbaines, liée à une diversité des typologies de logements, sont essentielles 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.

**Sauf dans les zone UM1 et UM5** où l'implantation sur limites séparatives est obligatoire dans la bande de constructibilité principale, le règlement de zones UM définit la possibilité ou l'obligation de prévoir un retrait, aussi appelé « prospect » (D), par rapport à l'une ou aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur de la construction et devant être supérieur à 3 m ( $D = H/2$  et  $> 3$  m).

Ce prospect est largement utilisé dans les POS/PLU des communes de la Métropole. Il organise une marge de recul suffisante pour garantir une certaine intimité pour des constructions voisines, assurer l'ensoleillement et permettre un agencement harmonieux des constructions.

Il convient de souligner que deux zones n'appliquent pas ce prospect au-delà de la bande de constructibilité : les zones UM8 et UM10.

En effet, dans ces zones prévoyant une implantation préférentielle des constructions dans la bande de constructibilité principale, les prospects au delà de la bande ont été augmentés ( $D = H$  et  $> 6$  m). Ces zones étant caractérisées 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 et d'éviter des opérations « plantées au milieu de terrain » avec des espaces résiduels pour prospect.

**Dans les zones UM1 à UM3 et UM5 à UM6**, l'implantation en limites séparatives dans la bande de constructibilité principale est admise sur toute la hauteur autorisée dans la zone. Il en est de même en UM4 qui ne définit pas de bande constructible.

**Dans la zone UM7 et au delà de la bande de constructibilité principale des zones UM1 à UM3 et UM5 à UM6**, lorsque l'implantation des constructions (hors annexes) est permise en limite séparative, elle est soumise aux conditions suivantes :

→ 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.

En effet, dans la zone UM8, la longueur cumulée sur les limites séparatives (est limitée à 10 m maximum avec une largeur de bâti de 4 m maximum pour les raisons précisées plus haut. S'agissant des zones UM9 et UM10, retrait et discontinuité étant le principe, seules les annexes définies au lexique du règlement peuvent s'implanter sur les limites séparatives dans une limite de 10 m cumulés maximum.

#### 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.

Ces dispositions répondent aux objectifs du PADD suivants :

*Promouvoir des formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains, notamment favoriser des formes urbaines avec des densités adaptées au contexte urbain existant et projeté et développer des projets qui favorisent une nature générant un cadre de vie attractif*

*Réduire les îlots de chaleur urbains*

*Répondre aux besoins en logements pour tous*

Nom de zone	Principales caractéristiques
<b>UM1</b>	Dans la bande de constructibilité principale de 15, 5 m par rapport aux voies, elle impose l'alignement et la continuité d'une limite séparative à l'autre.
<b>UM2</b>	<p>Dans la bande de constructibilité principale de 15,5 m par rapport aux voies, elle impose l'alignement et l'implantation sur au moins une limite séparative.</p> <p>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.</p>
<b>UM3</b>	<p>Dans la bande de constructibilité principale de 15,5 m par rapport aux voies, elle impose l'alignement mais permet une implantation sur les limites séparatives ou en retrait de celles-ci.</p> <p>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.</p>
<b>UM4</b>	La zone permet une implantation à l'alignement ou en retrait des voies et sur les limites séparatives ou en retrait de celles-ci.
<b>UM5</b>	<p>dans la bande de constructibilité principale de 15,5m par rapport aux voies, elle impose une implantation en retrait des voies et une continuité du bâti d'une limite séparative à l'autre.</p> <p>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.</p>
<b>UM6</b>	<p>Dans la bande de constructibilité principale de 15, 5 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.</p> <p>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.</p>
<b>UM7</b>	La zone 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.
<b>UM8</b>	<p>Dans la bande de constructibilité principale de 15, 5 m par rapport aux voies, elle comporte les mêmes règles que la zone UM7 mais avec une implantation préférentielle des constructions dans la bande.</p> <p>Au delà, la constructibilité est plus limitée (<math>D = H</math> et <math>&gt; 6</math> m) et plus encadrée sur les limites séparatives (longueur cumulée de 10 m maximum avec une largeur de bâti de 4 m maximum).</p>
<b>UM9</b>	<p>La zone impose une implantation en retrait des voies et en retrait des limites séparatives (règle prospect générale).</p> <p>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.</p>
<b>UM10</b>	<p>Dans la bande de constructibilité principale de 15,5 m par rapport aux voies, elle comporte les mêmes règles que la zone UM9 avec une implantation préférentielle des constructions dans la bande.</p> <p>Au-delà, la constructibilité est limitée (<math>D = H</math> et <math>&gt; 6</math> 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</p>

**La volumétrie des constructions est définie par le système d'étiquette, représenté sur le document graphique du règlement DGR 3C1 (voir 1D2 – Le règlement / Partie 1 - Les dispositions communes)**

### 3.1.3.3 Pour toutes les autres règles relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ainsi qu'aux équipements, aux réseaux et aux emplacements réservés

Les dispositions communes s'appliquent dans les zones UM. Elles sont explicitées dans la partie 1\_D\_2 du présent livret, soit dans la partie consacrée aux dispositions communes, soit dans les outils thématiques.

Il est à préciser que pour **les zones UM1 à UM 3**, les dispositions communes du règlement écrit ont été complétées afin de ne pas soumettre les projets de surélévation d'une construction existante à l'obligation de créer des places de stationnement supplémentaires dans la limite de la réalisation de 4 nouveaux logements. Cette disposition a été introduite dans les zones UM1 à UM3 car elles sont propices aux formes urbaines des centres urbains denses dans lesquels, la collectivité souhaite encourager l'accueil de logements. En effet, dans ces secteurs de centralité bien desservis par les transports en commun, la mutation des tissus par surélévation permet la création de logements supplémentaires sans bouleversement. L'exonération du surplus de places de stationnement facilite ce type de projet qui prend place sur des fonciers parfois contraints mais permet de conserver le tissu existant de faubourg ou de centre bourg.

### 3.1.4. Justification des règles instaurées pour les sous-secteurs de la zone UM

Une zone donnée est susceptible de comporter un ou plusieurs secteurs qui constituent une adaptation à la marge de la zone générique en ce qui concerne les destinations des constructions et/ou leurs règles d'implantation.

#### 3.1.4.1 Les sous-secteurs de la zone UM1

- **UM1-1 (Blagnac)** : ce sous-secteur reprend les règles spécifiques au centre ancien de Blagnac avec notamment une différenciation des hauteurs selon les axes.
- **UM1-3 et UM1-4 (Toulouse)** : ces sous-secteurs sont créés pour ne pas appliquer la bande de constructibilité en raison d'un contexte parcellaire particulier : celui de l'hypercentre de Toulouse où les parcelles font moins de 17m de profondeur dans la très grande majorité des cas. Le secteur UM1-3 correspond au périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) sur lequel le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) arrêté en Conseil de la Métropole du 04 Avril 2024 a vocation, dès son approbation à se substituer au PLUi-H. Le sous-secteur UM1-4 correspond aux quartiers limitrophes au SPR : Amidonniers, Saint-Aubin, Saint-Cyprien...

#### 3.1.4.2 Les sous-secteurs de la zone UM2

- **UM2-2 (Cugnaux)** : ce sous-secteur accompagne l'Élément Bâti Protégé Ensemble Urbain instauré sur le centre-ville, l'objectif étant de protéger la forme urbaine historique tout en ménageant des possibilités d'évolution du tissu urbain. Le sous-secteur se base ainsi sur une hauteur autorisée à 7m en cohérence avec l'existant, mais permet d'augmenter la hauteur à 10m si un attique en retrait de 2m est réalisé, ceci afin d'autoriser un projet de renouvellement si sa visibilité depuis l'espace public est maîtrisée. En outre, le sous-secteur exige une implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques et recherche une continuité du bâti sur les limites séparatives, en cohérence avec la forme urbaine historique.

#### 3.1.4.3 Les sous-secteurs de la zone UM3

- **UM3-1 (Colomiers)** : ce sous-secteur vient préciser une règle de retrait en limite de cette zone qui ne peut pas être inférieure à 8m.
- **UM3-2 (Quint-Fonsegrives)** : ce secteur a été rendu nécessaire pour transposer les dispositions introduites par la dernière modification du PLU de la commune de Quint-Fonsegrives. Il s'agit d'optimiser la constructibilité et/ou encourager le renouvellement urbain des fonciers situés le long du Chemin de Ribaute (RM16), dans une logique de cohérence urbanisme-transport. Les règles de ce secteur visent à adapter les formes urbaines à un contexte particulier : trame parcellaire, frontalité avec un axe routier circulé, proximité de la zone artisanale et de l'équipement hospitalier. Afin de tenir compte du retrait important le long de cette voie, la bande de constructibilité a été élargie à 45m. Elle permet de répartir la constructibilité sur des grandes parcelles grâce à une emprise au sol et à des hauteurs différenciées. Ainsi dans une première bande, les constructions formeront un front urbain qui répond aux installations de moyenne hauteur de la zone artisanale. En second front, les constructions s'élèveront en gradin dans la limite de la hauteur déjà autorisée pour la clinique. Ces dispositions répondent également à la nécessité d'aménager un front urbain au regard de la voie. Enfin, afin de permettre une meilleure intégration paysagère et de limiter les nuisances avec la zone agricole de Balma, les prospectifs sont augmentés lorsque les limites séparatives correspondent aux limites communales afin de prévoir un recul minimum de 9 m.

#### 3.1.4.4 Les sous-secteurs de la zone UM4

- **UM4-1 (Blagnac) :** ce sous-secteur se situe au droit de la future station de métro Jean Maga et reconduit les droits existants dont les spécificités se traduisent notamment par davantage de droits à construire dans une bande constructible le long de la route de Grenade.
- **UM4-2 (Blagnac) :** ce sous – secteur reprend les spécificités d'implantation sur cette partie de la route de Grenade qui se situe en plein cœur de ville, avec une distinction des formes urbaines entre les parties est et ouest de cette section de voie. Les formes urbaines attendues se différencient de par les règles d'implantations, les hauteurs, l'application ou pas de la bande constructible, la gestion des attiques et des fonds de parcelles.
- **UM4-3 (Blagnac) :** ce sous-secteur correspond au site des Barradels en renouvellement urbain où les hauteurs sont réduites le long de l'avenue de Cornebarrieu afin de gérer les transitions au tissu urbain existant.
- **UM4-4 (Blagnac) :** ce sous – secteur porte sur de l'habitat collectif déjà constitué et pour lequel seules les règles en limites séparatives diffèrent de la règle générale en étant plus restrictives car elles ne permettent pas une implantation sur toute la hauteur de la zone.
- **UM4-5 (Castelginest) :** il s'agit du secteur du centre-ville qui présente de petites unités foncières majoritairement en bande. Il est donc souhaité, pour des raisons d'intégration des constructions dans leur environnement de permettre une constructibilité différente entre l'avant de l'unité foncière et le fond de la parcelle.
- **UM4-6 (Colomiers) :** ce sous-secteur dispose de règles d'implantations à la voie ou emprise publique particulières qui sont entre 0 et 6m. En outre, les règles en limites séparatives diffèrent de la règle générale en étant plus restrictives car elles ne permettent pas une implantation sur toute la hauteur de la zone. En outre, une règle de retrait est précisée en limite de cette zone qui ne peut pas être inférieure à 8m.
- **UM4-7 (Colomiers) :** ce sous-secteur comprend pour spécificités, des règles en limites séparatives différentes de la règle générale en étant plus restrictives car elles ne permettent pas une implantation sur toute la hauteur de la zone. En outre, une règle de retrait est précisée en limite de cette zone qui ne peut pas être inférieure à 8m.
- **UM4-8 (Brax) :** il s'agit du centre-ville de Brax, encadré par l'OAP Centre-ville, qui impose des règles de stationnement réduites, tirées du secteur 1 de Stationnement, afin de s'appuyer sur la gare de Brax-Léguevin, connexion au pôle multimodal de la gare Saint-Cyprien Arènes sur la ligne comprenant les gares de Pibrac et de Colomiers. Ce sous-secteur permettra de supporter une plus grande densification du secteur concerné.

#### 3.1.4.5 Les sous-secteurs de la zone UM6

- **UM6-1 (Saint-Orens) :** ce sous-secteur, situé de part et d'autre de la centralité de la commune correspond à des zones de densification modérées visant à conserver la forme urbaine existante. La hauteur maximale autorisée des constructions ne peut excéder 7 mètres et 8,50 mètres pour les constructions situées en façade de la RM2.
- **UM6-2 et UM6-3 :** ces secteurs visent à imposer des prospects au-delà de la bande de constructibilité principale afin de favoriser la réalisation d'un maximum d'espaces de pleine terre favorable aux plantations, préserver les cœurs d'îlot végétalisés et favoriser l'intégration des constructions dans les quartiers environnants.  
 Dans le secteur UM6-2, au delà la bande de constructibilité, le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives est de 6m mini et la hauteur des constructions est limitée à 3m.  
 Dans le secteur UM6-3, au delà la bande de constructibilité, ce retrait doit être supérieur ou égal à la hauteur de la construction.  
 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.
- **UM6-4 (Saint-Orens) :** ce sous-secteur correspond à l'hyper centre de la commune. Par rapport aux deux sous-secteurs UM6-1 qui le borde, il s'en distingue par des hauteurs dégressives afin de permettre des opérations de renouvellement urbain le long de la RM2 tout en préservant l'habitat pavillonnaire des quartiers périphériques. Ainsi, la hauteur maximale des constructions de ne peut excéder 9 mètres et 12 mètres pour les constructions situées en façade de la RM2. Sur une profondeur de 10 mètres contigüe aux zones UM7 et UM7-5, la hauteur ne peut excéder 9 mètres.

#### 3.1.4.6 Les sous-secteurs de la zone UM7

- **UM7-1 (L'Union) :** Le secteur UM7-1 à L'Union a été créé pour 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 au regard des difficultés d'accès, de l'éloignement des services et des équipements. Ainsi, seules sont interdites les exploitations agricoles et forestières et 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 autres constructions), de l'emprise au sol (25% de l'unité foncière pour les constructions à destination d'habitat et 60% pour les autres constructions) et du coefficient de pleine terre (50% de l'unité foncière pour les constructions à destination d'habitat et application du coefficient de surface éco-aménageable pour les autres constructions).

- **UM7-2 (Blagnac) :** ce sous – secteur vise à maintenir la forme urbaine particulière le long de la route de Grenade marquée par des hauteurs supérieures dans une bande de 35m pouvant atteindre 10m maximum et, au-delà, 7m.
- **UM7-3 (Blagnac) :** ce sous-secteur a été créé pour permettre des extensions limitées pour les habitations déjà existantes lors de la création de la ZAC Andromède.
- **UM7-4 (Saint-Orens) :** ce sous-secteur correspond à une zone de transition entre les quartiers de la ZAC de Tucard (L'Orée du Bois et les Jardins de Tucard). Cette zone se distingue par une densité forte le long des axes principaux et une densité plus apaisée en cœur de zone et à proximité du parc urbain, cohérente avec la topographie du site. Ainsi, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres, excepté en façade de la RM2 et de la rue de Tucard où la hauteur pourra être portée à 9 mètres.
- **UM7-5 (Saint-Orens) :** ce sous-secteur correspond à un vaste périmètre d'habitat pavillonnaire bordé par les 2 axes principaux de la commune : la RM2 au sud et la RM2C au nord. Son objectif est de conserver la forme urbaine existante tout en permettant une densité plus forte le long des axes principaux. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres, excepté en façade de la RM2 (où la hauteur pourra être portée à 8,50 mètres) et en façade de la RM2C (où la hauteur pourra être portée à 7 mètres).

En outre, **les sous-secteurs UM1-2, UM2-1, UM3-3, UM5-1 à Toulouse** se caractérisent par la volonté de protéger fortement les cœurs d'îlots de ces secteurs ayant vocation à connaître du renouvellement urbain. En effet, il est apparu nécessaire d'assurer une contrepartie végétalisée dans les secteurs devant connaître des évolutions importantes. Ces cœurs d'îlots ont fait l'objet d'une attention particulière dans l'analyse des formes urbaines en raison de leur intérêt pour la qualité du cadre de vie et leur bénéfique en termes d'infiltration, de rafraîchissement, de biodiversité,... lorsqu'ils sont végétalisés. L'objectif de ce secteur est donc d'accueillir la constructibilité préférentiellement dans une bande de 15m de profondeur pouvant aller jusqu'à 18m en sous-sol pour le stationnement uniquement. Au-delà de cette bande, la constructibilité est limitée aux abris de jardin (9 m<sup>2</sup>) et aux aménagements légers.

Ce type de zonage a notamment été utilisé en bordure du boulevard Déodat de Séverac ainsi que de l'Avenue de Saint-Simon (UM3-3). L'attention a été mise sur la constructibilité en bordure des voiries, permettant une préservation des cœurs d'îlots végétalisés, tout en densifiant sur le front bâti en permettant une plus grande hauteur sur voie.

Son usage pourra être développé au fur et à mesure des évolutions du PLUi-H.

### 3.1.5. Les objectifs du PADD justifiant les principes de délimitation et les règles des zones UM

Les principes et les règles de la zone UM contribuent au respect des orientations du PADD suivantes :

- Offrir un cadre de vie désirable dans une métropole des courtes distances ;
- Faire de la proximité un élément essentiel du cadre de vie et de réponse aux besoins des habitants ;
- Conforter l'identité du territoire pour renforcer l'attachement des habitants ;
- Offrir aux habitants un haut niveau de qualité urbaine et environnementale ;
- Répondre aux besoins en logements pour tous ;
- Assurer un développement équilibré des activités économiques sur l'ensemble de la métropole.

## 3.2 Les zones urbaines économiques

### 3.2.1. Identité des zones urbaines économiques (UA)

En cohérence avec la feuille de route économique de Toulouse Métropole pour 2022-2026, la stratégie économique de la collectivité pour le PLUiH consiste à rechercher une thématization des espaces économique afin d'améliorer la lisibilité de l'offre, de favoriser le développement des campus et le renforcement des écosystèmes économiques et ainsi satisfaire une demande hétérogène exprimée sur la Métropole. Le renouvellement et la densification des zones économiques, rendus nécessaires dans une perspective de sobriété foncière mais également d'amélioration du paysage et du fonctionnement urbain de ces espaces, doit participer à l'amélioration de cette organisation et de cette lisibilité dans la durée.

Cette stratégie de thématization des zones économiques vise également à préserver du foncier dédié aux activités productives du territoire, en ajustant la gamme d'offre tertiaire et en régulant l'implantation de la grande logistique. En effet, il a été mis en évidence que le niveau d'offre en matière d'accueil de locaux productifs (TPE/PME/PMI) est à un niveau historiquement bas.

Au sein de l'ensemble des zones urbaines à vocation d'activités (UA), la préservation du foncier économique a pour but :

- la réintroduction et le maintien des activités productives, notamment dans les tissus urbains.
- une régulation des bureaux dans certains secteurs où il peut y avoir une sur-offre. Les bureaux qui constituent un accessoire d'une destination autorisée dans la zone ne sont pas concernés par les règles de régulation.
- une réorientation de la grande logistique et des entrepôts dédiés au commerce de gros ou à la cuisine dédiée à la vente en ligne (entrepôts d'une surface de plancher supérieure à 3000m<sup>2</sup>) vers les zones économiques les plus adaptées.
- la limitation du logement dans les zones d'activités : les nouvelles constructions et changements de destination à usage de logement sont autorisés uniquement s'ils respectent les conditions du logement de fonction telles que présentées dans le règlement écrit. L'objectif est de garantir que les constructions soient exclusivement affectées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement de l'établissement.
- une extension mesurée des habitations déjà existantes : extension possible dans la limite de 10% de la surface de plancher totale avant travaux et sans dépasser un seuil de 150 m<sup>2</sup> de surface plancher totale sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi-H.

La destination Commerce & Activités de services est quant à elle autorisée dans l'ensemble des zones UA (sauf cas particuliers, cf. secteurs UA4), et encadrée par stratégie métropolitaine de polarisation de l'offre (Zones Préférentielles d'Accueil du Commerce). Le développement de l'offre servicielle dans les zones d'activités pourra faire l'objet d'une réflexion dédiée dans les années à venir afin de mieux cerner les enjeux de polarisation de l'offre de service aux entreprises et aux salariés.

### 3.2.2. Les principes de délimitation des zones UA

En prenant appui sur la délimitation des parcs d'activités, le périmètre des zones UA a été travaillé en tenant compte :

- des disponibilités foncières et des potentiels de renouvellement urbain des zones,
- des demandes d'implantation des entreprises,
- des objectifs en matière d'équilibre territorial de l'offre sur le territoire de la Métropole,
- de l'objectif de réduction de la consommation foncière en lien avec la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

La thématization des espaces a été proposée en fonction des vocations souhaitées, des caractéristiques de l'offre présente dans chacune des zones d'activités et des besoins des entreprises identifiés, que ce soit au regard des projets portés par la collectivité (notamment Campus d'excellence), des projets portés par des entreprises qui souhaitent s'implanter ou se développer sur le territoire, ou encore des projets portés par les territoires voisins à proximité de Toulouse Métropole (ex : zone du Bois Vert de Portet-sur-Garonne, zone Enova de Labège, Parc du Canal à Ramonville, Eurocentre à Castelnau d'Estrétefond, etc.). Parallèlement, certaines zones ont été maintenues en zonage généraliste UA1, dans l'attente des résultats d'études en cours ayant vocation à orienter la programmation des zones (ex : études urbaines en lien avec la 3ème ligne de métro et ZAC notamment).

Afin de confronter la proposition métropolitaine de zonage thématized aux enjeux locaux, des échanges à l'échelle des Territoires ont été organisés fin août 2023. Ces rencontres ont permis d'appréhender les enjeux communs et les complémentarités de l'offre à l'échelle de ces bassins d'activités. Elles ont été suivies de rendez-vous avec les Communes afin de préciser les zonages les plus adaptés en fonction des enjeux locaux.

### **3.2.2.1 Une zone généraliste « pluriactivités » : la zone UA1**

Ce zonage intègre les zones d'activités qui ont vocation à accueillir une diversité d'activités, qu'elles soient artisanales, industrielles, commerciales ou tertiaires. Ainsi, exceptées les destinations habitat (sauf logement de fonction) et les exploitations agricoles (sauf agriculture urbaine), toutes les destinations sont autorisées en zone UA1. Les entrepôts, le commerce de gros et les espaces de cuisine dédiée à la vente en ligne sont toutefois limités par un seuil maximum de 3000 m<sup>2</sup> de surface plancher, afin d'orienter ces installations fortement consommatrices d'espaces vers des zones adaptées.

### **3.2.2.2 Une zone dédiée à l'activité de production industrielle et de logistique : la zone UA2**

Cette zone a pour objectif de préserver et valoriser des espaces dédiés aux activités productives : artisanat, industrie, logistique. C'est ainsi la seule zone UA où la surface maximale des entrepôts n'est pas réglementée. Ce zonage interdit l'implantation de nouveaux programmes tertiaires afin de conserver l'ADN productif des zones concernées. Seules les extensions de constructions tertiaires existantes sont autorisées à hauteur de 20 % de la surface plancher totale sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUiH. Les bureaux accessoires d'une destination autorisée dans la zone demeurent acceptés.

### **3.2.2.3 Une zone caractérisée par une régulation des programmes tertiaires : la zone UA3**

Cette zone est identique à la zone généraliste UA1, à l'exception qu'elle comporte une règle spécifique permettant d'encadrer les programmes tertiaires, qui sont autorisés sous réserve d'être liés à une programmation comportant des activités productives (industrie, entrepôts) et sous réserve de ne pas représenter plus de 50 % de la surface plancher totale sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi-H.

### **3.2.2.4 Des sous-secteurs UA4 qui concernent des territoires ayant une vocation spécialisée au regard des enjeux locaux de proximité**

Les sous-secteurs UA4 sont appliqués sur des sites qui ont nécessité d'ajuster les activités autorisées ou interdites définies dans la stratégie métropolitaine de thématization, en fonction d'enjeux locaux de proximité. Elle répond ainsi à un besoin spécifique, tel que l'accueil d'hôtellerie et de la restauration ou encore la régulation des activités commerciales par exemple. Ainsi, en raison de la vocation spécifique de chaque territoire faisant l'objet de ce zonage, la zone UA4 ne comporte que des sous secteurs.

## **3.2.3 Justification des règles instaurées pour les zones UA**

### **3.2.3.1 Les zones UA 1 et UA 3**

#### Les règles relatives à l'affectation des sols et aux destinations des constructions

Se reporter à la partie « justification de la délimitation des zones ».

#### Les règles relatives à la volumétrie et l'implantation des constructions

Ces règles ont été définies après analyse des règles des POS/PLU existants, qui ont 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 adaptées afin d'accompagner la densification des zones d'activités dans une logique de sobriété foncière : le retrait par rapport aux voies et emprises publiques a été atténué par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs et la possibilité d'implanter le bâti en continuité des limites séparatives a été mise en place :

- diminution des marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques : le recul est fixé à 4 m minimum, afin d'optimiser le foncier tout en maintenant un retrait des constructions permettant l'aménagement d'espaces paysagers aux abords des voies dans une logique de vitrine.
- autorisation de la continuité sur les limites séparatives, uniquement lorsque les limites ne sont pas en contact avec une autre zone qu'une zone UA ou AUA. Si tel est le cas, un recul égal à la moitié de la hauteur et toujours supérieur ou égal à 4 m soit être maintenu. Lorsque la limite séparative constitue également une limite avec une zone UM, AUM, UP, AUP, alors la distance est au moins égale à la hauteur du bâtiment et toujours supérieure ou égale à 8 m. Ces marges de recul ont pour but de prévenir les conflits d'usage et d'assurer la transition entre zones d'activités et autres zones, notamment celle comportant de l'habitat.
- ne pas réglementer de manière métrique la distance entre 2 constructions, afin de laisser une souplesse quand à l'aménagement des unités foncières.

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 règles relatives au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dispositions communes sont complétées par 5 dispositions ayant vocation à participer à l'amélioration du traitement paysager des zones d'activités, à la gestion des eaux pluviales, à la limitation de l'îlot de chaleur urbain et au maintien de la biodiversité en milieu urbain. Ces dispositions sont adaptées aux contraintes spécifiques liées aux activités économiques :

- L'exigence de la plantation d'1 arbre pour 400 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre (au lieu de 1 arbre pour 70 m<sup>2</sup> dans les dispositions communes), afin de tenir compte des besoins spécifiques en matières d'espaces circulés et de stockage des zones d'activités.
- L'exigence d'aménagement paysager des espaces non bâtis en bordure des zones résidentielles, naturelles, agricoles : une règle d'objectif pour les marges de retrait et espaces non bâtis aux abords de ces zones, qui doivent faire l'objet d'un traitement paysager spécifique afin de créer un espace tampon constitué de plantations permettant la formation d'une haie végétale. L'aménagement de ces espaces doit demeurer proportionné à la nature des activités objet du projet.
- L'exigence d'intégration des dépôts de résidus et de déchets ainsi que des aires de stockage : le choix a été fait de laisser une souplesse quant à la localisation de ces dépôts et aires de stockage, qui peut donc varier en fonction de la morphologie des parcelles et des contraintes propres à chaque activité. Ils doivent toutefois être masqués par des haies végétales afin d'assurer une intégration paysagère.
- L'exigence d'aménagement paysager des espaces non bâtis en bordure des voies : une règle d'objectif afin que ces espaces bénéficient d'un traitement paysager spécifique destiné à valoriser le paysage perçu depuis l'axe de circulation : dissimulation des éléments techniques, aires et locaux de stockages, atténuation de l'impact visuel des aires de stationnement...
- L'exigence d'aménagement des espaces en bordure de cours d'eau ou de fossés-mères : une règle d'objectif pour que les projets situés à proximité intègrent des dispositifs de nature à éviter le lessivage des aires de dépôt de résidus, des aires de stockage, etc... Il pourra être imposé en limite de l'unité foncière jouxtant la berge un traitement paysager spécifique créant ou complétant la végétalisation des berges.

### **3.2.3.2 Les zones UA 2**

#### Les règles relatives à l'affectation des sols et aux destinations des constructions

Se reporter à la partie « justification de la délimitation des zones ».

#### Les règles relatives à la volumétrie et l'implantation des constructions

Les règles d'implantation pour les constructions en zones UA2 se caractérisent par une souplesse importante, adaptée à la vocation industrielle et logistique de la zone :

- implantation à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait sans qualification de ce dernier,

- implantation en continuité ou discontinuité des limites séparatives. La règle relative aux les limites séparatives situées à l'interface d'une autre zone qu'une zone UA ou AUA est maintenue. Si tel est le cas, un recul égal à la moitié de la hauteur et toujours supérieur ou égal à 4 m soit être maintenu. Lorsque la limite séparative constitue également une limite avec une zone UM, AUM, UP, AUP, alors la distance est au moins égale à la hauteur du bâtiment et toujours supérieure ou égale à 8 m. Ces marges de recul ont pour but de prévenir les conflits d'usage et d'assurer la transition entre zones d'activités et autres zones, notamment celle comportant de l'habitat.
- Absence de règle métrique sur la distance entre 2 constructions, afin de laisser une souplesse quand à l'aménagement des unités foncières.

#### Les règles relatives au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dispositions communes sont remplacées par des dispositions adaptées au caractère industriel de la zone :

- Les exigences chiffrées de plantations d'arbres en espaces de pleine terre sont remplacées par une obligation d'engazonnement des espaces libres de constructions, avec la reprise des dispositions communes concernant le traitement végétalisé des espaces sur dalles.
- La conservation et la valorisation des végétaux existants : conformément aux dispositions communes, un inventaire des arbres existants doit être mené, une protection du sol et sous-sol naturel dans une surface circulaire centrée sur l'arbre assurée, des plantations arborées préférentiellement d'un seul tenant réalisées.
- L'exigence d'aménagement paysager des espaces non bâtis en bordure des zones résidentielles, naturelles, agricoles : une règle d'objectif pour les marges de retrait et espaces non bâtis aux abords de ces zones, qui doivent faire l'objet d'un traitement paysager spécifique afin de créer un espace tampon constitué de plantations permettant la formation d'une haie bocagère. L'aménagement de ces espaces doit demeurer proportionné à la nature des activités objet du projet.
- L'exigence d'intégration des dépôts de résidus et de déchets ainsi que des aires de stockage : le choix a été fait de laisser une souplesse quant à la localisation de ces dépôts et aires de stockage, qui peut donc être adaptée en fonction de la morphologie des parcelles et des impératifs de l'activité. Ils doivent toutefois être masqués par des haies végétales afin d'assurer une intégration paysagère.
- L'exigence d'aménagement paysager des espaces non bâtis en bordure des zones : une règle d'objectif afin que ces espaces bénéficient d'un traitement paysager spécifique destiné à valoriser le paysage perçu depuis l'axe de circulation : dissimulation des éléments techniques, aires et locaux de stockages, atténuation de l'impact visuel des aires de stationnement...
- L'exigence d'aménagement des espaces en bordure de cours d'eau ou de fossés-mères : une règle d'objectif pour que les projets situés à proximité intègrent des dispositifs de nature à éviter le lessivage des aires de dépôt de résidus, des aires de stockage, etc... Il pourra être imposé en limite de l'unité foncière jouxtant la berge un traitement paysager spécifique créant ou complétant la végétalisation des berges.

### 3.2.4 Justification des règles instaurées pour les sous-secteurs de la zone UA

#### 3.2.4.1 Les sous-secteurs de la zone UA 1

La zone UA 1 comporte 5 sous-secteurs. Ces sous-secteurs respectent la thématisation prévue par la zone type UA 1 en ce qu'ils ne modifient pas le chapitre 1 relatif à l'affectation des sols et destination des constructions. Ils apportent uniquement des ajustements concernant les règles d'implantations des constructions :

- **UA1-1 (Toulouse)** : sous-secteur appliqué sur les secteurs Toulouse Aérospatiale et Campus Ranguel, et qui comporte comme spécificité d'autoriser l'implantation à l'alignement et/ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.
- **UA1-2 (Saint-Jean)** : sous-secteur appliqué sur le site d'Intermarché, qui prévoit une augmentation du retrait imposé par rapport aux limites séparatives lorsque la limite est au contact d'une zone UM. 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.
- **UA1-3 (Blagnac)** : sous-secteur appliqué sur le site d'Andromède, et qui comporte comme spécificité d'autoriser l'implantation à l'alignement et/ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques ; et qui permet de compléter les dispositions communes par des précisions sur les modalités de calcul de la hauteur.
- **UA1-4 (Balma)** : sous-secteur appliqué sur le site de Prat-Gimont. 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.

- **UA1-5 (Colomiers)** : sous-secteur appliqué au sein de la ZAC du Perget qui comporte donc des règles spécifiques propre à la réalisation de cette opération. Il permet notamment permet d'augmenter le retrait imposé par rapport aux voies et emprises publiques ; et prévoit une obligation d'implantation en retrait des limites séparatives avec ajustement des normes de recul.

#### 3.2.4.2 Les sous-secteurs de la zone UA 2

La zone UA 2 ne comporte pas de sous-secteurs.

#### 3.2.4.3 Les sous-secteurs de la zone UA 3

La zone UA 3 ne comporte pas de sous-secteurs.

#### 3.2.4.4 Les sous-secteurs de la zone UA4

Les sous-secteurs UA4 sont appliqués sur des sites qui ont nécessité d'ajuster les activités autorisées ou interdites définies dans le cadre de la stratégie métropolitaine de thématisation des zones d'activités, en fonction d'enjeux locaux de proximité. Certains ajustements sur les règles d'implantation ont également pu être appliqués. En raison de la vocation spécifique de chaque territoire, le zonage UA4 ne comporte que des sous secteurs. Ces sous-secteurs se réfèrent à une zone UA « type » pour les dispositions spécifiques qu'ils ne modifient pas, que ce soit la zone UA1, UA2 ou UA3.

- **UA4-1 (Blagnac, Cornebarrieu, Fenouillet)** : sous-secteur qui comporte comme spécificité l'interdiction de la destination « commerce et activités de service » car il s'agit d'un sous-secteur dédié aux activités productives utilisé en particulier sur la plateforme aéroportuaire (Blagnac, Cornebarrieu essentiellement). Ce sous-secteur répond à la volonté de préserver du foncier pour le développement de ces activités productives.
- **UA4-2 (Blagnac)** : sous-secteur qui comporte comme spécificité d'autoriser uniquement les commerces et activités de services qui sont nécessaires aux usagers de la zone économique (abords de l'aéroport de Blagnac). Ce sous-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.
- **UA4-3 (Colomiers)** : sous-secteur appliqué sur le site de Triguebeurre, et qui 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. Les activités économiques (artisanat, industrie, bureaux, commerces...) sont donc interdites, ne sont donc autorisés que les restaurants et les hébergements hôteliers et touristiques.
- **UA4-4 (Colomiers, Toulouse)** : sous-secteur appliqué sur la zone d'activités En Jacca de Colomiers et sur le site de Saint-Eloi à Toulouse, et qui permet de déréglémenter la surface de plancher autorisée pour les entrepôts.
- **UA4-5 (Colomiers)** : sous-secteur appliqué sur le site Catchère, qui correspond à d'anciens lotissements artisanaux où seul l'artisanat a été autorisé lors de sa conception. Compte tenu de cette configuration et de du bon fonctionnement actuel, il paraît essentiel de maintenir cette spécificité.
- **UA4-6 (Colomiers)** : sous-secteur qui comporte comme spécificité l'interdiction des sous-destinations industrie et entrepôts. Situé dans la ZAC des Ramassiers, il constitue une traduction à droit constant du parti d'aménagement défini dans le cadre de cette opération.
- **UA4-7 (Flourens, Drémil-Lafage, Cornebarrieu, Saint-Orens)** : sous-secteur appliqué sur des zones économiques qui comportent des enjeux importants de proximité avec de l'habitat résidentiel et qui a donc vocation à éviter l'implantation d'activités sources de nuisances. Ainsi sont interdites les constructions ou changements de destination entraînant la création d'activités nouvelles susceptibles d'engendrer des nuisances (sonores, visuelles ou olfactives, poussières, etc.) pour le fonctionnement actuel de la zone économique et excédant les inconvénients normaux de voisinage vis-à-vis des habitations riveraines.
- **UA4-8 (Cugnaux)** : ce sous-secteur correspond à la zone de l'aérodrome de Franczal, site qui fait l'objet d'un important projet de développement à travers le projet de Campus dédiée aux mobilités innovantes et décarbonées. Ainsi 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, la robotique, les

mobilités innovantes, et les services aux entreprises et à leurs salariés en lien direct avec les activités précitées.

- **UA4-9 (Colomiers)** : ce sous-secteur est fondé sur l'interdiction du commerce. Situé dans la ZAC des Ramassiers, il constitue une traduction à droit constant du parti d'aménagement défini dans le cadre de cette opération.
- **UA4-10 (Drémil-Lafage)** : ce sous-secteur correspond au site du golf Estolosa. Ainsi, sont interdites toutes les destinations sauf celles liées à l'accueil et/ou au développement d'activités sportives, d'hébergement touristique et d'événementiel du golf (restauration, activités de services, hôtels, autres hébergement touristiques, équipements sportifs, logements de fonction) et aux logements déjà en place.
- **UA4-11 (Blagnac)** : ce sous-secteur correspond au site de Bordebasse qui fait l'objet d'études en cours pour le renouvellement urbain de la zone économique. Toutes les activités économiques sont autorisées et la spécificité du sous-secteur est d'autoriser également l'implantation d'hébergements.
- **UA4-12 (Toulouse)** : ce sous-secteur est localisé sur le site des Ponts Jumeaux, et comporte comme spécificité l'interdiction de tous les entrepôts, quelle que soit leur taille.
- **UA4-13 (Toulouse)** : ce sous-secteur est localisé sur le site de Tersud, et permet d'autoriser sous conditions des changements de destination vers de l'habitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant, avec la possibilité de réaliser une extension dans la limite de 15 % de la surface de plancher existante, balcons non compris.
- **UA4-14 (Seilh)** : ce sous-secteur est localisé sur le site des Tricheries, où seule est autorisée la sous-destination « activités de service » afin de préserver la vocation existante du site.
- **UA4-15 (Balma)** : ce sous-secteur est localisé sur les abords de l'aérodrome de Lasbordes, où seules sont autorisées les activités liées à l'activité aéronautique et les extensions des constructions existantes appartenant à la sous-destination « restauration ».

### 3.2.4 Les objectifs du PADD justifiant les principes de délimitation et les règles de la zone UA

Les principes et règles définies pour les zones UA permettent de traduire les objectifs suivants du PADD :

- Amplifier le rayonnement de Toulouse Métropole comme destination d'excellence économique et touristique
- Régénérer les espaces économiques par un aménagement permettant une disponibilité foncière et immobilière
- Développer une stratégie ambitieuse de renouvellement des zones d'activités pour permettre la densification et l'optimisation des sites existants.
- Réorganiser l'offre tertiaire
- Structurer une offre complémentaire en lien avec l'économie résidentielle
- Maintenir et compléter le maillage d'espace de nature en ville à l'échelle de la Métropole
- Développer une gestion durable des eaux de pluies
- Réduire les îlots de chaleur urbain
- Conforter les paysages comme vecteur d'identité
- Aménager des espaces publics respectueux de leurs usagers

Cette stratégie constitue une opportunité majeure pour consolider l'économie métropolitaine et développer une nouvelle offre foncière et immobilière à destination des entreprises, tout en répondant aux problématiques de vieillissement des zones d'activités du territoire. A cet égard, l'aménagement des zones économiques devra concilier les aspects fonctionnels propres à ces espaces tout en recherchant un traitement paysager qualitatif qui favorise l'émergence d'espace à vivre répondant au bien-être des usagers et offrant une meilleure qualité urbaine.

### 3.3 Les zones urbaines d'intérêt collectif

#### 3.3.1 Identité des zones urbaines d'intérêt collectif (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 »,
- « lieux de culte »,
- « 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.

Les EICSP sont généralement autorisés dans toutes les zones urbaines du PLUi-H et bénéficient de règles assimilables à celles des zones UIC. Toutefois, afin d'identifier des secteurs spécifiquement dédiés aux EICSP ou marquer des polarités d'équipements, le PLUi-H a identifié 5 types de zones UIC répondant aux différents besoins exprimés :

- La zone UIC 1 : à vocation générale d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics. Elle recouvre la très grande majorité des surfaces dédiées aux équipements
- La zone UIC 2 : à vocation « Sport – Loisirs – Culture »
- La zone UIC 3 : à vocation « Enseignement »
- La zone UIC 4 : « Santé et action sociale »
- La zone UIC 5 : à vocation « technique » dédiée aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

#### 3.3.2 Les principes de délimitation des zones UIC

Les zones UIC ont été délimitées au regard de la vocation existante ou future des terrains d'accueillir des équipements et/ou des services d'intérêt collectif. Même si toutes les zones U et AU disposent de règles favorables à l'implantation de ce type de construction, la zone UIC est mobilisée pour marquer la volonté d'identifier un équipement public ou d'une polarité existante ou en projet. Il est à noter que pour les terrains de sport existants classés en zone NL mais situés en espace urbanisé, la zone UIC a parfois été privilégiée offrant davantage de constructibilité dans une optique de densification des espaces urbanisés à vocation d'équipements.

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 ou à des personnes publiques ou assimilées en charge de missions de services publics, ou sur des terrains étant voués à être acquis ou maîtrisés par elles.

Enfin, la desserte en transport en commun a fait partie des critères pour la localisation des nouveaux équipements métropolitains.

#### 3.3.3. Justification des règles instaurées pour la zone UIC

##### 3.3.3.1 Les règles relatives à l'affectation des sols et aux destinations des constructions

Les 5 types de zones UIC se distinguent par le type de sous-destinations d'EICSP autorisées, tel que précisé dans le paragraphe relatif à l'identité de la zone.

Dans chacune des zones UIC sont en outre autorisées :

- les constructions à usage d'habitation à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés.
- les constructions à usage de « commerces et activités de services », « hébergement » et « bureaux » si elles sont liées à la vocation de la zone. Il s'agit dès lors d'autoriser une certaine mixité fonctionnelle dans les zones dédiées aux EICSP, dans un esprit de complémentarité avec la vocation principale de la zone, une recherche de proximité et de convivialité.



### 3.3.3.2 Les règles relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Les dispositions communes s'appliquent et intègrent un certain nombre de règles d'adaptation spécifiques pour les EICSP en terme de hauteur, d'emprise au sol ou d'espace de pleine terre 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.

Les règles d'implantation des constructions en zone UIC se caractérisent par :

- Une liberté d'implantation par rapport aux voies.
- Une liberté d'implantation par rapport aux limites séparatives, hormis en limite d'une autre zone qu'une zone UIC ou UA, où l'implantation en limite séparatives est alors soumise à conditions dans l'objectif de limiter les conflits d'usage et les ruptures d'échelle entre deux zones.

Cette souplesse d'implantation notamment par rapport aux voies s'expliquent d'une part par la spécificité du rôle de ces équipements dans la ville, comme effet signal dans leur 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 amènent en outre à conduire des démarches de projet dans une recherche de qualité et d'insertion urbaine.

En outre, les espaces non bâtis et les abords des équipements sont soumis aux mêmes dispositions que les autres constructions, notamment en terme de végétalisation.

### 3.3.3.3 Les règles relatives aux équipements, aux réseaux et aux emplacements réservés

Les dispositions communes s'appliquent dans les zones UIC, elles sont explicitées dans la partie 1\_D2 du présent livret.

### 3.3.4. Justification des règles instaurées pour les sous-secteurs de la zone UIC

Une zone donnée est susceptible de comporter un ou plusieurs secteurs qui constituent une adaptation de la zone générique en ce qui concerne des spécificités liées aux constructions existantes, aux destinations ou aux formes urbaines.

Les sous-secteurs de la zone UIC

- **UIC1 (Blagnac)** : ce sous-secteur a été créé pour permettre des extensions limitées des habitations déjà existantes lors de la création de la ZAC Andromède.
- **UIC2 (Colomiers)** : sous – secteur qui permet, au-delà des destinations EICSP autorisés, l'accueil du cinéma sous maîtrise publique.
- **UIC1-3 (Toulouse)** : sous-secteur appliqué dans l'OAP « Montaudran » dans lequel la hauteur sur limites séparatives est réglementée selon la zone limitrophe : hauteur soumise à conditions si la limite séparative constitue une limite avec une autre zone qu'une zone UIC, UA ou UP.

### 3.3.5. Les objectifs du PADD justifiant les principes de délimitation et les règles des zones UIC

Les principes et les règles de la zone UIC contribuent au respect des orientations du PADD suivantes :

- Offrir un cadre de vie désirable dans une métropole des courtes distances ;
- Faire de la proximité un élément essentiel du cadre de vie et de réponse aux besoins des habitants ;
- Conforter l'identité du territoire pour renforcer l'attachement des habitants ;
- Offrir aux habitants un haut niveau de qualité urbaine et environnementale ;
- Amplifier le rayonnement de Toulouse Métropole comme destination d'excellence économique et touristique en favorisant le développement d'équipements qui participent au rayonnement du territoire.

L'objectif de ces zones est en outre 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 afin d'assurer la cohérence entre accueil d'habitants et niveau d'équipements.

## 3.4 Les zones urbaines de projet

### 3.4.1 Identité des zones urbaines de projet (UP)

Les zones UP 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 règles graphiques ou d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les zones UP 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,
- qui prévoit le niveau d'équipements publics nécessaires au développement urbain en prévoyant ou en mettant en perspective leurs modalités de financement.

Le PLUi-H déploie 3 types de zones UP qui se différencient par une approche différente du niveau de règle jugée nécessaire à la réalisation du projet en fonction 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 :

- **La zone UP0** : elle n'est pas réglementée par le règlement (ni écrit, ni graphique). Seules les dispositions des orientations d'aménagement programmation (OAP) s'appliquent.
- **La zone UP1** : elle est soumise aux dispositions communes du règlement écrit, aux règles graphiques des DGR et éventuellement aux dispositions des orientations d'aménagement et de programmation,
- **La zone UP2** : elle est soumise aux dispositions communes du règlement écrit, comporte des dispositions spécifiques adaptées au projet et est généralement soumise aux dispositions des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou à un règlement graphique.

### 3.4.2 Les principes de délimitation des zones UP

Les zones UP ont été délimitées au regard du périmètre de chaque projet et du besoin en terme réglementaire pour répondre aux objectifs du projet.

Les zones UP0 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 entièrement maîtrisés par Toulouse Métropole et d'autres maîtrisés partiellement par Toulouse Métropole (uniquement les voiries et espaces publics) pour du renouvellement économique en zone d'activité existante.

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.

Enfin, les zones UP2 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. Ces dispositions spécifiques permettent également de compléter et/ou modifier les dispositions communes pour prendre en compte les spécificités de projet piloté par la collectivité.

### 3.4.3. Justification des règles instaurées pour la zone UP

Dans les zones UP0 ainsi que dans les zones UP1 il n'y a pas de règles spécifiques. Dans le premier cas, seule l'OAP de la zone s'applique ; dans le second, seules les dispositions communes du règlement écrit, les dispositions graphiques des plans de zonage et l'OAP s'appliquent.

Pour les zones UP2, chacune d'entre elles dispose de règles spécifiques adaptées au projet. Compte tenu de la multitude des spécificités urbaines ou architecturales possibles, il n'y a pas de zone UP2 générique mais uniquement des secteurs.

Les cas de création de ces zones peuvent être regroupés de la manière suivante :

**- Des normes différentes en matière de stationnement des véhicules motorisés en ZAC**

En ZAC, l'offre de stationnement public est pensée en amont de l'urbanisation à l'échelle globale du projet et des études de mobilité permettent d'affiner les besoins au regard de la desserte en transport en commun mais également des mesures en faveur des mobilités alternatives.

**- Des spécificités pour promouvoir les formes urbaines propres au projet**

Lorsqu'un projet a été conçu sur la base de règles existantes dans les documents d'urbanisme opposables, il peut être souhaité que les règles d'implantation, de hauteur, d'emprise au sol ou de traitement paysager soient maintenues afin de faciliter la mise en œuvre du projet. Dans ce cas la zone UP2/AUP2 reprend ces règles particulières. Il peut très ponctuellement en être de même sur la gestion des accès.

### 3.4.4 Justification des règles instaurées pour les sous-secteurs de la zone UP

- **UP2-1 Andromède – Beauzelle / Blagnac** : ce secteur correspond au périmètre de la ZAC Andromède (hors phase 3) et reprend, notamment, les destinations autorisées ou interdites à l'identique à ce qui avait été acté au moment de la conception afin de faciliter la mise en œuvre du projet.
- **UP2-2 Monges – Cornebarrieu** : ce sous-secteur couvre une partie de la ZAC Monges-Croix du Sud, et vise à répondre à la volonté de reproduire les règles existantes dans le PLU opposable concernant les implantations des constructions et à assurer les transitions des projets avec l'environnement existant. Il comporte également des dispositions spécifiques sur le stationnement, la qualité architecturale et le traitement paysager des projets.
- **UP2-3 "Pelvoux – Colomiers** : ce sous-secteur permet d'introduire des normes de stationnement spécifiques de manière à lisser le nombre de places qui s'avérait trop importantes sur la partie dite « hors TCSP » couverte par l'OAP Pelvoux correspondante. Un équilibre à l'échelle de cette opération est de cette manière recherché afin d'anticiper l'arrivée du Métro.
- **UP2-4 Grand Matabiau / PEM Marengo – Toulouse** : ce secteur a été créé dans le but de maintenir les dispositions issues du PLU de Toulouse, notamment relatives au stationnement, qui ont guidé l'élaboration du Pôle Echange Multimodal Marengo. Ce projet s'inscrit dans le périmètre de la ZAC Grand Matabiau. Le secteur UP2-4 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 et d'assurer une continuité entre les règles du PLU opposable et du PLUi-H.
- **UP2-5 Cartoucherie – Toulouse** : il s'agit du secteur couvrant la ZAC de la Cartoucherie, instaurant des normes de stationnement spécifiques ambitieuses, l'opération étant entièrement située en zone TC et dotée en parkings relais. Aucune destination ou sous-destination n'est interdite afin de permettre la réalisation du projet.
- **UP2-6 Izards – Faons** : afin d'encourager des aménagements paysagers qualitatifs, le développement de la biodiversité pour renforcer la qualité paysagère du site tout en garantissant des coûts d'entretien limités ainsi qu'une réduction du volume d'eaux pluviales à gérer notamment en ce qui concerne les parkings, le plan guide du projet de renouvellement urbain du quartier Les Trois Cocus / La Vache au moins 80 cm d'épaisseur de terre végétale.
- **UP2-7 Toulouse Aérospace – Toulouse** : sous-secteur appliqué dans l'OAP « Montaudran » afin de n'interdire aucune destination ou sous-destination dans la ZAC Toulouse Aérospace et d'imposer des normes de stationnement identiques à l'échelle de celle-ci, la surface située hors zone d'influence des transports en commun structurants étant résiduelle à l'échelle de l'opération.
- **UP2-8 Ramassiers Saint martin du Touch – Toulouse Colomiers** : ce secteur correspond au périmètre de la ZAC Saint Martin du Touch et quelques franges et reprend, notamment, les destinations autorisées ou interdites à l'identique à ce qui avait été acté au moment de la conception afin de faciliter la mise en œuvre du projet.
- **UP2-9 Grand Matabiau / Tri Postal - Toulouse** : ce secteur a été créé dans le but de maintenir les dispositions issues du PLU de Toulouse, notamment relatives au stationnement, sur le site du Tri Postal qui doit accueillir le projet de la Tour Occitanie. Ce projet immobilier s'inscrit dans le périmètre de la ZAC Grand Matabiau. 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.

### 3.4.5. Les objectifs du PADD justifiant les principes de délimitation et les règles des zones UP

La zone UP permet de mettre en œuvre les objectifs suivants du PADD :

- Offrir un cadre de vie désirable dans une métropole des courtes distances ;
- Faire de la proximité un élément essentiel du cadre de vie et de réponse aux besoins des habitants ;
- Offrir aux habitants un haut niveau de qualité urbaine et environnementale ;
- Offrir à chacun de bonnes conditions d'habitat ;
- Préparer la métropole de demain : innovante, solidaire et attractive en répondant aux besoins en logements pour tous et en mettant en œuvre une politique d'organisation et de valorisation des activités et des territoires de l'économie.

Cette zone permet en outre de promouvoir un urbanisme de projet et 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.

## PARTIE 4 : Les zones à urbaniser

### 4.1. Identité, principes de délimitation et justification des zones à urbaniser (AU)

#### 4.1.1. 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 correspondent à celles du projet et 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 des zones mixtes (AUM), de projet (AUP) ou encore dédiées à l'économie (AUA) ou aux équipements et services publics (AUC).

#### 4.1.2. 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 (par exemple : mixte AUMf ou économique AUAf), dans le cas contraire, la zone est juste appelée AUf.

#### 4.1.3. Principes de délimitation et justification

L'ensemble des zones AU ou AUf ont été délimitées selon les principes suivants :

- répondre aux objectifs de production de logements, d'implantations économiques ou d'équipements entre 2025 et 2035 et n'ayant pu être satisfaits dans les espaces urbanisés,
- être le fruit d'une analyse multicritère réalisée dans le cadre de l'évaluation environnementale afin de mettre en œuvre la démarche Eviter, Réduire Compenser,
- être compatible avec les documents supra-communaux.

Certaines zones AU, déjà ouvertes à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme opposables ont également été maintenues car elles correspondent à des autorisations d'urbanisme déjà délivrées ou à une programmation en ZAC prévue avant l'approbation du PLUi-H.

Toutes les zones à urbaniser ouvertes ou fermées délimitées dans les documents d'urbanisme en vigueur et qui ne répondent pas à ces principes ont été supprimées, dans l'objectif de protéger les espaces naturels agricoles et forestiers.

L'OAP échéancier détermine le phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser en fonction des orientations du projet d'aménagement et de développement durables et de la capacité de la collectivité à financer les équipements éventuellement nécessaires à l'urbanisation des zones.

## 4.2. Les zones à urbaniser mixte (AUM)

### 4.2.1. Identité, principes de délimitation et justification des règles de la zone AUM

L'identité des zones **AUM s'appuie sur la même typologie que les zones UM** (AUM1 à AUM10). Ainsi, leur délimitation et la justification de leurs règles sont établies sur des critères similaires à ceux de la zone UM correspondante.

Lorsque l'étiquette renvoie à l'application du règlement écrit d'une zone AUM1 à AUM10, les dispositions communes à l'ensemble de ce type de zone (AUM) s'appliquent et prévoient :

- les modalités d'urbanisation de la zone sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble (A) ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes (B)
- l'application des dispositions communes du règlement écrit et des dispositions spécifiques de la zone correspondante en terme de forme urbaine. Il convient alors de se reporter au règlement de la zone UM correspondante (par ex. UM pour AUM7\_B).

Lorsqu'il a été nécessaire de compléter et/ou de remplacer les dispositions communes ou spécifiques de la zone de référence, un secteur a été créé. La liste des secteurs est détaillée ci-dessous.

### 4.2.2 Justification des règles instaurées pour les sous-secteurs de la zone AUM

- **AUM4-B-1 Pé d'Estèbe Belle Enseigne – Cugnaux et Villeneuve-Tolosane:** ce sous-secteur est positionné sur l'opération encadrée par l'OAP intercommunale Pé d'Estèbe-Belle Enseigne. Il se caractérise par une souplesse d'implantation des constructions nouvelles par rapport aux voies publiques et emprises publiques, et par rapport aux limites séparatives afin d'autoriser des formes urbaines plurielles. Il comprend également des dispositions spécifiques garantissant la qualité urbaine du projet (traitement qualitatif des espaces extérieurs, composition architecturale...) et son accroche avec les zones pavillonnaires limitrophes. Les étiquettes sont différenciées entre les espaces accueillant principalement de l'habitat collectif (13-NR-NR-RE) et ceux accueillant de l'habitat individuel (8-NR-NR-RE).

### 4.2.3 Les objectifs du PADD justifiant les principes de délimitation et les règles des zones AUM

La zone AUM permet de mettre en œuvre les objectifs PADD similaires à ceux des zones UM en ayant une approche de sobriété à l'égard de la ressource sol pour garantir les conditions d'un développement soutenable et en adaptant le développement du territoire aux capacités des équipements d'approvisionnement en eau potable et d'assainissement.

## 4.3. Les zones à urbaniser à vocation d'activités (AUA)

### 4.3.1. Identité, principes de délimitation et justification des règles de la zone AUA

L'identité des zones AUA s'appuie sur la même typologie que les zones UA (AUA1 à AUA4). Ainsi, leur délimitation et la justification de leurs règles sont établies sur des critères similaires à la zone UA.

Lorsqu'il a été nécessaire de compléter et/ou de remplacer les dispositions communes ou spécifiques de la zone de référence, un secteur a été créé. La liste des secteurs est détaillée ci-dessous.

### 4.3.2. Justification des règles instaurées pour les sous-secteurs de la zone AUA

- **AUA1-B-1 (Pibrac):** ce sous-secteur correspond à l'aménagement de la ZAC Escalette dans sa partie économique et comporte donc des règles spécifiques propres à la réalisation de cette opération (règles d'implantations à l'alignement ou en retrait, normes de stationnement...) et à son contexte urbain et paysager (implantation des constructions par rapport à la ligne haute tension, par rapport aux trames boisées du site...). Cette opération destinée à accueillir des activités économiques de types petites industries, artisanat, services est en cours de finalisation.

- **AUA4-B-1 (Drémil-Lafage) :** ce sous-secteur accompagne la réalisation de l'OAP La Mouyssaguèse qui organise l'extension de la zone d'activités éponyme. Ce sous-secteur est appliqué sur l'emprise de cette extension et reprend les règles prévues dans la partie attenante déjà urbanisée (UA4-7) afin d'éviter l'implantation d'activités sources de nuisances.
- **AUA4-B-2 (Villeneuve-Tolosane) :** ce sous-secteur correspond à l'OAP Pradié-Champ de Villeneuve et comporte des règles spécifiques afin de privilégier les activités d'artisanat et d'industrie qui n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat avoisinant, ainsi que des adaptations concernant les règles d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol afin de traduire l'OAP et de reconduire les principales règles existantes au PLU puisque cette opération est en cours de finalisation.

#### 4.3.3. Les objectifs du PADD justifiant les principes de délimitation et les règles des zones AUA

La zone AUA permet de mettre en œuvre les objectifs PADD similaires à ceux des zones UA en ayant une approche de sobriété à l'égard de la ressource sol pour garantir les conditions d'un développement soutenable et en adaptant le développement du territoire aux capacités des équipements d'approvisionnement en eau potable et d'assainissement.

### 4.4 Les zones à urbaniser à vocation d'intérêt collectif (AUC)

#### 4.4.1. Identité, principes de délimitation et justification des règles de la zone AUC

L'identité des zones AUC s'appuie sur la même typologie que les zones UIC (AUC1 à AUC5). Ainsi, leur délimitation et la justification de leurs règles sont établies sur des critères similaires à la zone UIC.

Lorsqu'il a été nécessaire de compléter et/ou de remplacer les dispositions communes ou spécifiques de la zone de référence, un secteur a été créé. La liste des secteurs est détaillée ci-dessous.

#### 4.4.2. Justification des règles instaurées pour les sous-secteurs de la zone AUC

- **AUC1-B-1 Pé d'Estèbe Belle Enseigne – Cugnaux et Villeneuve-Tolosane :** ce sous-secteur est positionné sur l'opération encadrée par l'OAP intercommunale Pé d'Estèbe-Belle Enseigne pour traduire le projet de gendarmerie, avec les spécificités liées à son usage (accès et implantations notamment)

#### 4.4.3. Les objectifs du PADD justifiant les principes de délimitation et les règles des zones AUC

La zone AUC permet de mettre en œuvre les objectifs PADD similaires à ceux des zones UIC en ayant une approche de sobriété à l'égard de la ressource sol pour garantir les conditions d'un développement soutenable et en adaptant le développement du territoire aux capacités des équipements d'approvisionnement en eau potable et d'assainissement.

### 4.5. Les zones à urbaniser de projet (AUP)

#### 4.5.1. Identité, principes de délimitation et justification des règles de la zone AUP

L'identité des zones AUP s'appuie sur la même typologie que les zones UP (AUP0 à AUP2). Ainsi, leur délimitation et la justification de leurs règles sont établies sur des critères similaires à la zone UP.

Pour rappel, comme pour les zones UP2, seules les zones AUP2 font l'objet d'un règlement écrit en raison de leur spécificité et de la nécessité de préciser et/ou modifier les dispositions communes et spécifiques du règlement écrit.

#### 4.5.2. Justification des règles instaurées pour les sous-secteurs de la zone AUP

- **AUP2-B-1 Monges – Cornebarrieu** : la justification est identique au sous-secteur UP2-2. Ce sous-secteur couvre une partie de la ZAC Monges-Croix du Sud, et vise à répondre à la volonté de reproduire les règles existantes dans le PLU opposable concernant les implantations des constructions et à assurer les transitions des projets avec l'environnement existant. Il comporte également des dispositions spécifiques sur le stationnement, la qualité architecturale et le traitement paysager des projets.
- **AUP2-B-2 Piquepeyre - Fenouillet** : ce sous-secteur permet de reprendre la rédaction introduite par la mise en compatibilité du PLU opposables approuvée avant l'arrêt du PLUi-H pour traduire le projet de ZAC communale.
- **AUP2-B-3 Parc de l'Escalette – Pibrac** : ce sous-secteur correspond à l'aménagement de la ZAC Escalette dans sa partie à vocation mixte et habitat. Elle comporte des règles spécifiques propres à la réalisation de cette opération (règles d'implantations à l'alignement ou en retrait, normes de stationnement...) et à son contexte urbain et paysager (implantation par rapport aux trames boisées du site...). Cette partie de l'opération, destinée à réaliser une transition réussie avec l'habitat existant, est en cours de finalisation.
- **AUP2-B-4 Paléficat** : ce sous-secteur correspond couvre une partie de l'OAP de Paléficat. Ce secteur permet d'assurer le développement de l'habitat, de densité équilibrée, et autour d'espaces libres suffisamment dimensionnés, publics ou privés. Il permettra également de maintenir une activité tertiaire sur le site et d'installer des équipements publics.
- **AUP2-B-5 Tucard – Saint Orens** : ce sous-secteur correspond au quartier de l'Orée du Bois située au sein de la ZAC de Tucard. Ce secteur de projet vise à accueillir une forte densification à travers des aménagements maîtrisés et des espaces apaisés. Les hauteurs, variant de 14 à 17 mètres tiennent compte de la topographie du sol. Ce sous-secteur comporte également des dispositions spécifiques sur le stationnement.
- **AUP2-B-6 Laubis – Seilh** : ce sous-secteur correspond à l'aménagement de la ZAC Laubis dans sa partie à vocation habitat. Elle comporte des règles spécifiques propres à la réalisation de cette opération (règles d'implantations à l'alignement ou en retrait, normes de stationnement, clôtures...) et à son contexte urbain et paysager (implantation par rapport aux trames boisées du site à préserver...).
- **AUP2-B-7 Las Fonses – Villeneuve Tolosane** : ce sous-secteur est positionné sur la ZAC Las Fonsès – Bois Vieux. Il comporte des dispositions spécifiques pour garantir l'accueil d'activités cohérentes avec l'environnement urbain (voisinage, nuisances, infrastructures...). Les dispositions relatives aux normes et à la qualité environnementale des stationnements sont également précisées.

#### 4.5.3. Les objectifs du PADD justifiant les principes de délimitation et les règles des zones AUP

La zone AUP permet de mettre en œuvre les objectifs PADD similaires à ceux des zones UP en ayant une approche de sobriété à l'égard de la ressource sol pour garantir les conditions d'un développement soutenable et en adaptant le développement du territoire aux capacités des équipements d'approvisionnement en eau potable et d'assainissement.



## 1D2 : LE RÈGLEMENT – LES RÈGLES DES DISPOSITIONS COMMUNES

Ce chapitre vise à présenter les principales dispositions du règlement, d'en expliquer le sens et en quoi elles traduisent la mise en œuvre des objectifs du PADD.

La première partie est consacrée aux règles en lien avec la constructibilité des projets. Elle reprend la structure du règlement écrit dans ses grandes lignes.

La seconde partie est consacrée aux dispositions réglementaires qui se déclinent sur le territoire à travers des outils graphiques. Elle se structure autour d'une approche thématique.

### Partie 1 : Principes réglementaires généraux définissant les droits à construire

#### 1.1 Composition du règlement et articulation entre les différentes règles

##### 1.1.1 Règlement écrit et règlements graphiques

Le règlement du PLUi-H est composé d'un règlement écrit et de documents graphiques comme suit (cf. Règlement écrit, Dispositions générales, Titre 3) :

- 3A Règlement écrit et ses annexes

La 1ère partie s'intéresse au champ d'application, à la portée juridique et à la structure du règlement du PLUi-H ainsi que le découpage en zone du territoire.

La 2ème partie porte sur les « Dispositions communes à l'ensemble des zones », à savoir les règles d'urbanisme qui concernent toutes les zones du PLUi-H.

La 3ème partie contient les « Dispositions spécifiques à chaque zone du PLUi-H », c'est-à-dire les règles qui viennent compléter ou remplacer les dispositions communes et/ou ne s'appliquent que dans des zones spécifiques.

Les annexes au règlement écrit comportent un lexique, une palette végétale et des tableaux par commune permettant de fixer des retraits spécifiques par rapport aux voies et aux cours d'eau, de gérer les accès sur les infrastructures routières, de réglementer les clôtures et l'implantation des piscines à l'échelle communale.

- 3C Documents graphiques du règlement (DGR)

Il s'agit d'un DGR au 1/2 500e (3C1), où sont reportées les limites de zone et les étiquettes ainsi que d'une manière générale, toutes les règles graphiques encadrant la constructibilité d'un terrain : implantation des constructions, les éléments patrimoniaux, végétaux et paysagers protégés, terrains réservés pour des motifs d'intérêt général...etc

Il est accompagné de 5 DGR thématique du 1/15 000e (3C2 à 3C6) permettant de décliner les dispositions réglementaires affectées à des territoires ciblés et traduisant des sujets à l'échelle de la Métropole, comme notamment : la trame verte et bleue, la mixité sociale, la cohérence urbanisme transport, etc.

Ainsi, pour connaître les droits à construire sur une parcelle ou un ensemble de parcelles, il convient en premier lieu de repérer, sur le document graphique du règlement (DGR) 3C1, la zone dans laquelle se situe(nt) la ou les parcelle(s) puis de se référer au règlement écrit qui correspond.

Les dispositions à prendre en compte sont :

- les dispositions écrites communes applicables à l'ensemble des zones,

ET

- les dispositions écrites spécifiques liées à la zone,

ET

- les règles graphiques des documents graphiques du règlement, dont celles du DGR 3C1.

Par principe, les dispositions communes s'appliquent sur tout le territoire sauf si les dispositions spécifiques d'une zone en disposent autrement. En effet, elles peuvent préciser ou remplacer une ou plusieurs dispositions communes. Dans ce cas, les dispositions spécifiques le mentionnent expressément.

Les règles graphiques du règlement se décomposent en 6 documents graphiques du règlement qui s'ajoutent aux dispositions écrites pour connaître la constructibilité réelle d'un terrain.

### 1.1.2 Les principes de lecture du règlement graphique

Le règlement graphique 3C1 au 1/2 500e comporte un ensemble de dispositions qui seront détaillées par la suite. Il convient ici d'aborder le principe règlementaire de lecture du plan grâce aux étiquettes et le cas spécifique des graphiques de détail qui peuvent s'y substituer en fonction des territoires.

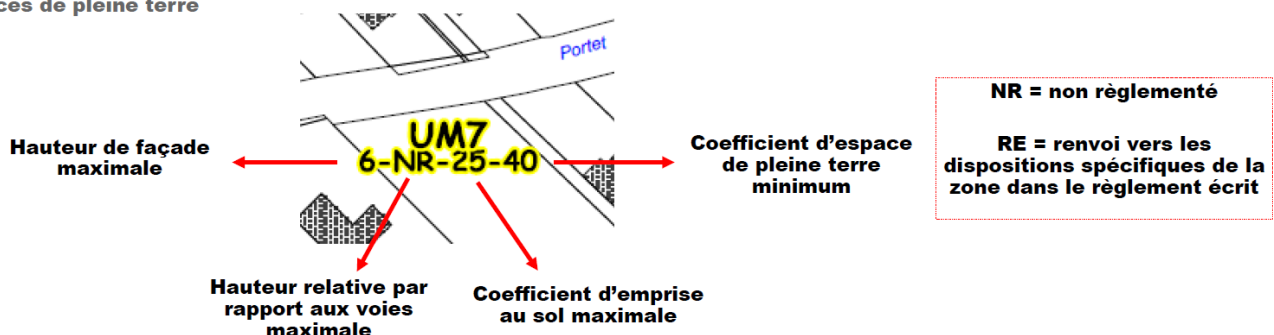
### 1.1.3 Système d'étiquette du règlement graphique

Au découpage du territoire en zone selon la vocation (mixte, économique, équipement, ...) et la forme urbaine existante ou souhaitée selon les règles d'implantation des constructions (UM1 à UM10 par ex.), le DGR 3C1 associe une étiquette qui régleme d'autres paramètres de constructibilité :

- la hauteur ;
- la proportion de surfaces bâties maximales qu'il est possible d'implanter sur le sol du terrain : elle est traduite par un pourcentage d'emprise au sol (ES) ;
- la proportion d'espaces non bâtis et laissés ou aménagés en pleine terre : l'Espace de Pleine Terre (EPT).

Compte tenu des configurations urbaines et foncières des quartiers, il est apparu indispensable de gérer ces trois dimensions à l'aide de règles graphiques qui permettent de combiner des implantations et un volume constructible sans multiplier l'écriture de règlements spécifiques. Ce système permet donc de prendre en compte une multitude de contextes et d'adapter la réglementation urbaine, sans pour autant alourdir le règlement écrit.

#### Un système d'étiquettes pour réglementer la hauteur, l'emprise au sol et les espaces de pleine terre



#### 1.1.3.1 Principes de rédaction des étiquettes :

En dehors des cas d'application du coefficient de surface éco-aménageable (CSE) définis ci-après, la détermination des valeurs d'ES et d'EPT 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 de l'emprise au sol. Ces proportions peuvent varier selon les territoires en fonctions des situations locales et des formes urbaines recherchées.

Pour l'établissement des étiquettes, les principes suivants ont été appliqués à l'échelle métropolitaine :

- Lorsque l'ES est compris entre 20 % et 60 %, l'EPT est en principe compris entre 60 % et 20 % respectivement laissant une part pour les espaces libres dédiés aux circulations, aux autres constructions ne générant pas d'emprise au sol (piscines, ...), etc. d'environ 20%. Ce « reste à faire » a volontairement été maîtrisé afin de privilégier des surfaces non bâties perméables et végétalisés qui apportent des bénéfices environnementaux.

- Lorsque l'ES est supérieure à 60% et jusqu'à 80%, l'EPT peut être remplacé par l'application d'un coefficient de surface éco-aménageable (CSE) qui permet de valoriser d'autres types de surfaces végétalisées ou perméables dans des contextes urbains très contraints.
- Dans les secteurs propices au renouvellement urbain dès à présent, en cohérence avec le niveau de desserte en transport en commun et la présence de centralité, les étiquettes ont été travaillées pour permettre ce renouvellement. Par principe, une constructibilité en hauteur a été recherchée afin de conserver des espaces de pleine terre importants et de développer des formes urbaines qui protègent les cœurs d'îlot en limitant la constructibilité au delà de la bande principale de constructibilité. Il est utile de rappeler que certains secteurs, bien que propices au renouvellement urbain, ne le sont pas, à ce stade, en raison du phasage de l'urbanisation et de l'attente des résultats d'études urbaines (ex : périmètre 3ème ligne de métro).
- Dans les secteurs présentant une qualité patrimoniale et/ou des enjeux de vulnérabilité (risque inondation, bruit des avions, ...), le choix des valeurs d'étiquette a été étudié au regard des enjeux : respect des hauteurs existantes pour ne pas perturber une forme urbaine patrimoniale, préserver des valeurs hautes de pleine terre pour favoriser l'infiltration, limiter les possibilités de densification en encadrant l'emprise au sol et les hauteurs, etc.
- Les hauteurs maximales entre zones ont été analysées pour éviter les ruptures d'échelle.
- Lorsque l'ES est supérieure à 80 % alors l'EPT est compris entre 15 % et 0 %. Cela correspond majoritairement à des zones économiques denses ou à la plate-forme aéroportuaire.

*Ces principes répondent à l'objectif du PADD d'offrir aux habitants un haut niveau de qualité urbaine et environnementale en veillant notamment à une diversification des formes urbaines permettant de mettre en œuvre une intensité urbaine accrue et en développant des projets qui favorisent une nature générant un cadre de vie attractif.*

### **1.1.3.2 La hauteur : 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 de façade, 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 ils font partie de la façade et sont comptés dans la hauteur de façade et dans quels cas ils ne le sont pas. Ainsi 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 quelle 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 de bonne intégration d'un projet mais une limite a été fixée pour moduler la hauteur de façade. Ainsi les constructions restent possibles en cas de terrain en pente mais des limites claires sont fixées 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).

*Cette règle répond à l'objectif du PADD d'offrir aux habitants un haut niveau de qualité urbaine et environnementale et notamment de promouvoir des formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains. Elle permet de favoriser des formes urbaines avec des densités adaptées au contexte urbain existant et projeté.*

### **1.1.3.3 La hauteur : hauteur sur voie (HV)**

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  $HV = L$ ).

*Cette règle répond à l'objectif du PADD d'offrir aux habitants un haut niveau de qualité urbaine et environnementale et notamment de promouvoir des formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains. Elle permet de favoriser des formes urbaines avec des densités adaptées au contexte urbain existant et projeté*

### **1.1.3.4 La définition de l'emprise au sol et du pourcentage d'emprise au sol (ES)**

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 étant de favoriser le traitement qualitatif des stationnements en sous sol ou semi enterrés.

- les emplacements couverts réservés aux deux-roues, l'objectif étant 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 étant 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 d'offrir aux habitants un haut niveau de qualité urbaine et environnementale et notamment de promouvoir des formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains.*

### **1.1.3.5 La promotion des espaces de pleine terre : le pourcentage d'Espaces de Pleine Terre (EPT)**

Le PLUi-H a souhaité retenir la notion d'espace de pleine terre plutôt que celle d'espaces verts. La volonté est de favoriser des espaces non bâtis perméables, c'est-à-dire, permettant l'infiltration des eaux de pluie. Les espaces de pleine terre sont libres de construction en surface comme en sous sol, et permettent donc la plantation de végétation et d'arbres pour une ville plus verte et moins chaude en période estivale. Ces espaces favorisent enfin la formation d'un paysage végétal propice au développement de la nature en ville.

*Cette règle répond à l'objectif du PADD d'offrir aux habitants un haut niveau de qualité urbaine et environnementale et notamment de promouvoir des formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains. Elle vise à limiter l'imperméabilisation des sols et protéger et développer la nature en ville.*

### **1.1.3.6 L'alternative à la pleine terre : le Coefficient de surface eco-aménageable (CSE)**

Outre les espaces de pleine terre, le Coefficient de Surface Eco-aménageable (CSE) est un moyen d'encourager en milieu urbanisé le développement de surfaces favorables au rafraîchissement de la ville, au développement de la nature en ville et d'espaces propices à la biodiversité, à l'amélioration du cadre de vie, et à une meilleure gestion des eaux pluviales.

Dans les zones les plus denses et/ou minéralisées, le CSE 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 au sein desquelles la possibilité de dégager une part d'espace de pleine terre est très limitée.

Cet outil présente également un intérêt en zones d'activités économiques afin de favoriser la qualité des espaces accompagnant le bâti.

#### **Champ d'application**

En zones urbaines et à urbaniser, le CSE s'applique à **tout projet de construction nouvelle dont la surface de plancher existante et projetée est supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> dès lors 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 15 % en zone UA ou AUA, ou inférieur à 20 % dans les autres zones.

Pour tout projet dont la surface de plancher est inférieure à 500 m<sup>2</sup>, un coefficient d'espace de pleine terre (CEPT) minimum de 10% sera exigé.

Dans certains cas spécifiques listés au règlement écrit (contexte patrimonial bâti, équipements publics ou d'intérêt collectif, périmètre de ZAC ou autre territoire de contractualisation de l'aménagement, en présence de règlements graphiques de détail), l'application du CSE peut être adaptée voire inappliquée.

### **Modalités de calcul**

Le CSE est une valeur qui définit la proportion des surfaces éco-aménagées exigées par rapport à la surface totale de l'unité foncière qui accueille le projet.

Son calcul se base sur une pondération selon la nature des surfaces éco-aménagées réalisées, en fonction de leur degré de perméabilité et de leur pérennité.

Il est le résultat de la somme des surfaces éco-aménagées pondérées, divisée par la surface du terrain d'assiette.

La valeur minimale du CSE à atteindre est une valeur unique définie à 0,35.

6 types de surfaces éco-aménageables rentrent dans le calcul du CSE :

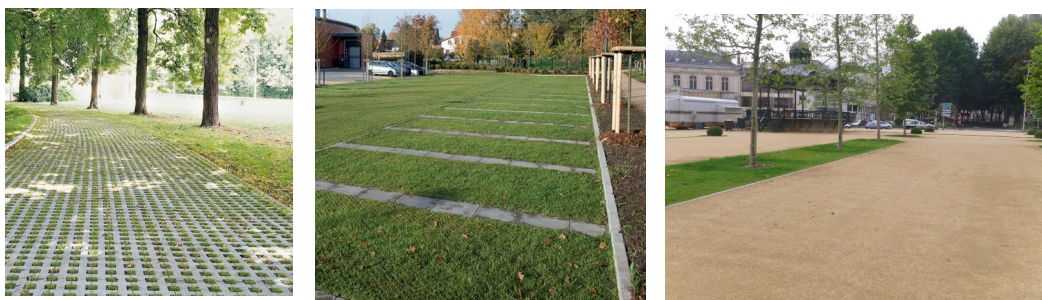
- **Végétalisation des façades : 0,2**



- **Végétalisation des toits : 0,2**



- **Surfaces semi-perméables : 0,4**



- **Espaces verts sur dalle ou sur toit de type intensif : 0,4**



- **Espaces verts en pleine terre : 1,5**



- **Arbres existants conservés avec un espace d'enracinement en pleine terre de 15 m<sup>2</sup> minimum : 2**



Exemple de calcul : Pour un terrain de 1000 m<sup>2</sup> avec une surface bâtie en emprise au sol de 600 m<sup>2</sup>, comprenant :

- 300 m<sup>2</sup> de surface de semi-perméable : 300 m<sup>2</sup> x 0,4 = 120 m<sup>2</sup>
- 375 m<sup>2</sup> de surface de murs végétalisés : 375 m<sup>2</sup> x 0,4 = 150 m<sup>2</sup>
- 100 m<sup>2</sup> de surface de pleine terre : 100 m<sup>2</sup> x 1,5 = 150 m<sup>2</sup>

La somme des surfaces éco-aménagées pondérées atteint un total 420 m<sup>2</sup> sachant qu'une surface minimale de 350 m<sup>2</sup> était requise pour respecter le CSE (1000 m<sup>2</sup> x 0,35).

## **Justifications des choix**

### Valeur minimale de 0,35 et pondérations par surfaces

L'étude comparative de PLU d'autres collectivités qui ont mis en place cet outil couplée à diverses simulations effectuées sur les pondérations des surfaces en fonction de différents contextes (urbain dense, zone d'activité... etc) montrent qu'un CSE de 0,35 est un objectif ambitieux tout en étant atteignable, d'autant plus si les espaces de pleine terre sont favorisés et les arbres existants conservés. De plus, il offre 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, ces derniers ont été valorisés par rapport aux toitures et murs végétalisées 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, arbres existants, 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 en contexte urbain dense

L'étude comparative et les simulations mentionnées ci-dessus ont montré que l'application du CSE s'avère 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 et moyennement 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 coefficient d'espace de pleine terre (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) pour 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 permet de pouvoir pleinement utiliser les différentes surfaces possibles entrant dans le calcul du CSE.

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 part 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.

- En présence des règlements graphiques de détail présentés ci-dessous.

Le Coefficient de Surfaces Eco-aménageables (CSE) valorise les espaces de pleine terre et donc la perméabilité des sols et incite un traitement qualitatif et paysager des espaces libres (dalles, parkings...). Il permet en outre 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 à l'objectif du PADD d'offrir aux habitants un haut niveau de qualité urbaine et environnementale et notamment de promouvoir des formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains. Il s'agit ici de veiller à une diversification des formes urbaines permettant de mettre en œuvre une intensité urbaine accrue et de développer des projets qui favorisent une nature générant un cadre de vie attractif.*

#### **1.1.4 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 principalement reconduit les règlements graphiques existants dans les POS/PLU pour des raisons patrimoniales. En effet, cet outil est apparu adapté à la préservation des caractéristiques de ces quartiers (ex. : quartier du Busca ou des Chalets à Toulouse). Néanmoins, celui instauré le long de l'avenue de Lardenne a été revu car il n'était pas le bon outil de préservation de cet axe et a été remplacé, notamment, par un retrait minimal de 8 mètres auquel ont été ajoutés des Espaces de Pleine Terre et des Espaces boisés Classés plus adaptés.

En revanche, il est apparu que les graphiques de détails instaurés en vue d'encourager le renouvellement de certains axes structurants se sont parfois avérés trop rigides. Aussi, un certain nombre n'ont pas été reconduit dans le PLUi-H mais remplacés par des zonages et des outils adaptés aux objectifs recherchés. En effet, les nouvelles

règles communes du PLUi-H offrent des possibilités d'adaptation des implantations, notamment qui ne sont pas permises par les graphiques de détail.

Par exemple: Route de Castres, les graphiques de détails ont été supprimés au profit d'un zonage qui préserve les cœurs d'îlots et favorise l'implantation des projets dans une première bande de constructibilité. Les espaces verts en bord de voirie ont été remplacés par une implantation obligatoire en retrait.

Outre le travail d'adaptation territorial, la structure des règlements graphiques de détail a également été assouplie et simplifiée. Ainsi, le PLUi-H comporte 4 types d'espaces réglementés :

- les « espaces constructibles » auxquels ne sont pas applicables :
  - les règles relatives à la volumétrie et aux implantations des dispositions communes, sauf les possibilités d'adaptation des formes urbaines. Tout en préservant le travail fin de traduction des études urbaines à travers ces graphiques, il est apparu important de pouvoir se donner de la souplesse pour prendre en compte des contextes particuliers. De même, la possibilité d'exiger des ruptures est introduite pour éviter les linéaires de façade trop importants.
  - le seuil minimal de densité : l'ensemble de l'espace étant constructible, la règle du seuil minimal de densité n'a pas d'intérêt.
  - les règles concernant le traitement des espaces non bâtis puisqu'il s'agit d'espaces entièrement constructible.
- Les « espaces de pleine terre » ont vocation à rester libre de construction en surface comme en sous-sol et traités de façon végétalisée ;
- Les « espaces libres » doivent rester libres de construction sans pour autant être végétalisés ou perméables ;
- Les « espaces aménagés » sont des espaces mixtes, majoritairement libre de construction et devant comporter une partie en pleine terre.

Dans chacun de ces 3 types d'espace d'accompagnement, des exceptions sont prévues pour l'implantation des constructions de faible emprise (locaux techniques, annexes, piscines, ...) et des extensions très limitées afin de répondre à des adaptations ponctuelles des constructions.

Enfin, les graphiques de détail des espaces constructibles peuvent comporter des hauteurs différentes de l'étiquette de la zone pour prendre en compte des situations bien précises :

- la hauteur de façade maximale, exprimée en mètre par rapport au terrain naturel ou en altitude NGF (Nivellement Général de France) par rapport au niveau de la mer.
- la hauteur sur limite d'espace constructible : elle ne s'applique que dans les règlements graphiques de détail (RGD) et permet de 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. Par exemple, si le bâtiment est reculé de 3 m, la hauteur peut être majorée de 3m.
- *Cette disposition répond à l'objectif du PADD d'offrir aux habitants un haut niveau de qualité urbaine et environnementale et notamment de promouvoir des formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains. Il s'agit ici de favoriser des formes urbaines avec des densités adaptées au contexte urbain existant et projeté.*

## 1.2 Volumétrie et implantation des constructions

### 1.2.1 Éléments communs pour l'application des règles d'implantation

#### 1.2.1.1 Bande de constructibilité principale

Les zones UM1, UM2, UM3, UM5, UM6, UM8 et UM 10 comportent une bande de constructibilité principale de 15,5 m maximum par rapport aux voies.

Certains POS/PLU opposables comportaient une bande de constructibilité principale pouvant aller de 15 à 17 m de profondeur.

Au regard des ambitions du PLUi-H de privilégier l'application des principes de conception bioclimatique et de promouvoir des îlots traversant et perméables, le PLUi-H a retenu l'application d'une bande de constructibilité principale de 15,5m maximum. En effet, cette largeur permet d'éviter les bâtiments trop profonds et de développer des logements traversants pour assurer le confort climatique estival.

En cas de réalisation d'un parking en sous-sol, la profondeur de la bande de constructibilité peut être portée à 16,5m maximum.

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.

- *Cette règle répond à l'objectif du PADD d'offrir aux habitants un haut niveau de qualité urbaine et environnementale par la promotion de formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains et de développer la performance énergétique et la conception bioclimatique des bâtiments.*

#### 1.2.1.2 Précision pour l'application des 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 de veiller à une diversification des formes urbaines permettant de mettre en œuvre une intensité urbaine accrue.*

#### 1.2.1.3 Constructions ou éléments de constructions toujours admis dans les marges de recul ou de retrait

Le règlement écrit prévoit d'admettre un certain nombre d'éléments constructifs dans les marges de recul, à savoir :

- les piscines (sauf disposition contraire dans l'annexe 6) et 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 ;
- les locaux ou éléments techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, des bâtiments, ou opérations d'aménagement, ainsi que les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, châteaux d'eau, capteurs solaires, éoliennes, etc.,
- les dispositifs d'ombrage des aires de stationnement non couvertes (pergolas, etc.) et les ombrières photovoltaïques,
- les dispositifs nécessaires à la production d'énergies renouvelables.
- *Ces dispositions répondent à l'objectif du PADD de favoriser la qualité des espaces extérieurs avec l'incitation aux parkings en sous-sol ou semi enterrés, de faciliter le fonctionnement des services urbains et de développer la performance énergétique et la conception bioclimatique des bâtiments.*

- Les saillies : balcons, débords de toitures, avancées de façades..., etc.
- Cette règle répond à l'objectif du PADD de favoriser la qualité urbaine des constructions à travers la qualité architecturale des façades et leur ombrage dans un souci de conception bioclimatique.

#### 1.2.1.4 Les linéaires d'implantation des constructions par rapport aux voies

Afin de prendre en compte des situations particulières et ponctuelles qui ne correspondraient pas à la forme urbaine dominante du secteur prise en compte pour le choix du type de zone, le PLUi-H propose de régir les implantations par un outil graphique.

En effet, lorsque les implantations définies par une zone donnée sont inadaptées à l'échelle d'une rue par exemple, l'utilisation d'un linéaire graphique permet d'adapter ponctuellement les implantations en remplaçant les règles écrites des dispositions spécifiques. Cet outil permet de déterminer des implantations des constructions différentes 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. En fonction des configurations, il est précisé que des ruptures de continuités peuvent être autorisés ou exigés dans certains cas de figure principalement liés à la prise en compte du contexte urbain (patrimoine, linéaire de façade, vue vers les cœur d'îlot, traitement des angles d'îlots, entrée ou espaces devant des pieds d'immeubles actifs, etc.) mais aussi pour favoriser la végétalisation des façades ;
- le linéaire de type 2 qui localise précisément l'implantation obligatoire des constructions ;
- le linéaire type 3 qui rend possible soit l'application des 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 veillant à proposer des formes urbaines confortant la physionomie des tissus urbains qualitatifs.

#### 1.2.1.5 Les zones de recul

Le document graphique du règlement DGR 3C1 comporte des zones de recul des constructions qui ont été instituées par rapport à certaines infrastructures de transports routiers à Toulouse, 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. La traduction graphique de ces dispositions ne concerne que la commune de Toulouse et sont reprises à droit constant du PLU opposable.

Ces reculs ont été calculés :

- soit en application des dispositions relatives au « Amendements Dupont », articles L.111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- soit 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, etc), des critères de sécurité et des critères de qualité urbaine et paysagère existante ou recherchée.

Le règlement écrit prévoit que **toute construction doit être implantée en dehors de ces zones de recul**, à l'exception des constructions ou éléments de constructions toujours admis (cf. 1.2.1.3)

- 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.

### 1.2.1.6 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 inadaptée. Ainsi, seule la localisation des secteurs concernés est représentée 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 conforter l'identité du territoire pour renforcer l'attachement des habitants en protégeant et en mettant en valeur les patrimoines bâtis et paysagers du territoire à l'échelle des quartiers*

### 1.2.1.7 Les dispositions liées aux transports publics guidés

Un espace d'application des dispositions liées au métro, au tramway et au téléphérique s'applique dans une bande de 54 m comptée de part et d'autre de l'axe de l'infrastructure.

Des dispositions particulières peuvent être imposées à toute occupation et utilisation du sol pour sa préservation en application des décrets n°2017-440 du 30 mars 2017 relatif à la sécurité des transports publics guidés et n° 2011-1241 du 5 octobre 2011 du code de l'environnement 554-1 à 554-62.

*Cette règle répond à l'objectif du PADD de prendre en compte la vulnérabilité et la santé dans le projet d'aménagement en prévenant l'exposition de la population aux nuisances sonores et aux risques.*

### 1.2.1.8 Les règles d'implantation des constructions par rapport aux fossés

Les fossés, ouvrages artificiels destinés à l'écoulement des eaux assurent des fonctions d'intérêt privé ou collectif en drainant les parcelles par l'écoulement de l'eau retenue en excès dans les terres ou en évacuant les eaux de ruissellement présentes sur les chemins, rues, routes pour la sécurité des usagers.

Suite aux constats récurrents de fossés busés ou bouchés ne permettant plus l'entretien et générant ainsi lors de fortes pluies un écoulement des eaux pluviales problématique et des risques aggravés d'inondations, des règles d'implantations de constructions par rapport aux fossés instaurant un retrait sont mises en place. Ceci afin de permettre de conserver une zone d'expansion des eaux qui participe à la protection des secteurs de l'aval et de conserver un espace nécessaire au passage des engins d'entretien de ces fossés. Le respect d'un retrait par rapport aux fossés garantit les possibilités d'entretenir et exploiter les fossés.

Les constructions nouvelles et clôtures devront se faire en retrait du fossé, et non sur la limite parcellaire, afin d'éviter un busage et de conserver les caractéristiques d'écoulement des eaux. La marge de recul à respecter, comme la distance minimale de retrait, est à considérer par rapport au sommet du talus, conformément à celle définie dans le Règlement de Gestion des Eaux Pluviales. La norme de retrait mentionnée dans le Règlement de Gestion des Eaux pluviales peut être adaptée en fonction du contexte, au cas par cas et en accord avec la Direction du Cycle de l'Eau après apport d'éléments de connaissance sur le fonctionnement hydraulique du site.

Les fossés présents sur les 37 communes de Toulouse Métropole et référencés à l'approbation du PLUi-H sont représentés sur le DGR 3C2 - Biodiversité et paysages. Ils peuvent être situés en limite parcellaire ou bord de route et tous les fossés recensés totalisent une longueur cumulée d'environ 1300 km de linéaire. Ces données sont issues d'un recensement fait par la direction du Cycle de l'Eau dans le cadre de l'élaboration en cours du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales et font l'objet d'une actualisation régulière qui sera prise en compte lors d'une prochaine procédure d'évolution du document d'urbanisme.

- *Cette règle répond à l'objectif du PADD de Préserver les ressources du territoire notamment à préserver et valoriser la ressource en eau en :*
  - *limitant l'imperméabilisation des sols*
  - *systématisant le recours aux dispositifs de gestion intégrée des eaux de pluie*
  - *préservant les axes d'écoulement des cours d'eau et des fossés, notamment des fossés-mères et les axes de ruissellements lors d'opérations d'aménagement*

### 1.2.2 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 dispositions ont un caractère d'importance au niveau de l'application du droit des sols car elles visent à rendre possible l'adaptation des règles de volumétrie et d'implantation des dispositions spécifiques pour assurer une bonne insertion en fonction des contextes urbains, fonciers ou patrimoniaux.

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 10 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 détruites par sinistre, « non conformes » aux règles de la zone ou encore dans le cadre de la réhabilitation des logements collectifs anciens par démolition/reconstruction ;
- **Cas 2** : prendre en compte le contexte urbain, patrimonial et paysager environnant du projet. Il s'agit d'admettre des implantations différentes en fonction de configuration particulières principalement liés au contexte urbain (rythme de façade, patrimoine, traitement des angles d'îlots, entrée ou espaces devant des pieds d'immeubles actifs, etc.) mais aussi pour favoriser la conception bioclimatique (végétalisation des façades, ventilation naturelle) et la perception de la nature en ville (vue vers les cœur d'îlot) ;
- **Cas 3** : prendre en compte les caractéristiques spécifiques de certaines unités foncières ou contextes fonciers, notamment en terme d'emprise au sol et d'espace de pleine terre mais aussi pour les parcelles à l'angle de 2 voies ou en limite du domaine public hors voirie ;
- **Cas 4** : permettre une adaptation de la hauteur de façade maximale autorisée pour diminuer l'emprise des espaces de stationnement dédiés aux véhicules motorisés ;
- **Cas 5** : prendre en compte le risque inondation ;
- **Cas 6** : Prendre en compte la qualité de l'air et l'environnement sonore ;
- **Cas 7** : Prendre en compte la mixité fonctionnelle (rez de chaussée commerciaux) ;
- **Cas 8** : permettre un mode de réalisation de l'urbanisation sous forme d'opération d'ensemble ;
- **Cas 9** : Prendre en compte les spécificités attachées aux constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics ;
- **Cas 10** : 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.

### **1.2.2.1 Permettre l'évolution ou la reconstruction des constructions existantes :**

- 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 ;
- 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 ;
- 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 ;
- 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 promouvoir des formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains et notamment 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.*

### **1.2.2.2 Prendre en compte le contexte urbain, patrimonial et paysager environnant du projet**

11 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 ;
- de conception bioclimatique et notamment pour favoriser la ventilation naturelle du quartier.

*Ces règles répondent à l'objectif du PADD de promouvoir des formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains et notamment la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager et l'adaptation des formes urbaines en fonction de leur environnement urbain et paysager. Il s'agit également de prévenir l'exposition de la population aux nuisances anthropiques : pollution de l'air et sonore.*

### **1.2.2.3 Prendre en compte les caractéristiques spécifiques de certaines unités foncières ou contextes fonciers**

- une possibilité de dépassement du pourcentage d'emprise au sol pour les unités foncières bâties inférieures ou égales à 300 m<sup>2</sup> ;
- une possibilité minorer ou majorer les pourcentages 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. Pour les unités foncières entre 1500m<sup>2</sup> et 3 500m<sup>2</sup>, cette majoration est portée à 20 points et pour les unités foncières supérieures à 3500m<sup>2</sup>, la majoration est de 25 points. Cette disposition vise à encourager la création de véritables espaces

collectifs végétalisés 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.

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 en multipliant les îlots de fraîcheur.

*Cette règle répond à l'objectif du PADD d'aménager les espaces extérieurs de manière à favoriser le confort thermique des espaces privés pour limiter l'îlot de chaleur urbain et promouvoir la nature en ville.*

- des possibilités d'adapter les hauteurs de façade maximales dans le cas de parcelles à l'angle de 2 voies pour gérer les transitions et les fronts de rue ;
- des possibilités d'adaptation des implantations des constructions en limite d'emprise publique hors voirie dans des conditions identiques au paragraphe 2 « Prendre en compte le contexte urbain, patrimonial et paysager environnant du projet ».

*Ces règles répondent à l'objectif du PADD de promouvoir des formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains et notamment la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager et l'adaptation des formes urbaines en fonction de leur environnement urbain et paysager.*

#### **1.2.2.4 Permettre une adaptation de la hauteur de façade maximale autorisée pour diminuer l'emprise des espaces de stationnement dédiés aux véhicules motorisés**

- Une possibilité de majoration de la hauteur de façade pour les projets d'habitat collectif pour permettre la réalisation de tout ou partie des places de stationnement des véhicules motorisés en rez-de chaussée. Cette majoration est limitée à un niveau et le rez-de chaussée devra faire l'objet d'un traitement paysager et architectural permettant d'atténuer l'effet d'enceinte perçue depuis de la rue et d'assurer un effet de transparence. Le PLUi-H impose également une condition de réversibilité de cet espace.

*Cette disposition répond à l'objectif du PADD de promouvoir des formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains et notamment veiller à une diversification des formes urbaines permettant de mettre en œuvre une intensité urbaine accrue.*

#### **1.2.2.5 Prendre en compte le risque inondation**

- Une possibilité d'adapter les règles de volumétrie et d'implantation pour répondre aux impératifs de réduction de la vulnérabilité des biens et des personnes face au risque inondation. S'inscrivant dans les champs d'application du PPRi, le PLUi-H souhaite admettre, par exemple, la réalisation d'un niveau refuge ou une implantation respectant le sens d'écoulement des eaux alors que ce ne serait pas prévu par l'étiquette ou les dispositions spécifiques de la zone du projet.

*Cette disposition répond à l'objectif du PADD de promouvoir des formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains et de mettre en œuvre une gestion intégrée du risque inondation pour réduire la vulnérabilité du territoire.*



#### **1.2.2.6 Prendre en compte la qualité de l'air et l'environnement sonore**

- Une possibilité d'adapter les implantations des constructions situées dans la zone de vigilance et le long des axes concernés par l'application des dispositions relatives à la pollution de l'air et sonore. En effet, l'évitement étant la première mesure à mettre en œuvre pour protéger les personnes exposées aux nuisances, le PLUi-H souhaite permettre des implantations différentes de celles prévues dans les dispositions spécifiques d'une zone si elles permettent de réduire l'exposition des personnes ou d'améliorer leur protection tout en tenant compte, dans la mesure du possible des formes urbaines recherchées dans le secteur.

*Cette disposition répond à l'objectif du PADD de promouvoir des formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains et d'intégrer les risques et les nuisances aux choix d'aménagements à toutes les échelles dans une logique d'évitement et de réduction de l'exposition.*

#### **1.2.2.7 Permettre 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 promouvoir des formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains et de veiller à une diversification des formes urbaines permettant de mettre en œuvre une intensité urbaine accrue.*

#### **1.2.2.8 Prendre en compte les spécificités attachées aux constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics (EICSP)**

*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.*

*Cette règle répond à l'objectif du PADD de rechercher la sobriété et la proximité aux usagers dans l'implantation et l'aménagement des équipements*

#### **1.2.2.9 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. En effet, ils 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. Une exception est faite en cas de mutualisation du local avec l'aire de présentation : des retraits différents peuvent être nécessaires pour des raisons de fonctionnement du service de collecte.

*Ces dispositions répondent aux objectifs du PADD de rechercher la sobriété et la proximité aux usagers dans l'implantation et l'aménagement des équipements. Il s'agit d'accueillir les habitants dans les meilleures conditions d'équipement et de niveau de service, d'assurer une cohérence entre développement urbain et niveau de service et de favoriser la mixité des fonctions urbaines.*

## 1.3 Caractéristiques architecturales des façades et des toitures des constructions ainsi que des clôtures

### 1.3.1 Les façades et toitures

#### 1.3.1.1 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.

Le projet architectural doit également être pensé pour participer à la sobriété et l'efficacité énergétique des bâtiments.

Ces dispositions permettent de :

- porter un regard sur l'architecture d'un projet et d'engager un dialogue avec le pétitionnaire, en particulier sur les aspects qualitatifs,
- 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,
- contribuer à l'adaptation de la ville au changement climatique tout en préservant la qualité architecturale.

#### 1.3.1.2 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'objectif d'intégration.

### 1.3.2 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, a 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.

Toutefois, le PLUi-H harmonise les règles relatives aux clôtures en zones agricoles et naturelles sur la base des obligations de limitation de l'enrillagement en zones naturelles prévues par la loi n° 2023-54.

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 aux objectifs du PADD de protéger et mettre en valeur les patrimoines bâtis et paysagers du territoire à l'échelle des quartiers, et de développer la performance énergétique et la conception bioclimatique des bâtiments.

## 1.4 Dispositions en faveur de la conception bioclimatique et de la sobriété énergétique des constructions

L'ensemble des dispositions présentées ci-après sont complémentaires entre elles et visent à répondre aux objectifs de performance énergétique et de conception bioclimatique des constructions, au profit du confort d'été.

### 1.4.1 Orientation nord/sud des constructions

Cette disposition consiste à prévoir une orientation Nord/Sud des nouvelles constructions à destination d'habitat, lorsque le contexte foncier et urbain le permet.

Elle vise à mettre en œuvre les principes de conception bioclimatique et notamment de confort thermique pendant la saison estivale en facilitant la ventilation naturelle des bâtiments à vocation d'habitat. En effet, l'orientation nord/sud tient compte des vents dominants sur le territoire de la Métropole afin de favoriser la création de brise thermique.

Cette disposition permet toutefois de prendre en compte le contexte foncier et urbain, notamment dans le cadre d'une voie existante orientée nord sud qui ne permettrait pas l'orientation nord/sud demandée.

### 1.4.2 Protection des bâtiments contre les rayonnements solaires

Cette disposition consiste à prévoir la protection solaire des parties vitrées des constructions sur les façades les plus exposées, soit par des protections solaires extérieures fixes, soit des protections solaires extérieures perméables et mobiles assurant une perméabilité à l'air. Elle concerne les nouvelles constructions à destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », sous destination « bureau », à destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » et à destination « habitat ».

Cette disposition s'applique également en cas de rénovation lourde (définie au lexique du règlement écrit) d'une construction existante à destination d'habitat comprenant une surface de plancher supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, sous réserve de bonne insertion architecturale dans le contexte urbain et paysager existant.

Cette disposition vise à mettre en œuvre les principes de conception bioclimatique et notamment de confort thermique en limitant la surchauffe des bâtiments en période estivale. Elle contribue ainsi à la réduction des consommations énergétique en évitant l'utilisation d'un refroidissement actif.

Cette disposition laisse la possibilité d'y répondre de 2 façons (protection solaire extérieure fixe ou protection solaire extérieure perméable et mobile) afin de permettre au porteur de projet de choisir le dispositif qui s'intègre le mieux architecturalement à son projet.

Cette disposition s'applique aux constructions prévoyant une surface vitrée importante et accueillant un nombre important d'individu tels que les bureaux, les locaux des administrations ou les établissements publics accueillant du public (groupes scolaires, hôpitaux, etc.)

Cette disposition s'applique également en cas de rénovation lourde des constructions existantes à destination d'habitat de plus de 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher afin de profiter des travaux conséquents de rénovation pour protéger les logements existants des rayonnements solaires.

Il est important de noter que ces dispositions sont peu valorisées par la RE2020 (Réglementation Environnementale). Ces règles sont donc complémentaires à la RE 2020 et participent à améliorer le confort des bâtiments en période estivale.

### 1.4.3 L'albédo des revêtements de surface des constructions

Cette disposition consiste à respecter des valeurs d'albedos chiffrées selon le type de revêtement de façade et de toiture, des nouvelles constructions à destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », sous destination « bureau », à destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » et à destination d'habitat de plus de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Cette disposition s'applique également en cas de ravalement de façade ou de réfection de toiture des constructions existantes à destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », sous destination « bureau », à destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » et à destination d'habitat de plus de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher, sous réserve de bonne insertion architecturale dans le contexte urbain et paysager existant.

Cette disposition a pour objectif de limiter la captation de chaleur des revêtements de façade et de toiture des constructions afin améliorer leurs confort thermique pendant la période estivale. En effet, l'albedo est le pouvoir réfléchissant d'une surface, soit la part d'énergie solaire réfléchi par rapport à celle reçue. Sa valeur est comprise entre 0 et 1, qui correspond à la fraction de la lumière réfléchi. Plus un corps est clair et plus il est réfléchissant : son albédo est fort. À l'inverse, un corps sombre absorbe davantage les rayons du soleil : son albédo est faible.

Elle concerne les nouvelles constructions accueillant un nombre important d'individu tels que les bureaux, les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ainsi l'habitat collectif.

Les valeurs exigées varient pour tenir compte du confort visuel des usagers depuis l'espace public et éviter leur éblouissement. Ainsi, les revêtements des toitures plates non accessibles sont ceux avec la valeur d'albédo la plus importante car ce sont ceux les moins visibles depuis l'espace public.

Afin de tenir compte de la diversité architecturale pour traiter les revêtements de façades et de toiture, la règle permet d'appliquer la valeur d'albédo au prorata de la surface de chaque matériau utilisé.

En outre, la règle exclut un certain nombre de type de revêtements afin de ne pas les pénaliser car ce sont soit des revêtements qui peuvent être encouragés par ailleurs (revêtements photovoltaïques par exemple) et dont la charge thermique est bonne (bois), soit des revêtements qui participent à la qualité architecturale et paysagère des façades et qui relèvent plus d'éléments de décors que de véritable revêtements de façade utilisés en grande proportion.

Enfin, cette disposition s'applique également en cas de ravalement de façade ou de réfection de toiture des constructions existantes à destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », sous destination « bureau », à destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous destination « locaux et bureaux

accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » et à destination d'habitat de plus de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher, sous réserve de bonne insertion architecturale dans le contexte urbain et paysager existant. L'objectif est de profiter de travaux sur ces constructions existantes impliquant la reprise des revêtements de façade et/ou de toiture pour améliorer le confort thermique d'été des bâtiments.

Il est important de noter que ces dispositions sont peu valorisées par la RE2020. Ces règles sont donc complémentaires à la RE 2020 et participent à améliorer le confort des bâtiments en période estivale.

#### **1.4.4 Création d'une bande intermédiaire végétalisée entre la façade des constructions et les espaces libres imperméabilisés**

Cette disposition vise à prévoir la création d'une bande intermédiaire végétalisée d'1 m minimum entre les pieds de façades des bâtiments pour les nouvelles constructions à destination d'habitat de plus de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Cette disposition concerne les nouvelles constructions à destination d'habitat de plus de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher et vise à limiter le rayonnement de chaleur lié aux revêtements de surface des espaces libres imperméabilisés vers les habitations, dans un souci de confort thermique. Cette disposition prend en compte les cas où ce n'est pas possible, tel que l'accès au bâtiment.

#### **1.4.5 Logements traversants et bi-orientés et limitation des logements mono-orientés ouest**

Cette disposition vise à prévoir 50 % minimum de logements traversants ou bi-orientés sans que le nombre de logements traversants soit inférieur à 30 %, pour les nouvelles constructions à destination d'habitat, sous-destination « logement » de plus de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Cette disposition concerne les nouvelles constructions de logements de plus de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher et vise à favoriser la ventilation naturelle des logements pour décharger plus facilement la chaleur la nuit pendant la période estivale. Cette meilleure ventilation et donc rafraîchissement des logements permet de limiter ainsi le recours ultérieur à la climatisation mécanique qui participe au renforcement de l'effet d'îlot de chaleur urbain et à augmenter les consommations énergétiques du bâtiment.

Le choix du pourcentage de logements traversants et bi-orientés repose sur l'observation et l'analyse des projets de logements collectifs existants afin de fixer un pourcentage plus ambitieux que ce qui se fait actuellement, tout en prenant en compte la faisabilité opérationnelle des projets.

La règle vise également à limiter les logements mono-orientés à l'ouest car ce sont ceux qui surchauffent le plus et donc qui sont les plus vulnérables à un fort inconfort thermique pendant la saison estivale.

Il est important de noter que ces dispositions sont peu valorisées par la RE2020. La RE 2020 définit un logement traversant comme un logement bi-orienté au sens du PLUi-H (cf. définition dans le lexique du règlement écrit), elle est donc beaucoup moins contraignante que le PLUi-H. Ces dispositions réglementaires du PLUi-H sont donc complémentaires à la RE 2020.

#### **1.4.6 Interdiction des logements entièrement sous comble**

Pour les nouvelles constructions de logements de plus de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher, les logements dont la surface de plancher serait entièrement sous-comble sont interdits, dans l'objectif encore une fois de lutter contre l'inconfort d'été. En effet, les logements entièrement sous combles sont des logements qui auront le plus de difficulté à se rafraîchir et qui seront davantage en surchauffe.

Traditionnellement, les combles des bâtiments n'étaient pas aménagés et permettaient ainsi de réguler la température du bâtiment. L'objectif est donc d'empêcher l'aménagement des combles ou à minima d'autoriser des logements en duplex disposant d'un espace au premier niveau du logement qui surchauffera moins.

Il est important de noter que cette règle est peu valorisée dans les règles de résultat exigée par la RE2020. Cette disposition est donc complémentaire à la RE 2020.

#### **1.4.7 Secteur de Performances Énergétiques Renforcées (SPER) pour améliorer la performance énergétique et intégrer une production d'énergie renouvelable pour l'habitat collectif neuf**

En vertu de l'article L151-21 du code de l'urbanisme, le PLUi-H instaure un SPER qui concerne les nouvelles constructions à destination d'habitat de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les enjeux de performance énergétique des bâtiments neufs concernent sans distinction tout le territoire de la Métropole, il a donc été décidé d'appliquer le SPER dans toutes les zones UM, AUM, UP et AUP.

Le SPER s'appuie sur la RE 2020 car il s'agit de la norme nationale de référence et pour laquelle les porteurs de projet doivent déposer une attestation en même temps que la demande d'autorisation d'urbanisme permettant de vérifier le respect des exigences attendues.

La RE 2020 concerne uniquement les bâtiments neufs et notamment les logements. Le SPER étant un nouvel outil déployé dans le PLUi-H, il s'appliquera pour l'instant uniquement aux logements collectifs (seuil de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher), le surcoût moyen étant plus faible pour les logements collectifs que pour les logements individuels. En outre, le SPER fixe des normes qui offrent au pétitionnaire le choix des moyens et procédés à mettre en œuvre pour l'atteinte de ces objectifs.

L'objectif recherché par le PLUi-H est d'augmenter le niveau d'ambition en matière de performance énergétique et de production d'énergie renouvelable par rapport à la norme nationale si cela représente un gain de performance par rapport aux caractéristiques du territoire de Toulouse Métropole sans compromettre la production de logements par des surcoûts qui seraient trop importants.

Un travail technique fin de modélisation de chaque indicateur de la RE 2020 a permis d'évaluer le bénéfice d'augmenter les exigences de ces indicateurs ainsi que les éventuels surcoûts opérationnels qui en découlent.

A l'issue de ce travail, deux indicateurs ont été retenus comme pertinents à renforcer dans le cadre du Plui-H : le B Bio et le Degrés heure.

En effet, ils jouent un rôle majeur dans la capacité à adapter les nouvelles constructions d'habitat collectif au réchauffement climatique à l'œuvre, sachant que la Métropole est particulièrement sujette depuis quelques années à des périodes de canicules intenses de par leur durée et leur température et que celles-ci devraient s'accroître dans les années à venir. De plus, contrairement aux autres indicateurs de la RE2020, les seuils des indicateurs « Bbio » et « Degrès-Heure » ne devraient pas évoluer sur toute la durée de vie de la RE 2020, d'où l'importance de les renforcer.

##### **1.4.7.1 Le premier volet du SPER prévoit une performance renforcée pour les indicateurs « Bbio » et « Degrès-Heure » exigée par la RE 2020**

L'indicateur « bbio » (besoin bioclimatique) de la RE 2020 permet d'agir sur les besoins énergétiques de chaud et de froid du bâtiment (que le bâtiment soit climatisé ou pas) et d'éclairage.

Il est fixé à 65 points en moyenne pour l'habitat collectif dans la zone H2c de la RE2020 qui recouvre le territoire de Toulouse Métropole,

Le SPER permet de renforcer l'indicateur « bbio » de -15 % par rapport à la référence maximale exigée par la RE2020 afin de réduire les besoins énergétiques de chaud et de froid du bâtiment en agissant prioritairement sur l'enveloppe du bâtiment et notamment avec une meilleure isolation, ce qui participera à réduire d'environ 14 % la consommation énergétique du bâtiment pour se chauffer ou se rafraîchir.

L'indicateur « DH » (Degrès-Heure d'inconfort) de la RE 2020 limite à 1250 heures à l'année au maximum le niveau d'inconfort perçu par les occupants sur l'ensemble de la saison chaude dans la zone H2c de la RE2020. Ce niveau d'inconfort varie entre 26 et 28 degrés.

Cet indicateur apparaît comme peu contraignant au regard des méthodes constructives actuelles qui permettent d'atteindre très facilement cette exigence mais aussi du fait que cet indicateur se base sur une séquence caniculaire datant de 2003, soit une référence météorologique qui commence à dater au regard du changement climatique à l'oeuvre.

La diminution de 50 % de cet indicateur DH permettra donc de renforcer les solutions passives (orientation, ouverture et surface des baies, travail sur l'inertie, brasseur d'air, etc.) sans pour autant entraîner un surcoût rédhibitoire pour la mise en œuvre opérationnelle des projets.

En outre, la règle prend en compte les différences en matière de bruit (zone de bruit forte et zone de bruit faible) rendant plus au moins acceptable l'ouverture des baies pour rafraîchir le logement mais aussi les différences de typologies d'habitat en étant un peu moins exigeante pour l'hébergement collectif (résidence étudiante, etc.) afin de prendre en compte la taille plus petite des logements qui induit moins de logements traversants et donc plus d'inconfort thermique pendant la saison chaude.

#### **1.4.7.2 Le second volet du SPER prévoit de renforcer la production d'énergie renouvelable**

Le code de la construction et de l'Habitat impose pour les bâtiments à usage commercial, industriel ou artisanal, les entrepôts, les hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale, supérieures à 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et les bureaux d'une d'emprise au sol de plus de 1.000 m<sup>2</sup>, de végétaliser ou d'installer un procédé de production d'énergie renouvelables (ENR) sur 30 % de la surface de la toiture.

Le SPER du PLUi-H prévoit de reprendre l'esprit de cette disposition pour l'élargir aux logements collectifs et ainsi exiger l'intégration d'un procédé d'énergie renouvelable qui devra être réalisé sur une surface au moins égale à 30 % du dernier niveau de la toiture (mesurée aux côtés intérieurs des acrotères) de la construction.

Cette disposition reprend l'esprit de l'obligation faite aux bureaux et aux entrepôts par la loi climat et résilience du 22 août 2021 pour l'appliquer à l'habitat collectif neuf. L'objectif de cette disposition est de faire participer les nouveaux logements collectifs à la production d'énergie renouvelable, en complément de leur réduction de consommation d'énergie. Cette production d'énergie renouvelable peut aussi bien alimenter le réseau électrique qu'être utilisée en auto-consommation.

Le procédé d'énergie renouvelable devra être situé au dernier niveau de la toiture et devrait concerner essentiellement des pompes à chaleur ou des panneaux solaires, ces 2 types d'énergies renouvelables étant les plus couramment utilisées en toiture de logements collectifs et pouvant être associées. Il faut noter que les pompes à chaleurs sont des solutions que la RE2020 devrait naturellement faire émerger et il est donc cohérent d'associer à ce système de chauffage électrique, une installation photovoltaïque qui pourra produire une énergie renouvelable électrique autoconsommée.

Un taux minimum de recouvrement de 30 % de la toiture est exigé afin de s'assurer que le procédé d'énergie renouvelable afin de garantir un dimensionnement cohérent au regard de la consommation du bâtiment tout en offrant une durée d'amortissement de l'installation non rédhibitoire. Ce pourcentage tient compte également des autres installations techniques en toiture. Pour s'assurer de la bonne mise en œuvre de cette disposition, le dernier niveau de la toiture ne pourra être inférieur à 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En outre, le raccordement au réseau de chaleur urbain ne permet pas de s'exonérer de la mise en œuvre de cette disposition car il n'est pas considéré comme une production d'énergie renouvelable à l'échelle de la construction, la production d'énergie du réseau de chaleur étant délocalisée.

Enfin, en lien avec la loi climat et résilience, l'intégration d'un procédé d'énergie renouvelable peut ne pas être exigée sous réserve que le pétitionnaire justifie d'un des cas prévus de non application de la disposition dans le règlement.

Il s'agit notamment de contraintes patrimoniales impliquant la préservation du cadre paysager et architectural de bâtiments remarquables ou de monuments historiques à proximité directe du projet.

Il peut s'agir également de contraintes de sécurité, techniques ou bien économiques de façon à ne pas obérer la globalité du projet de construction de par des contraintes ne pouvant être résolues.

L'ensemble de ces dispositions en faveur de la conception bioclimatique et de la sobriété énergétique des constructions visent donc à répondre aux objectifs suivants du PADD :

- Le solaire, une évidence pour la métropole
- Renforcer le développement des réseaux de chaleur urbain et encourager la géothermie et le bois-énergie
- Développer la performance énergétique et la conception bioclimatique des bâtiments
- Réduire les îlots de chaleur urbain

Ces dispositions permettront donc de répondre aux objectifs fixés par le PCAET de Toulouse Métropole en matière de réduction des consommations énergétiques, d'émission de gaz à effet de serre et de production d'énergies renouvelables, le bâtiment étant le 2ème plus gros émetteur de gaz à effet de serre et le 2ème plus gros consommateur d'énergie sur le territoire métropolitain après les transports.

## 1.5 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aire de jeux et de loisirs

La section « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » comporte un paragraphe unique qui détaille le traitement des libres et espaces de pleine terre au travers :

- **d'un préambule** sur l'approche multifonctionnelle poursuivie par la règle dans le traitement de ces espaces **et d'un renvoi vers les orientations de l'OAP Qualité Environnementale** relatives à la prise en compte du végétal dans les projets ;
- **des principes généraux** qui posent comme base la conservation et la valorisation des végétaux existants ainsi que la nécessité d'adapter les aménagements et les plantations au contexte paysager et environnemental dans lequel ils s'inscrivent ;
- **de la conservation des arbres existants, qu'ils soient protégés ou non aux documents graphiques du règlement** : la conservation des arbres de qualité et arbres remarquables définis au lexique du règlement, l'obligation de réaliser un inventaire des arbres existants dans toute opération d'ensemble, le maintien d'une surface circulaire de pleine terre autour des arbres conservés et plantés, et enfin le respect d'une zone de protection des arbres en phase chantier ;
- **de la plantation d'arbres en espace de pleine terre avec** :
  - des exigences quantitatives : 1 arbre par tranche de 70 m<sup>2</sup> par tranche d'espace de pleine terre exigée, y compris dans le cadre de l'application du Coefficient de Surface Eco-Aménageable (CSE), et ce en comptant des arbres existants de haute tige. Cette exigence ne s'applique pas dans un contexte de milieux ouverts ou semi-ouverts (espaces agricoles et naturels), dans les zones d'activités où cette exigence est fixée par les dispositions spécifiques pour tenir compte des nécessités de fonctionnement des entreprises (espaces de circulation, zone aéroportuaire...), et pour les projets d'équipement public ou d'intérêt collectif où le traitement des espaces libres dépend de leur nature et de leur fonctionnement



- mais aussi des exigences qualitatives via la référence à la palette végétale métropolitaine en annexe du règlement.
- **du traitement des espaces verts collectifs avec :**
  - dans les opérations d'ensemble 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, et leur traitement en pleine terre et hors des marges de recul
    - le traitement des autres espaces libres constitués de pleine terre via leur engazonnement et leur plantation
  - dans les opérations d'habitation de plus de 10 logements : 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.
- **du traitement des espaces verts sur dalles accessibles :** traitement en espace d'agrément avec au moins une partie végétalisée sur une épaisseur de terre végétale minimale de 30 cm pour assurer leur pérennité dans le temps.

**Le traitement des aires de stationnement non couvertes des opérations d'ensemble**, comprenant des exigences en matière de plantation d'arbres, sont traitées à la section 4 du règlement liée au stationnement.

## 1.6 Desserte par les voies publiques ou privées et par les réseaux

Les 2 premières sections du « Chapitre 3 - Équipements, réseaux et emplacements réservés » des dispositions communes pose 2 principes :

- le PLUi-H ne doit **pas constituer un doublon des réglementations nationales ou locales** ; la nécessité de consulter ou de se conformer aux exigences des services compétents est systématiquement rappelée.
- 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.

En conséquence, le PLUi-H fixe des règles d'objectifs fondées sur des considérations de sécurité en ce qui concerne les accès. Lorsque des règles spécifiques ont été rendues nécessaires en raison d'un contexte local particulier, il convient de ce reporter au tableau par commune de l'annexe 3B3 du règlement écrit.

Concernant les voiries, le PLUi-H insiste sur la nécessité de minimiser leur impact en zone agricole (A) et naturelle (N) dans un objectif de préservation des fonctionnalités écologiques et de bon fonctionnement des exploitations.

- *Ces dispositions répondent à l'objectif du PADD de rechercher la sobriété et la proximité aux usagers dans l'implantation et l'aménagement des équipements et notamment d'étendre ponctuellement les réseaux sur les territoires insuffisamment desservis*

Enfin, le PLUi-H porte une attention particulière sur la question de la collecte des déchets en introduisant 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.

Il introduit également l'obligation de prévoir :

- un ou plusieurs emplacements de pleine terre pour la mise en œuvre d'équipement de compostage pour les opérations d'habitat collectif (> 300m<sup>2</sup> de SP). Afin de prendre en compte les contextes contraints, une exception a été introduite pour les secteurs ne présentant pas assez de pleine terre.
- un local de stockage des encombrants, si le projet entre dans certains critères
- *Cette règle répond à l'objectif du PADD de rechercher la sobriété et la proximité aux usagers dans l'implantation et l'aménagement des équipements et notamment optimiser la gestion des déchets, permettre l'évitement de la production de déchets, particulièrement de déchets alimentaires, en incitant à la mise en place de composteurs, notamment dans les opérations d'ensembles et collectifs et développer un réseau de déchetteries urbaines de petite taille et de proximité ou « écopoint »*

## PARTIE 2 : Les outils

### 2.1. Les outils de protection et de valorisation des patrimoines bâti et paysager

#### 2.1.1 Les Eléments Bâti Protégés (EBP)

Articles L.151-19, L.151-23, R.151-41-3° du Code de l'Urbanisme.

A l'échelle de Toulouse Métropole, la protection et la valorisation du patrimoine bâti sont traduites dans le PLUi-H par un outil spécifique, l'Elément Bâti Protégé (EBP).

L'identification des EBP peut être issue :

- de l'actualisation continue du corpus des EBP sur l'ensemble de la Métropole,
- d'études urbaines et/ou paysagères menées sur certains territoires de la Métropole.

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 : Liste des Eléments Bâti Protégés (EBP)).

##### 2.1.1.1 Définition

###### Définition générale

Les EBP correspondent :

- **aux édifices** de toutes tailles (maison, immeuble, ferme, église, édicule (pigeonnier, fontaine, noria, puits...), château, demeure...), qu'ils soient ponctuels ou forment une petite séquence urbaine (maisons en bande, chapelet de fermes maraîchères, chemin de croix...),
- **aux façades et aux éléments de clôture** (muret, portail, pilier...),
- **aux ensembles urbains** (centre historique, faubourg historique, lotissement, séquence paysagère...).

Désigné spécifiquement par « Elément Bâti Protégé Ensemble Urbain (EBP EU), 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 éléments bâtis anciens (mairie-école, maison Toulousaine, presbytère...) que les éléments bâtis contemporains (cité jardin, maison des années 1970...),
- les « grands monuments » (église, château...) que les constructions traditionnelles ou du quotidien (lavoir, hangar agricole, moulin...),
- les éléments bâtis publics (école, mairie...) que les éléments bâtis privés (maison, immeuble...).

###### Descriptif général des divers éléments bâtis de la Métropole classés en EBP

Toulouse Métropole se caractérise par une grande richesse et variété d'éléments au sein de son patrimoine bâti. Toutefois, il est possible de les regrouper par grandes catégories pour en faciliter la lecture et la compréhension.

Le travail d'expertise et de classement dans le PLUi-H s'est ainsi appuyé sur deux types de « regroupement » :

- la « dénomination » = désignation d'un édifice selon sa fonction originelle ;
- et la « typologie » = déclinaison d'une dénomination selon un territoire, une fonction, un concept etc.

La description des éléments bâtis expertisés ne se veut pas exhaustive mais suffisamment ciblée pour permettre l'identification des principales constructions marquant le territoire métropolitain. Aussi, pour plus de détails sur le patrimoine bâti métropolitain, il est suggéré de consulter les études, projets et données complémentaires à celles du PLUi-H : Site Patrimonial Remarquable, Grand Parc Canal, Archives Municipales, site Internet de la DRAC, site Internet Urban-Hist...

Les principales dénominations et typologies d'édifices expertisés sur l'ensemble de la Métropole sont classées, décrites et illustrées selon les deux tableaux ci-après :

Classification

	DÉNOMINATION		TYPLOGIE
1	Maison	1.a	Maison Toulousaine
		1.b	Maison à pignon
		1.c	Maison « de style » (Art déco, régionaliste, moderne...)
		1.d	Villa
2	Ferme	2.a	Maraîchère
3	Demeure		
4	Immeuble		
5	Château		
6	Eglise, couvent, presbytère, croix, statue... (édifices et objets religieux)		
7	Ecole, groupe scolaire, collège, établissement scolaire... (édifices scolaires)		
8	Pigeonnier, fontaine, lavoir, puits... (édicules)		
9	Hangar, moulin, orangerie, mairie, caserne, usine... (autres édifices spécifiques)	9.a	Mairie-école
10	Ensemble urbain	10.a	Centre historique
		10.b	Faubourg historique
		10.c	Hameau historique
		10.d	Cité
		10.e	Lotissement
		10.f	Séquence urbaine
		10.g	Séquence paysagère

Descriptions et illustrations

1. Maison	
<p>La maison se rencontre en ville (essentiellement centre-ville, faubourg et cœur d'ancien village) où certaines constructions peuvent être antérieures au 18<sup>e</sup> siècle.</p> <p>Edifice à usage d'habitation monofamiliale, ses principales caractéristiques sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de plain-pied ou étagé sur un ou plusieurs niveaux</li> <li>• une à plusieurs travées, avec porte centrale ou décentrée</li> <li>• appareillage simple ou mixte en brique, galet, pierre, béton, brique creuse..., recouvert ou non d'un enduit, d'un badigeon</li> <li>• détails architecturaux et éléments de décor : corniche, pilastre, ferronnerie, marquise, antéfixe, lambrequin, jeu de polychromie des matériaux et enduits, ornements et menuiserie des baies, forme des ouvertures...</li> <li>• en alignement ou retrait de rue, en mitoyenneté ou non</li> <li>• selon les cas, cour ou jardin à l'arrière de la façade sur rue, jardin ceinturant l'édifice et séparé de la rue par une clôture.</li> </ul>	 <p>2 chemin des Clotasses - TOULOUSE</p>
1. a. Maison Toulousaine	
<p>Généralement construite entre la 2<sup>ème</sup> moitié du 19<sup>e</sup> siècle et la 1<sup>ère</sup> moitié du 20<sup>e</sup> siècle (parfois même dès la 2<sup>ème</sup> moitié du 18<sup>e</sup> siècle), la maison Toulousaine est avant tout d'origine rurale et modeste, et se rencontre en ville (essentiellement faubourg et cœur d'ancien village).</p> <p>Ses principales caractéristiques sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• rez-de-chaussée surmonté d'un comble à surcroît (parfois un étage suite à une surélévation ultérieure)</li> <li>• trois ou cinq travées couramment (parfois deux, quatre ou plus), avec porte centrale ou décentrée</li> <li>• appareillage simple en brique ou mixte en brique et galet, et recouvert d'un enduit. Seuls les éléments de modénature restent apparents : jour, corniche, cordon, encadrement des baies.</li> <li>• en alignement ou en léger retrait de rue, souvent en mitoyenneté, avec un jardin se développant couramment à l'arrière de la parcelle.</li> </ul> <p>Lorsqu'elle appartient à un riche propriétaire, la maison Toulousaine peut afficher certaines singularités : rez-de-chaussée surélevé sur un sous-sol, appareillage en brique claire, détails architecturaux et éléments de décor nombreux et soignés (pilastre, ferronnerie, marquise, antéfixe, lambrequin, ornements et menuiserie des baies, ouvertures avec arc plein-cintre ou en anse de panier, céramique...).</p>	 <p>11 et 13 rue Comenges – TOULOUSE</p>
1.b. Maison à pignon	
<p>Généralement construite entre les années 1920/1940 (parfois même dès la 2<sup>ème</sup> moitié du 19<sup>e</sup> siècle), la maison à pignon se rencontre en ville (essentiellement faubourg et cœur d'ancien village).</p> <p>Ses principales caractéristiques sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• façade principale sur le mur pignon (plan simple) ou mur pignon avec décrochement (plan en L), avec un rez-de-chaussée alloué aux services (garage, buanderie...), surmonté d'un niveau habité desservi par un porche et escalier extérieur, le tout couronné d'un comble percé d'une à plusieurs baies</li> <li>• appareillage en brique creuse, parpaing, recouvert d'un enduit, d'un badigeon</li> <li>• détails architecturaux et éléments de décor : lambrequin, ferronnerie, marquise, ornements et menuiserie des baies, forme des ouvertures, jeu de polychromie des enduits, céramique...</li> <li>• en retrait de rue, en milieu de parcelle ou en mitoyenneté d'un côté, avec un jardin ceinturant la maison</li> <li>• entrée marquée par une clôture souvent ouvragée.</li> </ul>	 <p>21 rue Rapas - TOULOUSE</p>

### 1.c. Maison « de style »

Généralement construite entre les années 1920/1940, la maison « de style » éclectique, Art nouveau, Art déco, régionaliste, paquebot, moderne... se rencontre en ville (essentiellement faubourg et cœur d'ancien village).\*

Sur le territoire métropolitain, certains modèles prédominent tels que :

- l'Art déco dont les principales caractéristiques découlent de la maison (Cf. 1) ou de la maison à pignon (Cf. 1.b) auxquelles sont ajoutés des détails architecturaux et éléments de décor spécifiques : sobriété, mixité des matériaux, jeu de symétrie/dissymétrie, décrochement façade/toiture, encorbellement, jeu de calepinage, bow-window, motifs géométriques...
- le régionalisme local dont les principales caractéristiques découlent de la maison à pignon (Cf. 1.b) auxquelles sont ajoutés des détails architecturaux et éléments de décor inspirés des formes architecturales rurales : mixité des matériaux, jeu de surface et polychromie (appareillage de pierre en opus incertum, calepinage de la brique, enduit lisse...), décrochement façade/toiture...
- le régionalisme néo-basque dont les principales caractéristiques découlent de la maison à pignon (Cf. 1.b) à laquelle sont ajoutés des détails architecturaux et éléments de décor inspirés de la maison d'habitation rurale ou urbaine basque : faux pans de bois, balcon filant, avant-toit lambrissé, garde-corps en bois...
- le moderne dont les principales caractéristiques découlent de la maison (Cf. 1) à laquelle sont ajoutés des détails architecturaux et éléments de décor spécifiques : lignes épurées, fenêtre en bandeau, hublot, bow-window, toiture-terrasse, loggia...

\* **Nota** : Certaines de ces typologies peuvent également se décliner pour la villa (Cf. 1.d), la demeure (Cf. 3) et l'immeuble (Cf. 4).



25 rue des Glycines – TOULOUSE



24 avenue du Comminges – CUGNAUX

### 1.d. Villa

La villa découle de la plupart des caractéristiques de la maison (Cf. 1.a) mais selon un modèle plus bourgeois, parfois muni de dépendances et entouré d'un jardin (la rapprochant ainsi de la demeure (Cf. 3.)), et souvent doté de détails architecturaux et éléments de décor provenant de la maison « de style » (Cf. 1.c).



239 avenue Jean Rieux – TOULOUSE

## 2. Ferme

La ferme se rencontre le plus souvent aux anciennes franges de la ville et des anciens villages où certaines constructions peuvent dater du 18<sup>e</sup> siècle.

Edifice comprenant un logis et le plus souvent les dépendances nécessaires à l'exploitation agricole (hangar, pigeonnier...), ses principales caractéristiques sont :

- de plain-pied, parfois un étage
- deux travées et plus, avec porte centrale ou décentrée
- parties agricoles dans la continuité ou distinctes du logis, travées plus irrégulières, avec parfois porte charretière
- appareillage simple ou mixte en brique cuite, brique crue et/ou galet, recouvert ou non d'un enduit, d'un badigeon
- souvent peu d'ornements mais certains détails architecturaux et éléments de décor sont récurrents (jour, corniche, cordon, encadrement des baies) tandis que d'autres sont plus singuliers (jeu de polychromie des enduits, menuiserie de la porte, pilastre...)
- perpendiculaire ou en alignement de rue, avec jardin se développant latéralement ou à l'arrière, et le reste de la parcelle dévolu à l'activité agricole
- entrée marquée par un portail et des piliers.



102 rue de la Hire – GAGNAC-SUR-GARONNE

### 2.a. Ferme maraîchère

Généralement construite entre le 19<sup>e</sup> siècle et la 1<sup>ère</sup> moitié du 20<sup>e</sup> siècle, la ferme maraîchère est d'origine modeste et se rencontre le plus souvent aux anciennes franges de la ville et des anciens villages.

Principale typologie de la ferme (Cf. 2) sur la Métropole, elle s'en distingue par les éléments suivants :

- activité maraîchère ancienne ou encore en vigueur
- rez-de-chaussée surmonté d'un comble à surcroît (parfois ultérieurement transformé en niveau d'habitation)
- cinq travées couramment (parfois plus), avec porte centrale ou décentrée
- parties agricoles souvent dans la continuité du logis, travées plus irrégulières, avec parfois porte charretière
- souvent perpendiculaire à la rue, avec jardin se développant latéralement et le reste de la parcelle dévolu à l'activité agricole.



39 avenue de Fronton - SAINT-ALBAN

## 3. Demeure

Edifice à usage d'habitation, urbain ou rural, la demeure possède certaines caractéristiques de la maison (Cf. 1) et de la ferme (Cf.2) : avec certaines constructions pouvant être antérieures au 18<sup>e</sup> siècle, elle se rencontre le plus souvent en faubourg et cœur d'ancien village, mais aussi aux anciennes franges de la ville et des anciens villages.

Modèle plus imposant que la maison et formé d'un logis souvent accompagné de communs et/ou de dépendances, elle se distingue également de la ferme en n'ayant pas de fonction agricole. En milieu rural, elle peut toutefois régner sur un ensemble agricole plus ou moins ample (domaine agricole, métairie...) dont elle incarne le logis principal autour duquel gravitent les édifices et dépendances liés à l'activité agricole (ferme, pigeonnier, écurie...).

A noter qu'en fonction de sa localisation sur le territoire de la Métropole, ses dimensions, la qualité de son architecture, ses dépendances etc., elle peut parfois être désignée sous d'autres appellations : villa, manoir, hôtel, château, maison de maître...

Enfin, la demeure peut parfois se décliner sous certaines typologies « de style » (Cf.1.c).



Chemin de Sartha - PIBRAC

#### 4. Immeuble

L'immeuble se rencontre en ville (essentiellement centre-ville, faubourg et cœur d'ancien village) où certaines constructions peuvent être antérieures au 18<sup>e</sup> siècle.

Edifice divisé en plusieurs appartements distincts, ses principales caractéristiques sont :

- étagé sur un ou plusieurs niveaux
- une à plusieurs travées, avec porte centrale ou décentrée
- appareillage simple ou mixte en brique, galet, pierre, béton, brique creuse..., recouvert ou non d'un enduit, d'un badigeon
- détails architecturaux et éléments de décor : corniche, cordon, pilastre, balconnet, ferronnerie, lambrequin, jeu de polychromie des matériaux et enduits, chaînage, ornements et menuiserie des baies, forme des ouvertures...
- majoritairement en alignement de rue et en mitoyenneté
- selon les cas, cour ou jardin à l'arrière de la façade sur rue.

Enfin, l'immeuble peut parfois se décliner sous certaines typologies « de style » (Cf.1.c).



33 rue des Amidonniers - TOULOUSE

#### 5. Château

Le château se rencontre le plus souvent en ville (essentiellement cœur d'ancien village) et aux anciennes franges de la ville et des anciens villages où certaines constructions peuvent être antérieures au 18<sup>e</sup> siècle. Edifice de grande dimension lié à une vaste propriété comprenant le plus souvent des dépendances, des annexes agricoles (pigeonnier, hangar...), un parc ou un domaine forestier, ses principales caractéristiques sont :

- de plain-pied ou étagé sur un ou plusieurs niveaux
- ordonnancement plus ou moins régulier des façades
- appareillage simple ou mixte en brique, galet, pierre..., recouvert ou non d'un enduit, d'un badigeon
- détails architecturaux et éléments de décor : corniche, pilastre, ferronnerie, tourelle, jeu de polychromie des matériaux et enduits, ornements et menuiserie des baies, forme des ouvertures...
- en retrait de rue, en cœur de propriété
- propriété séparée de la rue par une clôture, une enceinte, avec parfois une entrée valorisée par un portail ouvragé, une allée d'arbres...



Place de la mairie - GRATENTOUR



## 6. Eglise, couvent, presbytère, croix, statue... (édifices et objets religieux)

Les édifices religieux (église, chapelle, couvent, presbytère, prieuré...) se rencontrent en ville (essentiellement faubourg et cœur d'ancien village) et aux anciennes franges de la ville et des anciens villages\* où certaines constructions peuvent être antérieures au 18<sup>e</sup> siècle.

De toute configuration, leurs principales caractéristiques sont :

- ordonnancement plus ou moins régulier des façades
- appareillage simple ou mixte en brique, galet, pierre, béton..., recouvert ou non d'un enduit, d'un badigeon
- détails architecturaux et éléments de décor plus ou moins nombreux selon les cas : clocher, clocher-mur, vitrail, tourelle, jeu de polychromie des matériaux et enduits, ornements et menuiserie des baies, forme des ouvertures...

Les objets religieux (croix d'édifice, croix de chemin, statue...) se rencontrent en ville (essentiellement faubourg et cœur d'ancien village) et aux anciennes franges de la ville et des anciens villages\* où certains ouvrages peuvent être antérieurs au 18<sup>e</sup> siècle.

De toute forme, leurs principales caractéristiques sont :

- mixité ou non des matériaux en brique, galet, pierre, béton, fer forgé...
- détails architecturaux et éléments de décor : ferronnerie, piédestal, grille, polychromie, dorure...

**\* Nota :** Dans le cadre de cette expertise patrimoniale, ce sont essentiellement les édifices et objets de faubourgs, cœur d'ancien village et franges qui ont été étudiés et classés en EBP dans le PLUi-H car les autres édifices et objets (notamment en centre-ville de Toulouse) sont généralement classés au titre des Monuments Historiques (outil de protection du patrimoine bâti supérieur à l'EBP) et/ou figurent dans l'emprise du Site Patrimonial Remarquable de Toulouse (ayant ses propres dispositifs de protection et soumis à l'avis de l'ABF).



Lieu-dit Le Village – PIN-BALMA



Lieu-dit Espitalis - SEILH

## 7. Ecole, groupe scolaire, établissement scolaire... (édifices scolaires)

Généralement construits entre la 2<sup>ème</sup> moitié du 19<sup>e</sup> siècle et la 1<sup>ère</sup> moitié du 20<sup>e</sup> siècle (notamment durant les années 1930-1940 à Toulouse selon les plans de l'architecte de la Ville Jean Montariol), les édifices scolaires (école, groupe scolaire, établissement scolaire...) se rencontrent en ville (essentiellement centre-ville, faubourg et cœur d'ancien village).

Bâtiments dans lesquels est exercé un enseignement collectif (général ou spécialisé), leurs principales caractéristiques sont :

- de plain-pied ou étagé sur un ou plusieurs niveaux
- ordonnancement régulier des façades
- appareillage simple ou mixte en brique, galet, pierre, béton..., recouvert ou non d'un enduit, d'un badigeon
- détails architecturaux et éléments de décor : corniche, frise, calepinage, ferronnerie (notamment de certains éléments de clôture), céramique, jeu de polychromie des matériaux et enduits, ornements et menuiserie des baies, forme des ouvertures...
- en alignement de rue, en mitoyenneté ou non
- cour à l'arrière de la façade sur rue
- entrée parfois valorisée par une clôture aux éléments ouvragés.

Cas spécifique de la mairie-école : voir typologie 9.a.



2 avenue Jules Ferry ; 109bis avenue de Fronton -  
TOULOUSE

### 8. Pigeonnier, fontaine, lavoir, puits... (édicules)

Les édicules (pigeonnier, fontaine, lavoir, puits, noria..) se rencontrent sur tout le territoire de la Métropole où certaines constructions peuvent être antérieures au 18<sup>e</sup> siècle.

De tout aspect et tout usage, leurs principales caractéristiques sont :

- diversité des matériaux : brique, galet, pierre, bois, terre cuite...
- détails architecturaux et éléments de décor : céramique, jeu de polychromie des matériaux et enduits, ornements, sculpture, forme des ouvertures...



Cépet (route de) ; Redondis (lieu-dit) - BRUGUIERES

### 9. Hangar, moulin, orangerie, mairie, caserne, usine... (autres édifices spécifiques)

Les édifices dits "spécifiques" (hangar, moulin, orangerie, mairie, caserne, usine, kiosque, cinéma...) sont ceux ne correspondant pas aux autres grandes familles de dénominations expertisées sur le territoire de la Métropole et insuffisamment nombreux pour constituer une famille à part entière. Ils se rencontrent sur tout le territoire de la Métropole où certaines constructions peuvent être antérieures au 18<sup>e</sup> siècle. De tout aspect et tout usage, leurs principales caractéristiques reprennent la plupart de celles des autres familles mais déclinées selon un édifice en particulier.



Lache (lieu-dit) - BEAUZELLE

#### 9.a. Mairie-école

Généralement construite entre la 2<sup>ème</sup> moitié du 19<sup>e</sup> siècle et la 1<sup>ère</sup> moitié du 20<sup>e</sup> siècle, la mairie-école se rencontre principalement en coeur d'ancien village.

Edifice abritant conjointement une mairie et une école primaire, ses principales caractéristiques sont :

- étagé sur un ou plusieurs niveaux
- le plus souvent un plan-type régulier avec un corps central (destiné à l'hôtel de ville) percé d'une porte centrale, et deux ailes latérales (l'une pour l'école des filles et l'autre pour celle des garçons) percée chacune d'une porte latérale
- appareillage simple ou mixte en brique, galet, pierre, béton..., recouvert ou non d'un enduit, d'un badigeon
- détails architecturaux et éléments de décor : fronton, corniche, cordon, pilastre, pilastre angulaire, jeu de polychromie des matériaux et enduits, ornements et menuiserie des baies, forme des ouvertures...
- le plus souvent en retrait de rue
- usuellement parvis à l'avant de l'édifice et cour à l'arrière.



Place François Mitterrand - MONTRABE



### 10.b. Faubourg historique

Le faubourg historique désigne principalement les abords du centre-ville (Toulouse) et du cœur d'ancien village où sont parfois implantés certains édifices majeurs (église, château...) aux abords desquels s'étend un tissu mixte à maille encore assez resserrée (habitat, commerce, école...). Certaines constructions peuvent être antérieures au 15<sup>e</sup> siècle.

Les principales caractéristiques de sa forme urbaine sont :

- volume de divers niveaux, en retrait ou en alignement par rapport à la rue, mitoyen ou isolé
- parcellaire de toute dimension, assez hétérogène
- jardin à l'avant et/ou jardin à l'arrière de la parcelle, parfois peu visible depuis l'espace public
- trame viaire souvent étroite
- végétal souvent peu présent dans l'espace public, il émerge parfois de l'espace privé (arbre, arbuste, haie...) et investit par endroit l'espace visuel (arbre repère, clôture végétalisée...).

La configuration des édifices est également spécifique :

- style architectural mixte, illustrant plusieurs périodes successives
- détails architecturaux et éléments de décor : corniche, cordon, pilastre, ferronnerie, jeu de polychromie des matériaux et enduits, ornements et menuiserie des baies, forme des ouvertures...



Rue de la Sainte Famille – TOULOUSE

### 10.c. Hameau historique

Le hameau historique désigne principalement un groupe d'habitations généralement d'origine rurale, formé de quelques édifices dont la ferme est très souvent l'élément fondateur.\* Certaines constructions peuvent être antérieures au 18<sup>e</sup> siècle (la plupart des hameaux figurent déjà sur les cartes de Cassini réalisées en 1756 et 1815).

Les principales caractéristiques de sa forme urbaine sont :

- volume de plain-pied ou à un étage sur un ou plusieurs niveaux, en alignement par rapport à la rue, généralement mitoyen
- parcellaire souvent étroit, en lanière
- jardin à l'arrière de la parcelle, souvent peu visible depuis l'espace public
- trame viaire de petit/moyen gabarit
- végétal souvent peu présent dans l'espace public, il émerge parfois de l'espace privé (arbre, arbuste, haie...) et investit par endroit l'espace visuel (arbre repère, clôture végétalisée...).

La configuration des édifices est également spécifique :

- style architectural relativement homogène
- détails architecturaux et éléments de décor : corniche, cordon, pilastre, ferronnerie, jeu de polychromie des matériaux et enduits, ornements et menuiserie des baies, forme des ouvertures...

\* **Nota** : Sont inclus dans cette typologie les cœurs de quartiers toulousains qui, avant d'être absorbés par l'extension progressive du tissu urbain toulousain, étaient d'anciens petits villages ou hameaux (Saint-Martin-du-Touch, Saint-Simon, Pouvourville...).



Route de Castres – BALMA

### 10.d. Cité

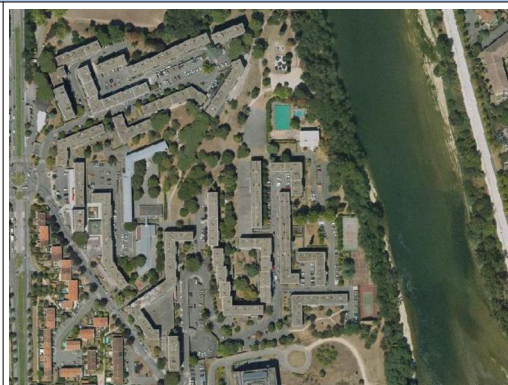
La cité désigne principalement un ensemble homogène de constructions (habitat individuel et/ou collectif, équipements (scolaires, sportifs...), commerces et activités...) qui s'articulent autour d'espaces ouverts publics ou privés (jardin, parc, place, rue...). Conçue selon un programme spécifique pour une destination précise, la cité peut incarner une unité architecturale, historique, culturelle et/ou paysagère (cité ouvrière, cité jardin, cité HBM...). Certaines constructions peuvent dater du début du 20<sup>e</sup> siècle.

Les principales caractéristiques de sa forme urbaine sont :

- volume de plain-pied ou étagé sur un ou plusieurs niveaux, en retrait par rapport à la rue, mitoyen (maisons jumelles, maison en bande) à non mitoyen (immeuble, équipement...)
- parcellaire souvent large et de toute dimension (habitat collectif, équipement...); plus étroit et régulier (habitat individuel)
- jardin privé à l'avant et/ou l'arrière de la parcelle, assez visible depuis l'espace public ; espace ouvert aux limites public/privé parfois floues (pied d'immeuble, parc, place...)
- trame viaire de tout gabarit
- végétal souvent très présent dans l'espace public, il émerge aussi de l'espace privé (arbre, arbuste, haie...) et investit par endroit l'espace visuel (arbre repère, clôture végétalisée...).

La configuration des édifices est également spécifique :

- style architectural relativement homogène, uniforme et sobre, témoin d'une période architecturale bien définie (industrielle, moderne, d'après-guerre...) et de nouvelles techniques constructives (élément préfabriqué, module démultiplié selon une même trame/orientation, porte-à-faux, béton armé...)
- détails architecturaux et éléments de décor : loggia, redent, balcon filant, fenêtre en bandeau, toiture-terrasse, jeu de polychromie des matériaux et enduits...



Allées du Velay et d'Ancely – TOULOUSE

### 10.e. Lotissement

Le lotissement désigne principalement un ensemble relativement homogène de constructions (le plus souvent de habitat individuel pavillonnaire et/ou collectif) qui s'articulent autour d'espaces ouverts publics ou privés (jardin, square, placette, impasse...). Conçu à partir d'une unité foncière divisée en plusieurs lots individuels, le lotissement peut incarner une unité architecturale, historique, culturelle et/ou paysagère tantôt issue d'une démarche collective (auto-construction coopérative, habitat participatif...), tantôt issue d'une démarche plus individuelle (résultante d'une époque, un mouvement, un style architectural...). Certaines constructions peuvent dater de la 1<sup>ère</sup> moitié du 20<sup>e</sup> siècle.

Les principales caractéristiques de sa forme urbaine sont :

- volume de plain-pied ou étagé sur un ou plusieurs niveaux, en retrait par rapport à la rue, non mitoyen (sauf cas spécifique : maisons jumelles, maisons groupées...)
- parcellaire généralement régulier et de toute dimension
- jardin privé à l'avant et/ou jardin privé à l'arrière de la parcelle, assez visible depuis l'espace public ; espace ouvert aux limites public/privé parfois floues (placette, impasse...)
- trame viaire de petit/moyen gabarit
- végétal souvent peu présent dans l'espace public, il émerge toutefois de l'espace privé (arbre, arbuste, haie...) et investit par endroit l'espace visuel (arbre repère, clôture végétalisée...).

La configuration des édifices est également spécifique :

- style architectural relativement homogène, uniforme, sobre ou ornementé, témoin d'une démarche, d'une période ou d'un style architectural (mouvement Castors, style régionaliste des années 1920/1940...) et de nouvelles techniques constructives (module démultiplié selon une même trame/orientation, rationalisation de l'espace, réinterprétation de l'ancien avec de nouveaux matériaux...)
- détails architecturaux et éléments de décor : loggia, redent, balcon filant, faux pans de bois, baie carrée/rectangulaire, toiture à un pan, jeu de polychromie des matériaux et enduits...



Rue Jean Nicot – TOULOUSE

### 10.f. Séquence urbaine

La séquence urbaine désigne principalement une série de constructions assez similaires dans leur forme urbaine et/ou leur style architectural, et formant une petite/moyenne entité qui s'égraine le long d'un ou plusieurs axes ou s'articule autour d'un espace ouvert (placette, impasse...). Certaines constructions peuvent dater du début du 19<sup>e</sup> siècle.

Les principales caractéristiques de sa forme urbaine sont :

- volume de plain-pied ou étagé sur un ou plusieurs niveaux, en retrait ou en alignement par rapport à la rue, mitoyen ou isolé
- parcellaire de toute dimension, assez hétérogène
- jardinet privé à l'avant et/ou jardin privé à l'arrière de la parcelle, assez visible depuis l'espace public
- trame viaire de tout gabarit
- végétal parfois présent dans l'espace public, il émerge aussi de l'espace privé (arbre, arbuste, haie...) et investit par endroit l'espace visuel (arbre repère, clôture végétalisée...).

La configuration des édifices est également spécifique :

- style architectural composite à homogène
- détails architecturaux et éléments de décor : jour, corniche, cordon, mixité des matériaux, porche, faux pans de bois, toiture-terrasse, jeu de polychromie des matériaux et enduits...



Avenue Bellevue - TOULOUSE

### 10.g. Séquence paysagère

La séquence paysagère désigne principalement une composition équilibrée entre édifices et site environnant, une entité bâtie en interaction avec son écrin paysager, des constructions en lien avec les composantes géographiques...

Les principales caractéristiques de sa forme urbaine et paysagère couvrent tout type :

- de bâti (maison, ferme, édicule...) de toute époque
- d'aménagement (promenade plantée, venelle, noue paysagère...)
- d'élément végétal (boisement, ripisylve, arbre repère, terre agricole...)
- de composante géographique (relief, sol, hydrographie...)
- de perspective visuelle (vue cadrée, orientée, mise en scène...).



Chemin de la loge - TOULOUSE

### Règles applicables dans le cadre d'un EBP

Qu'il s'agisse d'édifice, façade, élément de clôture ou ensemble urbain, les travaux de modification, les nouvelles constructions, la démolition et la reconstruction peuvent être admis sous certaines conditions exposées plus spécifiquement dans la pièce 3A – Règlement écrit.

#### **2.1.1.2 Principes de délimitation**

Dans le cadre du PLUi-H, une actualisation du corpus des EBP est menée sur l'ensemble de la Métropole afin d'en vérifier les fondements (bâti toujours existant ? qualité patrimoniale toujours avérée ? etc.), et d'harmoniser les différentes prises en compte du patrimoine bâti selon chaque commune.

Pour ce faire, l'expertise du patrimoine bâti s'appuie sur :

- une analyse de documents offrant un premier aperçu d'un éventuel intérêt architectural, historique, culturel et/ou paysager,
- et un travail de terrain révélant chaque édifice (ou ensemble d'édifices) dans son contexte environnant.

En fonction de cette expertise et en cohérence avec l'intérêt général, les politiques publiques du territoire et les projets en cours, il est alors énoncé lors d'instances techniques transversales de Toulouse Métropole le maintien, la modification, la création et/ou la suppression du classement en EBP.

Dans le cadre des autres études menées sur la Métropole (étude urbaine, OAP, étude spécifique...), les porteurs de projet et bureaux d'études dressent également un relevé du patrimoine bâti. Après analyse et croisement avec les politiques publiques du territoire, il est alors énoncé lors d'instances techniques transversales de Toulouse Métropole les éléments pouvant venir nourrir le corpus des EBP.

Il en résulte une démarche homogène et qualitative de protection et de valorisation du patrimoine bâti à toutes les échelles, qui illustre l'identité du territoire métropolitain tout en contribuant à la pérennité d'un cadre de vie amène.

A travers cette démarche, il s'agit également d'accompagner l'évolution de ce territoire et de ses formes urbaines. En effet, l'outil EBP ne consiste pas à surprotéger le patrimoine bâti au risque de figer les tissus, mais au contraire, il offre suffisamment de souplesse pour permettre les nouveaux aménagements et composer avec eux une cohérence d'ensemble.

Les évolutions apportées sur la protection du patrimoine bâti dans le cadre du PLUi-H sont multiples : le maintien, la modification, la création et/ou la suppression d'un EBP concernent l'ensemble des éléments bâtis, tous types confondus.

En outre, tous ces changements s'effectuent en cohérence avec l'intérêt général, les politiques publiques du territoire et les projets en cours.

#### Maintien d'un EBP dans le PLUi-H

Un EBP est maintenu en l'état dès lors que son un intérêt architectural, historique, culturel et/ou paysager demeure, qu'il n'a pas été porté atteinte à son intégrité et que le contexte environnant y est favorable.

#### Modification d'un EBP dans le PLUi-H

L'emprise d'un EBP est augmentée lorsqu'un/plusieurs nouvel(aux) élément(s) bâti(s) identifié(s) présente(nt) un intérêt architectural, historique, culturel et/ou paysager, et que le contexte environnant y est favorable.

Inversement, l'emprise d'un EBP est réduite lorsqu'il a perdu une part de son intérêt architectural, historique, culturel et/ou paysager, qu'il a été porté atteinte à une part de son intégrité (dénaturation, dégradation...) et/ou que le contexte environnant y est défavorable (renouvellement, restructuration du tissu...).

Un EBP peut également être réduit au regard d'enjeux issus d'autres politiques publiques, d'aménagements, de projets.



#### Création d'un EBP dans le PLUi-H

Un EBP est créé lorsque le/les élément(s) bâti(s) identifié(s) présente(nt) un intérêt architectural, historique, culturel et/ou paysager et que le contexte environnant y est favorable.

En outre, particulièrement dans des contextes à fort renouvellement urbain, l'identification et la protection de séquences architecturales (généralement à partir de trois édifices) sont privilégiées (plutôt que des édifices isolés) afin de conserver un sens et une cohérence d'ensemble.

#### Suppression d'un EBP dans le PLUi-H

Un EBP est entièrement supprimé lorsqu'il a perdu son intérêt architectural, historique, culturel et/ou paysager, qu'il a été porté atteinte à son intégrité (dénaturation, dégradation...) et/ou que le contexte environnant y est défavorable (renouvellement, restructuration du tissu...).

Un EBP peut également être entièrement supprimé au regard d'enjeux issus d'autres politiques publiques, d'aménagements, de projets.

#### Cas particulier d'un EBP en façade

L'usage de l'outil EBP en façade est voué à cesser, cette protection générant souvent des aménagements peu réussis, issus d'une contradiction entre la volonté de conserver un témoignage du passé et celle de renouveler la ville. En outre, il est complexe de construire un nouvel édifice derrière une façade déjà existante sans porter atteinte à son intégrité : le résultat architectural est souvent inégal et insatisfaisant, tant pour le nouveau projet que pour la façade maintenue. C'est pourquoi l'outil EBP n'est plus utilisé en façade dans le cadre des nouveaux classements en EBP. De plus, afin d'aboutir à terme à la complète disparition de son usage, les EBP existant en façade sont également mis à jour au fil des procédures : en application des principes de modification d'un EBP énoncés ci-avant, soit l'édifice est entièrement classé en EBP, soit il ne l'est plus du tout.

#### Cas particulier d'EBP (édifice, façade, éléments de clôture) compris dans un EBP Ensemble Urbain

Certains EBP ensembles urbains comprennent dans leur emprise des édifices, façades et éléments de clôture classés en EBP. Afin d'éviter un effet redondant et une surcharge de protection, les EBP ensembles urbains concernés sont mis à jour de la manière suivante :

- lorsque les édifices, façades et éléments de clôture sont nombreux et/ou particulièrement distinctifs des autres éléments bâtis composant l'EBP Ensemble Urbain, ils demeurent classés en EBP ;
- lorsque les édifices, façades et éléments de clôture sont peu nombreux et/ou non distinctifs des autres éléments bâtis composant l'EBP Ensemble Urbain, ils ne sont plus classés en EBP. Ces édifices, façades et éléments de clôture demeurent toutefois protégés par l'EBP Ensemble Urbain qui les englobe.

#### **État des lieux des EBP dans le PLUi-H :**

- **Édifice, façade, élément de clôture : environ 3875.**
- **Ensemble urbain : 44.**

#### **2.1.1.3 Objectifs du PADD justifiant l'outil**

Dans le cadre du PLUi-H, la délimitation des EBP contribue aux orientations du PADD :

- Protéger et mettre en valeur les patrimoines bâtis et paysagers du territoire à l'échelle des quartiers.
- Promouvoir des formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains.

## 2.1.2 Les Sites d'Intérêt Paysager (SIP)

Articles L.151-19, L.151-23, R.111-27, R.151-39, R.151-41-3°, R.151-43-5° du Code de l'Urbanisme.

A l'échelle de Toulouse Métropole, la protection et la valorisation du patrimoine paysager sont traduites dans le PLUi-H à l'aide de plusieurs outils tels que le Site d'Intérêt Paysager (SIP).

Les SIP sont identifiés aux Documents Graphiques du Règlement 3C2 – DGR au 1/15 000e – Biodiversité et paysages par une légende spécifique et sont répertoriés dans la liste des SIP (pièce 3D – Annexe 5 : Liste des Sites d'Intérêt Paysager (SIP) et fiches associées). Celle-ci contient la fiche descriptive de chaque SIP : les aménagements, installations et travaux devront respecter les préconisations qui y sont contenues, en plus des règles définies dans le règlement écrit.

### 2.1.2.1 Définition

#### Définition générale

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, élément architectural, groupement de bâtiments...
- **de la géographie** : relief, nature et qualité des sols, hydrographie...
- **de l'aménagement** : sentier pédestre, chemin de halage, fossé, accès aux berges...
- **du visuel** : vue sur un événement ponctuel ou un site particulier, qu'il soit bâti ou paysager.



SIP Vallée de la Seillonne

#### Règles applicables dans le cadre d'un SIP

Tout projet de construction, d'aménagement et/ou d'installation d'éléments techniques peut être admis sous certaines conditions exposées plus spécifiquement dans les pièces 3A – Règlement écrit et 3D – Annexe 5.

### 2.1.2.2 Principes de délimitation

Dans le cadre du PLUi-H, une mise à jour des SIP existants est 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 détiennent des SIP, souvent sans fiche descriptive ni document de repérage.

Par ailleurs, cet outil étant peu utilisé sur le territoire, le PLUi-H s'attache à en développer son usage, tant à l'échelle communale qu'intercommunale, 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 variés sur le territoire métropolitain.

- La délimitation d'un site ayant un intérêt paysager et l'identification 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 leur composition.

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

Le paysage formant intrinsèquement un ensemble sans "limite administrative", l'analyse de terrain et le diagnostic portent sur des sites couvrant à la fois les domaines public et privé, les territoires urbain, rural, en franges...

- En fonction de ce diagnostic et en cohérence avec l'intérêt général, les politiques publiques du territoire et les projets en cours, il est alors énoncé le maintien, la modification, la création ou la suppression du SIP.

Il en résulte une démarche sensible mais aussi constructive de protection et de valorisation du patrimoine paysager qui participe à l'identité de la Métropole tout en étant un support à son développement.

En effet, le paysage étant un ensemble en constante métamorphose, il s'agit de le révéler à l'aide d'un outil qui ne le fige pas et qui soit suffisamment souple pour permettre d'accueillir de nouveaux projets et aménagements.

Tout l'enjeu réside alors dans le bon équilibre entre le respect de la singularité paysagère et le développement qualitatif du territoire.

Les évolutions apportées sur le patrimoine paysager dans le cadre du PLUi-H sont multiples : le maintien, la modification, la création et/ou la suppression d'un SIP concernent l'ensemble de la Métropole.

En outre, tous ces changements s'effectuent en cohérence avec l'intérêt général, les politiques publiques du territoire et les projets en cours.

#### Maintien d'un SIP dans le PLUi-H

Un SIP est maintenu en l'état dès lors que son intérêt paysager demeure, qu'il n'a pas été porté atteinte à son intégrité et que le contexte environnant y est favorable.

#### 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, et que le contexte environnant y est favorable.

Inversement, l'emprise d'un SIP est réduite lorsqu'il a perdu une part de son intérêt paysager, qu'il a été porté atteinte à une part de son intégrité (dégradation, dénaturation, absence de cohérence paysagère...) et/ou que le contexte environnant y est défavorable (évolution impactante, dégradation des abords...).

#### Création d'un SIP dans le PLUi-H

Un SIP est créé lorsque le site identifié présente un intérêt paysager, qu'il est composé d'un ou plusieurs éléments de paysage qualitatifs et identitaires d'un territoire, et que le contexte environnant y est favorable.

### Suppression d'un SIP dans le PLUi-H

Un SIP est entièrement supprimé lorsqu'il a perdu son intérêt paysager, qu'il a été porté atteinte à son intégrité (dégradation, dénaturation, absence de cohérence paysagère...) et/ou que le contexte environnant y est défavorable (évolution impactante, dégradation des abords...).

### **État des lieux des SIP dans le PLUi-H : 9 SIP.**

#### **2.1.2.3 Objectifs du PADD justifiant l'outil**

Dans le cadre du PLUi-H, la délimitation des SIP contribue aux orientations du PADD :

- Protéger les espaces naturels les plus riches en biodiversité pour assurer leur bon fonctionnement écologique.
- Préserver, restaurer et créer les corridors écologiques à toutes les échelles.
- Veiller à articuler l'urbain et l'activité agricole.
- Promouvoir et conserver la présence d'un paysage alimentaire local.
- Conforter les paysages comme vecteur d'identité.
- Protéger et mettre en valeur les patrimoines bâtis et paysagers du territoire à l'échelle des quartiers.

#### **2.1.3 Les Vues d'Intérêt Métropolitain (VIM)**

Articles L.151-19, L.151-23, R.111-27, R.151-39, R.151-41-3°, R.151-43-5° du Code de l'Urbanisme.

A l'échelle de Toulouse Métropole, la protection et la valorisation du patrimoine paysager sont traduites dans le PLUi-H à l'aide de plusieurs outils tels que la Vue d'Intérêt Métropolitain (VIM).

Les VIM sont identifiées aux Documents Graphiques du Règlement 3C2 – DGR au 1/15 000<sup>e</sup> - Biodiversité et paysages par une légende spécifique et sont répertoriées dans la liste des VIM (pièce 3D – Annexe 6 : Liste des Vues d'Intérêt Métropolitain (VIM) et fiches associées). Celle-ci contient la fiche descriptive de chaque VIM et précise les modalités d'application des règles définies dans le règlement écrit.

#### **2.1.3.1 Définition**

##### Définition générale

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 cônes de vue singuliers** (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).



VIM n° 9 - Vue depuis les coteaux de Pech David

#### Règles applicables dans le cadre d'une VIM

La Collectivité s'est appuyée sur le seuil du recours à l'architecte pour déclencher l'application de la réglementation sur les VIM.

De plus, afin que ces dispositions réglementaires en faveur du paysage puissent être convenablement mises en œuvre dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme :

- les modalités d'application des règles inhérentes aux VIM sont exposées en introduction de la pièce 3D – Annexe 6 ;
- Le périmètre est déterminé à partir des points de vue identifiés dans la pièce 3C2 :
  - o pour les horizons à 360° et continus, le périmètre réglementaire de la vue est un cercle d'un rayon de 500 m ;
  - o pour les horizons ponctuels, le périmètre est établi par l'angle de vue fermé par un arc de cercle d'un rayon de 500 m.

Tout projet de construction et de lotissement peut être admis sous certaines conditions exposées plus spécifiquement dans les pièces 3A – Règlement écrit et 3D – Annexe 6.

#### **2.1.3.2 Principes de délimitation**

Dans le cadre du PLUi-H, un inventaire des VIM est mené sur l'ensemble de la Métropole et dresse un portrait détaillé de chaque VIM en précisant ses composantes et sa portée paysagère.

- Le repérage d'une vue et l'identification des éléments qui la composent sont effectués à l'aide d'une analyse de documents ainsi que d'un travail de terrain permettant de visualiser le paysage perceptible depuis/vers chaque point de vue.

- Suite à cette première phase d'analyse, un diagnostic de la vue est alors dressé, déterminant son étendue et sa qualité paysagère à travers les divers éléments et plans paysagers qui la composent.

Les vues n'ayant intrinsèquement aucune "limite administrative" et étant étroitement liées au paysage, l'analyse de terrain et le diagnostic portent sur des étendues couvrant à la fois les domaines public et privé, les territoires urbain, rural, en franges...

- En fonction de ce diagnostic et en cohérence avec l'intérêt général, les politiques publiques du territoire et les projets en cours, il est alors énoncé la création de la VIM.

Il en résulte une démarche sensible mais aussi constructive de protection et de valorisation des vues qui caractérisent le territoire métropolitain et en sont la vitrine la plus expressive.

En effet, les vues étant liées au paysage qui est un ensemble en constante métamorphose, elles évoluent indéniablement avec lui. Il s'agit alors d'en accompagner les évolutions à l'aide d'un outil qui les ne fige pas et qui soit suffisamment souple pour permettre d'accueillir de nouveaux projets et aménagements.

Tout l'enjeu réside alors dans le bon équilibre entre le respect de la singularité visuelle et paysagère et le développement qualitatif du territoire.

Les évolutions apportées sur le patrimoine paysager dans le cadre du PLUi-H sont à ce jour de l'ordre de la création d'une VIM et concernent l'ensemble de la Métropole.

En outre, ces créations s'effectuent en cohérence avec l'intérêt général, les politiques publiques du territoire et les projets en cours.

#### Création d'une VIM dans le PLUi-H

Une VIM est créée lorsque l'étendue identifiée présente une qualité paysagère, qu'elle est composée d'un ou plusieurs éléments et plans paysagers identitaires d'un territoire, et que le contexte environnant y est favorable.

**État des lieux des VIM dans le PLUi-H : 17 VIM.**

### **2.1.3.3 Objectifs du PADD justifiant l'outil**

Dans le cadre du PLUi-H, la délimitation des VIM contribue aux orientations du PADD :

- Conforter les paysages comme vecteur d'identité.

De plus, la notion de « vue » étant liée fondamentalement à celle de « paysage », les VIM peuvent répondre à plusieurs autres orientations du PADD où la perception des paysages entre en jeu (la Trame Verte et Bleue, les espaces agricoles, les formes urbaines...).

## 2.2 Les outils en matière de biodiversité

En complément de la zone naturelle et des dispositions communes en faveur de la nature en ville (Coefficient de Surface Eco-Aménageable, traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions), le PLUi-H dispose d'autres outils en faveur de la qualité environnementale :

- **le secteur de biodiversité**, qui identifie l'intégralité et la continuité des continuités écologiques existantes ou à créer sur le territoire de la métropole ;
- **l'Espace Inconstructible pour Continuités Ecologique (EICE)**, destiné à rendre inconstructible en zone urbaine des terrains cultivés ou des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques ;
- **la règle d'implantation des constructions par rapport aux cours d'eau**, qui impose une marge de retrait pour préserver les cours d'eau et leurs abords ;
- **l'Espace Boisé Classé (EBC)**, qui permet d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ;
- **l'Espace Vert Protégé (EVP)**, destiné à protéger un espace vert existant de qualité afin de freiner la disparition progressive des éléments naturels ordinaires présents.

### 2.2.1 Le secteur de biodiversité

#### 2.2.1.1 Définition

Les articles L.113-29 et L.113-30 du Code de l'Urbanisme offrent la possibilité au PLUi-H de classer en espaces de continuités écologiques des éléments de la Trame Verte et Bleue (TVB) et d'assurer leur protection au travers de la mobilisation concomitante :

- **d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, qu'elles soient thématiques à l'image de l'OAP Qualité Environnementale applicable à l'échelle métropolitaine, ou de type aménagement à une échelle locale ;
- **de règles écrites** : instauration d'un Coefficient de Surface Eco-aménageables (CSE), dispositions liées au traitement des espaces libres et espaces de pleine terre, marges de retrait le long des cours d'eau, ... ;
- **d'outils graphiques** : zones naturelles ou agricoles, Espaces Boisés Classés (EBC), Espaces Verts Protégés (EVP), Espaces Inconstructibles pour Continuités Ecologiques (EICE), Emplacements Réservés pour des espaces nécessaires aux continuités écologiques (ER), part de pleine terre minimale exigée.

Le secteur de biodiversité fait partie de cette dernière famille d'outils : celle des outils graphiques. Il est régi par l'article R.151-43 4° du Code de l'Urbanisme qui permet au PLUi-H de délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et de définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état. Ces espaces et secteurs sont à ce titre cartographiés au plan DGR 3C2 *Biodiversité et paysages* sous la dénomination « secteurs de biodiversité ».

### Champ d'application

Le « secteur de biodiversité » identifie l'intégralité et la continuité de la Trame Verte et Bleue métropolitaine de l'état initial de l'environnement sur l'ensemble des zones du PLUi-H.

Si cet outil de type « sur-zonage » identifie la trame verte et bleue en secteurs naturels et agricoles, il offre également, en milieu urbanisé, l'opportunité de contribuer à améliorer la fonctionnalité écologique de la TVB à l'occasion d'un renouvellement urbain. Ainsi, il vise à contribuer à enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines.

Le choix de travailler les « secteurs de biodiversité » indépendamment de la constructibilité offerte au règlement répond à la volonté du PLUi-H de spatialiser la TVB dans son intégralité, pour en percevoir tous les espaces qui la constituent, sa continuité et sa cohérence globale. Cet outil permet de comprendre que chaque projet s'inscrit dans une entité géographique dont la fonctionnalité écologique doit être sécurisée sur du long terme.

Pour atteindre cet objectif, les dispositions écrites du règlement précisent qu'au sein des « secteurs de biodiversité », tout projet devra préserver les continuités écologiques et leurs fonctionnalités, voire contribuer à leur amélioration et leur mise en valeur. Des outils de protection graphiques complètent les dispositions écrites sur une très large part des secteurs de biodiversité.

Le renvoi vers la fiche 1 de l'OAP Qualité Environnementale dédiée aux enjeux de biodiversité et de trame verte et bleue vient enrichir les leviers pour mettre en œuvre les orientations de préservation et de renforcement de l'armature écologique du territoire. Ainsi, tout projet d'aménagement ou de construction qui souhaiterait s'implanter en « secteur de biodiversité » ne pourra être autorisé qu'à condition de s'inscrire dès leur conception dans une démarche de minimisation de leur impact sur les continuités écologiques.

Cette démarche s'appuie sur la mise en œuvre de la séquence « Eviter-Réduire-Compenser » et repose sur 2 étapes :

1. **l'identification et la compréhension préalables du rôle écologique des éléments naturels** présents sur la parcelle et au-delà, dans l'épaisseur du secteur de biodiversité : arbres, haies, fossés, mares, boisements, fourrés, continuités de jardins, espaces de transition, ... etc.
2. **une attention accrue portée** à la taille et l'ampleur du projet, le choix de son implantation, la recherche d'une part de pleine terre ambitieuse et la transparence écologique des clôtures à la petite faune. En cela, il devra rechercher à maintenir une largeur fonctionnelle minimale de 50 m en présence d'un corridor, et dans tous les cas, renforcer la fonctionnalité de la TVB via le choix des compositions végétales, l'épaississement des plantations, un travail sur la transparence écologique et hydraulique, ou encore la limitation de l'imperméabilisation ou la recherche de désimperméabilisation des sols.

De plus, dans les secteurs de biodiversité classés au plan DGR 3C1 en zone NL, NS, NC, A et A1, les dispositions écrites limitent les nouvelles constructions et les extensions à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale existante et projetée à l'exception des serres agricoles et des nouvelles constructions d'activités destinées à la production agricole, forestière et pastorale. Ce type de protection entraîne un encadrement de la constructibilité concernant essentiellement la zone agricole avec certaines exceptions dépendant du contexte naturel et écologique.

### Dispositions spécifiques applicables en secteur de biodiversité

Au sein du secteur de biodiversité, deux types d'espaces constitutifs des continuités écologiques métropolitaines ont nécessité l'instauration de prescriptions particulières pour assurer leur préservation : les zones humides et les zones d'application de mesures de compensation écologique.



Cette spécificité est identifiée au sein des secteurs de biodiversités reportés au plan DGR 3C2 *Biodiversité et paysages* par un indice « zh » pour les zones humides, et « mce » pour les zones d'application de mesures de compensation écologique :

- Secteur de biodiversité indicé « zh »

Dans les zones humides repérées au DGR 3C2, un principe d'inconstructibilité s'applique exception faite des usages, affectations des sols, constructions et activités strictement nécessaires :

- à la gestion, la préservation, la restauration et la mise en valeur des zones humides ;
- à l'atteinte du bon état écologique des masses d'eau ;
- à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances, à la salubrité ;
- aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative ;
- à la découverte des milieux naturels à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la fonctionnalité des zones humides et qu'ils permettent un retour du site à l'état naturel ;
- aux infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable ou de traitement des eaux usées ;
- aux projets déclarés d'utilité publique, et projets d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'Environnement.

A l'instar des prescriptions édictées le long des cours d'eau (corridors bleus de la TVB), d'autres aménagements peuvent être autorisés après analyse au cas par cas à condition de ne pas mettre en péril la zone humide ou son aire d'alimentation. Par analogie avec les obligations de limitation de l'enrillagement en zones naturelles par la loi n° 2023-54, le PLUi-H soumet les clôtures en secteur de biodiversité aux mêmes dispositions que celles des zones naturelles pour favoriser leur transparence écologique dans ces espaces de continuités écologiques. De plus, les prescriptions en secteur de zones humides imposent aux clôtures de réduire au maximum la gêne au libre écoulement des eaux.

- Secteur de biodiversité indicé « mce »

Les secteurs de biodiversité indicés « mce » figurant au plan DGR 3C2 *Biodiversité et paysages* correspondent aux sites naturels de compensation écologique délimités par arrêté préfectoral lors de la réalisation de projets d'aménagement et d'infrastructures.

Identifiées lors de la mise en œuvre de la séquence Eviter-Réduire-Compenser à l'échelle des projets, les mesures de compensation sont des mesures destinées à compenser les atteintes prévisibles sur les espèces, les habitats naturels ou les fonctions écologiques occasionnées par la réalisation d'un projet. Leur mise en œuvre doit permettre d'améliorer la qualité écologique du site de compensation dans un objectif de gain écologique. Ces mesures se traduisent généralement par des actions de restauration ou de création d'habitats et par des mesures de gestion conservatrice via notamment l'élaboration d'un plan de gestion.

Pour assurer la visibilité et la pérennité de ces espaces dans le temps, le PLUi-H les identifie graphiquement et adosse à ces périmètres des prescriptions de nature à garantir leur préservation. Seules sont autorisées les actions de conservation, de restauration, de mise en valeur ou d'entretien telles que définies par arrêté préfectoral et dans les plans de gestion afférents.

### 2.2.1.2 Principes de délimitation

La Trame Verte et Bleue (TVB) s'appuie sur un ensemble de continuités écologiques terrestres et aquatiques constituées de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques.

La TVB identifiée dans l'état initial de l'environnement du PLUi-H constitue l'armature écologique du territoire métropolitain. Elle vient préciser et compléter l'armature écologique identifiée par le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) ainsi que celle du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine.

La trame verte métropolitaine 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 quant à elle formée par l'ensemble des cours

d'eau (fleuve, cours d'eau, canaux, ...), zones humides, mares, étangs, plans d'eau, ou encore d'anciennes gravières.

Les espaces naturels qui constituent les continuités écologiques jouent de multiples rôles dans la qualité environnementale globale du territoire de la métropole : ils régulent les températures, forment des réserves d'eau, diversifient les paysages et constituent, pour certains, des espaces récréatifs. Quand ces écosystèmes sont artificialisés et/ou fragmentés par la présence humaine, leur fonctionnement écologique n'est plus assuré et les services qu'ils rendent sont alors altérés, voire détruits.

**La délimitation des secteurs de biodiversité s'appuie dans un premier temps sur le travail de l'état initial de l'environnement du PLUi-H.** Celui-ci a réalisé un inventaire détaillé des continuités écologiques du territoire métropolitain, notamment grâce à la capitalisation des données bibliographiques et naturalistes existantes et nouvelles. L'aboutissement de ce travail a conduit à l'identification schématique de la Trame Verte et Bleue sur le territoire de la métropole (Livret 1B2 – partie 2 – chapitre 3)

**Dans un second temps, cet inventaire a été comparé aux dernières images spatiales disponibles lors d'un travail fin d'actualisation par photo-interprétation.** Ont été analysés dans ce cadre l'ensemble des réservoirs de biodiversité, ainsi que des corridors terrestres sur la base d'une largeur totale de 100 m. Cette largeur s'appuie notamment sur la prescription n°9 du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine dans laquelle une largeur minimale de 50 m est recherchée pour préserver les corridors en milieu non urbanisés.

**Ce travail d'actualisation et de retranscription des continuités écologiques inventoriées en phase diagnostic a permis d'identifier en secteur de biodiversité :**

- **l'ensemble des corridors terrestres sur une largeur de 100m au total** soit 400 km de linéaires de corridor sur l'ensemble de la métropole. Les corridors bleus font quant à eux l'objet d'une disposition distincte et tout à fait complémentaire (cf. marges de retraits le long des cours d'eau). Cette distinction est justifiée par la complexité à définir à ce jour sur fond cadastral la limite des cours d'eau.
- **près de 95% des réservoirs de biodiversité de l'état initial de l'environnement** soit une surface d'environ 11 850 ha. Les 5% résiduels correspondent soit à l'exclusion d'espaces artificialisés existants en périphérie d'inventaire (ZNIEFF, ZICO, ...), soit à l'actualisation de périmètres de réservoirs locaux lors de leur traduction à la parcelle, soit à la prise en compte de projets d'intérêt général en cours, ou destinés à répondre aux besoins d'accueil en espaces naturels, agricoles et forestiers définis par le PLUi-H.

Près de 95% de la surface en secteur de biodiversité fait l'objet soit d'une protection graphique (zonage naturel ou agricole, classement EICE, EBC, EVP, indices « zh » ou « mce »), ou d'une protection écrite (marges de retrait le long des cours d'eau par exemple).

Sur la surface restante, l'intérêt et la force de l'outil réside dans l'opportunité qu'il offre en milieu urbanisé, grâce à l'OAP Qualité Environnementale, de contribuer à améliorer la fonctionnalité écologique de la TVB à l'occasion d'un renouvellement urbain.

**Au total, le secteur de biodiversité identifie 30% de la surface de la métropole (environ 13 630 ha) comme participant à la préservation des continuités écologiques et leurs fonctionnalités, ou pouvant contribuer à leur amélioration et leur mise en valeur.**

### 2.2.1.3 Objectifs du PADD justifiant l'outil

Dans son axe 1 « Préserver et valoriser les ressources du territoire », le PADD ambitionne de faire de la TVB un des éléments fondateurs devant constituer un guide des choix d'aménagement du projet métropolitain. Il décline à ce titre les objectifs suivants :

- protéger les espaces naturels les plus riches en biodiversité pour assurer leur bon fonctionnement écologique ;
- préserver, restaurer et créer les corridors écologiques à toutes les échelles,
- maintenir et compléter le maillage d'espace de nature en ville à l'échelle de la Métropole,
- concevoir des grands parcs pour appuyer une armature écologique multifonctionnelle.

La délimitation du secteur de biodiversité répond également à l'orientation relative à la préservation et la valorisation de la ressource en eau en limitant notamment l'imperméabilisation des sols et en préservant les champs d'expansion des crues. Il en va de même pour l'orientation liée à la préservation des sols vivants destinée à affirmer la protection des sols pour leur qualités intrinsèques et à s'engager vers plus de sobriété foncière.

Sous l'angle de l'axe 2 « Offrir un cadre de vie désirable dans une métropole des courtes distances », conscient du rôle multifonctionnel de la nature en milieu urbain, le PADD souhaite offrir à chaque habitant un espace de nature accessible 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 grands espaces de nature accessibles à 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,
- protéger et développer les puits de fraîcheur (espaces arborés, masses d'eau, espaces végétalisés, ...) afin de lutter efficacement contre le phénomène d'Ilot de Chaleur Urbain.

Dans cet axe, la délimitation du secteur de biodiversité participe également :

- à la mise en œuvre d'une gestion intégrée du risque inondation via la préservation des espaces et fonctionnalités des champs des crues, des zones humides, et de la recherche de perméabilité des sols,
- au confortement de l'identité du territoire nécessaire au renforcement de l'attachement des habitants (confortement des paysages, valorisation du patrimoine naturel existant, ...)

Dans l'axe 3 « Préparer la métropole de demain : innovante, solidaire et attractive », le PADD projette de conduire une stratégie foncière métropolitaine ambitieuse pour mettre en œuvre le projet. A ce titre, le secteur de biodiversité participe de la protection des ressources du territoire parallèlement et de façon complémentaire à l'accompagnement du développement de la ville sur elle-même.

Enfin, dans la partie 2 du PADD « Scénario d'accueil et d'aménagement », la TVB fait l'objet de déclinaisons spatialisées en lien avec l'axe 1 qui fait de celle-ci l'un des points de départ principaux du projet d'aménagement. La carte principale est le fruit d'une analyse fine de l'occupation de l'espace du territoire et des espaces participant à la fonctionnalité écologique de la TVB métropolitaine. Cette carte schématique fait apparaître l'armature de la TVB à l'échelle de la Métropole et souligne les modalités de mise en œuvre des grands principes développés dans la partie 1 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 et 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,
- préserver les espaces de mobilité des cours d'eau et leurs ripisylves : les corridors bleus sur la métropole constituant des espaces à forte valeur écologique sur le territoire de la métropole,
- maintenir et renforcer les bénéfiques écosystémiques de la nature en ville et la perméabilité des sols : cette nature de proximité, au-delà de sa fonction écologique, constitue le support de nombreuses autres fonctionnalités,
- articuler les interfaces entre réservoirs de biodiversité et espaces urbanisés : ces espaces de transition et d'interface sont des lieux stratégiques pour la valorisation, la gestion et l'intégration des éléments de nature dans l'organisation urbaine.

## 2.2.2 Règle d'implantation le long des cours d'eau

### 2.2.2.1 Définition

La règle écrite liée aux marges de retrait imposées le long des cours d'eau s'appuie sur les articles L.113-29 et L.113-30 du Code de l'Urbanisme. Ces derniers permettent au PLUi-H de classer en espaces de continuités écologiques de la trame bleue et d'en assurer la protection notamment par le biais de l'article R.151-43 4° du même Code.

Pour des motifs d'ordre écologique, la règle ci-dessous à vocation à préciser les prescriptions de nature à assurer la préservation, le maintien et la remise en état des cours d'eau identifiés en « corridors bleus » au sein de la Trame Verte et Bleue (TVB) métropolitaine de l'état initial de l'environnement. Les cours d'eau le long desquels la règle s'applique sont reportés graphiquement au plan DGR 3C2 *Biodiversité et paysages*.

### Champ d'application

Dans les marges de retrait le long de ces cours d'eau, et sous réserve d'assurer la continuité hydraulique et écologique du cours d'eau, **seuls sont autorisés les constructions, usages, installations, aménagements ou activités strictement nécessaires** :

- à la gestion, la préservation, la restauration des cours d'eau (berges y compris) et des zones humides ;
- à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances, la salubrité ;
- à la traversée des réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative ;
- aux travaux de restauration d'éléments permettant l'entretien des cours d'eau à condition de répondre à une nécessité technique impérative et de privilégier des revêtements de sol perméables (pistes d'entretien, chemin de halage, servitude de marche pied, ...) ;
- aux ouvrages de franchissement (ponts, passerelles et leurs équipements associés) ;
- aux stations de pompage agricole et d'eau potable ;
- à la découverte des milieux à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la fonctionnalité du cours d'eau et qu'ils permettent un retour à l'état naturel du site (mobilier destiné à l'accueil ou l'information du publics, poste d'observation de la faune, ...) ;
- à des projets déclarés d'utilité publique, et projets d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'Environnement ;
- le long de la Garonne et des canaux domaniaux uniquement (Midi, Brienne, Canal Latéral à la Garonne) : à la pratique de loisirs nautiques, d'équipements liés à la navigation ou au tourisme pluvial.

**D'autres aménagement que ceux listés ci-avant peuvent être autorisés après analyse au cas par cas** à la double condition de :

- ne pas impacter le cours d'eau et ses abords : artificialisation des cours d'eau type busage et bétonnage du lit, impact sur la ripisylve ou toute zone boisée riveraine, travaux impactant le profil de la berge non nécessaires à l'entretien ou l'aménagement du cours d'eau, ...
- de recourir à l'utilisation de matériaux perméables et non polluants pour les éventuels revêtements de sol.

Lorsque des **constructions, usages, installations, aménagements ou activités, existants et régulièrement édifiés, non conformes aux règles applicables dans les marges de retrait**, seuls les travaux et aménagements n'ayant pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ceux-ci à l'égard de la règle pourront être autorisés. Toutefois, dans le cas d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre survenu depuis moins de 10 ans, le règlement autorise dans la marge de retrait sa reconstruction à l'identique sous réserve notamment du respect des dispositions définies au Plan de Préservation des Risques d'inondation.

Enfin, il est attendu des **clôtures** situées dans les marges de retrait qu'elles soient perméables à la libre circulation de la faune et hydrauliquement transparentes. Lorsque les clôtures ne sont pas soumises aux prescriptions techniques d'un Plan de Prévention des Risques d'inondation, le règlement du PLUi-H impose des prescriptions de nature à assurer cette transparence hydraulique.

Tableau des marges de retraits

	En zones A et N	En zones U et AU	Toutes zones
<b>Garonne</b>	<b>15 m</b> à compter du haut de berge	<b>6 m</b> à compter du haut de berge <i>(quais historiques non concernés par cette disposition)</i>	
<b>Cours d'eau non domaniaux</b>	<b>10 m</b> à compter du haut de berge	<b>6 m</b> à compter du haut de berge	
<b>Canal de Brienne</b>			<b>10 m</b> à compter du point de contact eau/berge
<b>Canal du Midi et Canal Latéral à la Garonne</b>			<b>6 m</b> à compter du point de contact eau/berge
<b>Canal Saint-Martory</b>			<b>4 m</b> à compter du point de contact eau/berge

Des obligations de retrait supérieures peuvent être définies spécifiquement en annexe 3 du règlement écrit pour répondre à un enjeu particulier ou s'adapter à un contexte local.

#### Précisions pour l'application de la règle

Le terme de « haut de berge » utilisé le long de la Garonne et des cours d'eau non domaniaux est défini au lexique du présent règlement comme étant le point d'inflexion situé entre le lit du cours d'eau (section mouillée) et le terrain naturel (point haut à partir duquel le cours d'eau déborde).

Dans certains cas particuliers, le règlement écrit précise la limite à partir de laquelle la règle doit être appliquée, voire à partir de laquelle elle n'a plus vocation à l'être. C'est le cas notamment :

- des tronçons de cours d'eau busés où c'est l'axe du cours d'eau qui constitue le point de référence à partir duquel la règle s'applique ;
- le long de la Garonne où, en présence de digues classées ou autorisées par arrêté préfectoral, la règle ne s'applique pas à partir du pied de digues côté cours d'eau ;
- le long des cours d'eau non domaniaux où, au-delà d'une bande de largeur égale à 20 mètres à compter de l'axe du cours d'eau, la règle ne s'applique pas ;
- le long des canaux où la règle exclue les espaces minéralisés liés à l'exploitation et l'entretien des écluses.

#### 2.2.2.2 Principes de délimitation

Un cours d'eau est une entité naturelle vivante aux multiples fonctions et usages. Son équilibre dépend des activités, des prélèvements et des aménagements situés en amont et aval de celui-ci.

Au-delà de la présentation d'un milieu naturel sensible, la règle présentée ci-dessous vise à protéger une ressource (la ressource eau), un espace de mobilité (de liberté) pour le cours d'eau mais aussi un espace de vie pour :

- réguler les variations saisonnières de débit (alternance basses et hautes eaux) par des connexions latérales avec les milieux humides et les nappes ;
- favoriser les habitats et la biodiversité,
- permettre le déplacement latéral des sédiments ainsi que le fonctionnement optimum des écosystèmes aquatiques et terrestres ;

- conserver les capacités naturelles d'expansion de crues et de ralentissement dynamique pour limiter les inondations et leurs impacts sur les enjeux liés à la présence humaine ;
- maintenir les usages économiques (pompages de surface ou de nappe, ...) ;
- donner accès à des espaces de loisirs et de fraîcheur.

Dans le respect des obligations réglementaires (SDAGE et SAGE) et en adéquation avec les Plans Pluriannuels de Gestion définis sur le territoire de Toulouse Métropole, les objectifs poursuivis par l'instauration de cette règle visent à :

- ne pas engendrer d'imperméabilisation supplémentaire aux abords des cours d'eau et à rediriger les projets dès que possible vers les espaces déjà construits ou artificialisés ;
- ne pas aggraver cet état dérogatoire, et par la même, assurer la pérennité dans le temps des aménagements futurs en période de crue ;
- limiter le risque de pollution des cours d'eau par débordement en limitant les usages polluants et d'autre part en maintenant un espace de pleine terre propice à la filtration et au stockage des événements polluants ;
- participer à l'atteinte d'un bon état chimique des cours d'eau et par voie de conséquence à la préservation des usages en eau potable, agricoles et industriels ;
- circuler le long des cours d'eau pour pouvoir développer la politique de gestion des milieux aquatiques portée par la puissance publique et ainsi répondre aux obligations réglementaires.

Antérieurement au PLUi-H, certains documents d'urbanisme communaux imposaient un retrait des constructions par rapport aux berges des cours d'eau à l'image par exemple de Drémil-Lafage, Gagnac-sur-Garonne, Mondonville, ou encore Villeneuve-Tolosane.

Au PLUi-H, les dispositions existantes dans les PLU ont été supprimées au profit d'une règle métropolitaine harmonisée et étendue à l'ensemble des corridors bleus identifiés dans l'armature principale de la Trame Verte et Bleue de l'état initial de l'environnement. **Elle permettra ainsi de protéger plus de 400 kms de linéaires de cours d'eau variés, allant du fleuve (La Garonne), aux canaux (Canal du midi, de Brienne, Latéral à la Garonne, Saint-Martory) et aux cours d'eau non domaniaux.**

Si la grande majorité de ce réseau hydrographique est située à l'air libre, certains tronçons le long des cours d'eau non domaniaux ont pu fait l'objet d'un busage. Le PLUiH a pris le parti d'appliquer la règle sur l'ensemble des linéaires, qu'ils soient ou non artificialisés pour :

- conserver la possibilité de désartificialiser certains tronçons busés ;
- maintenir une largeur suffisante pour réaliser d'éventuels travaux qui nécessiteraient d'intervenir en tranchées (par exemple le changement de la buse détériorée dont l'état ne permet pas de faire un "chemisage" du tuyau) ;
- ou encore d'éviter que certains propriétaires érigent des murs de clôture de part et d'autre du busage, contraignant ainsi fortement les travaux voire rendant impossible toute intervention avec un engin.

La distance des marges de retrait imposée par le PLUi-H s'est basée dans un premier temps sur l'article L.215-18 du Code de l'Environnement qui impose une servitude de passage de 6 m de large pour permettre la bonne réalisation des travaux d'entretien des milieux aquatiques.

Cette distance a dans un second temps été adaptée pour prendre en compte la pluralité et la diversité des situations existantes sur la métropole. Il en résulte des marges de retrait différenciées selon le type de cours d'eau et la zone du PLUi-H traversée, avec notamment des distances supérieures en zones naturelles et agricoles.

En milieux ouverts ou semi-ouverts, la ripisylve étant plus développée et s'étendant souvent au-delà de cette bande de 6 m, le retrait a été augmenté pour permettre le passage des engins tout en conservant au maximum la végétation rivulaire. La règle permettra ainsi à la collectivité de pouvoir engager des actions de protection et de reconquête plus ambitieuse en milieux agricoles et naturelles. Par ailleurs, il s'agit d'une distance physique nécessaire pour stabiliser les berges d'un cours d'eau lorsque des solutions fondées sur la nature sont utilisées.

Seules des marges de retrait supérieures à celles présentées peuvent désormais être réglementées à l'échelle locale pour répondre à un enjeu particulier ou pour s'adapter à un contexte local. Toutefois, suite à la réalisation

d'études spécifiques et détaillées le long de certains cours d'eau ou tronçons de cours (études de mise en œuvre des Grands Parcs métropolitains par exemple), l'instauration d'un retrait graphique à la parcelle en lieu et place de l'application de la règle écrite pourra être imaginé.

### 2.2.3.3 Objectifs du PADD justifiant l'outil

La nécessité d'instaurer au PLUi-H des marges de retraits le long des cours d'eau se justifie au regard des orientations suivantes du PADD :

- faire de la trame verte et bleue un élément fondateur du projet Métropolitain ;
- préserver et valoriser la ressource en eau ;
- faire de la proximité un élément essentiel du cadre de vie et de réponse aux habitants ;
- prendre en compte la vulnérabilité et la santé dans le projet d'aménagement ;
- conforter l'identité du territoire pour renforcer l'attachement des habitants ;
- offrir aux habitants un haut niveau de qualité urbaine et environnementale.

## 2.2.3 Espaces Inconstructibles pour Continuités Écologiques (EICE)

### 2.2.3.1 Définition

Les espaces inconstructibles pour continuités 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.

### 2.2.3.2 Principes de délimitation

**L'instauration de cet outil participe au maintien et à la protection en zone urbaine d'environ 9 ha** qui ne présentent pas nécessairement un caractère remarquable mais qui concernent un espace constitutif de la trame verte et bleue métropolitaine ou locale.

En effet, le classement en EICE s'appuie sur l'identification de la trame verte et bleue métropolitaine dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLUi-H, ou sur des inventaires locaux réalisés à l'échelle d'un quartier ou d'une zone de projet (OAP, Grands Parcs, etc.).

C'est pourquoi l'EICE permet uniquement des aménagements légers et des travaux d'entretien destinés à la gestion ou à la mise en valeur de ces espaces. Conformément à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, tous les travaux en EICE sont subordonnés à déclaration préalable, y compris les coupes et abattages d'arbres sauf exceptions mentionnées au règlement.

### 2.2.3.3 Objectifs du PADD justifiant l'outil

La nécessité d'instaurer au PLUi-H des espaces inconstructibles pour continuités écologiques se justifie au regard des orientations suivantes du PADD :

- faire de la trame verte et bleue un élément fondateur du projet Métropolitain ;
- préserver et valoriser la ressource en eau ;
- faire de la proximité un élément essentiel du cadre de vie et de réponse aux habitants ;
- prendre en compte la vulnérabilité et la santé dans le projet d'aménagement ;
- conforter l'identité du territoire pour renforcer l'attachement des habitants ;
- offrir aux habitants un haut niveau de qualité urbaine et environnementale.

## 2.2.4 Les Espaces Boisés Classés (EBC)

### 2.2.4.1 Définition

Les Espaces Boisés Classés (EBC) sont réglementés aux 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. Il entraîne également le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code Forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à Déclaration Préalable, sauf dans les cas prévus par le Code de l'Urbanisme. En cas de coupe et abattage d'un arbre vivant, le règlement du PLUi-H impose que la demande doit être motivée et accompagnée d'un rapport de diagnostic établi par une personne compétente. De plus, toute coupe ou abattage d'un arbre vivant devra être compensée par la replantation de deux arbres de même essence ou d'essence de développement similaire dans le respect de la palette végétale de Toulouse Métropole.

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'EBC 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'EBC.

D'autres aménagements légers en EBC peuvent être autorisés après analyse au cas par cas de leur impact sur l'EBC et sous réserve du respect des 2 conditions précédentes.

### 2.2.4.2 Principes de délimitation

La nature offre de nombreux services écosystémiques qui contribuent, au-delà des enjeux climatiques, à l'attractivité du territoire métropolitain : cadre de vie, qualité de vie favorable au bien-être et à la santé, espaces vivriers permettant une alimentation de proximité, ... Ces services ne pourront être garantis que grâce au maintien d'une biodiversité résiliente face au changement climatique.

A ce titre, Toulouse Métropole a réalisé un travail d'inventaire de sa couverture arborée afin de compléter l'identification de la Trame Verte et Bleue et notamment les espaces de nature en ville qui jouent le rôle de « relais » des espaces de nature remarquables identifiés dans l'état initial de l'environnement. Ce travail découle des orientations stratégiques de la collectivité pour la préservation des espaces de nature et de la biodiversité, conformément à la délibération du Conseil de la Métropole du 27 juin 2019.

A l'instar d'autres outils de protection du patrimoine naturel métropolitain, le PLUi-H développe une approche systémique de l'outil EBC. Sa mobilisation accrue sur la base de l'inventaire métropolitain ou d'inventaires locaux (OAP, Grands Parcs, ...) répond à des enjeux aussi bien d'ordre écologique, paysager, social que de lutte contre l'effet d'ICU ou de prévention des risques naturels. Il est à noter que l'EBC permet également de protéger un patrimoine végétal de grande valeur historique et culturelle.

Compte tenu de la richesse du patrimoine arboré de Toulouse Métropole, tous les espaces boisés n'ont pas pu faire l'objet d'une protection en EBC lors de l'élaboration du PLUi-H. Certains d'entre eux ont cependant fait l'objet d'un classement ou d'une transformation en EVP car cette protection était davantage adaptée à leur gestion ou leurs usages. Pour les autres, soit leur état ne motivait pas ou plus l'instauration d'une protection graphique, soit ces boisements étaient situés sous des lignes aéro-souterraines de transport d'électricité (servitude d'utilité publique I4 détournée de part et d'autre du passage des lignes), soit ils étaient impactés par un projet d'intérêt général ou n'ont pas pu faire l'objet d'une proposition de protection dans le calendrier du PLUi-H. La démarche de préservation de ces derniers se poursuivra alors à l'occasion des prochaines procédures d'évolutions du PLUi-H.



Ainsi, les classements EBC proposés au PLUi-H 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...) ;
- 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 ;
- des forêts ou milieux abritant des espèces protégées, ou riverains de cours d'eau ;
- des ripisylves en bord de cours d'eau.

Graphiquement, l'EBC peut être représenté de 2 façons au plan DGR 3C1 : surfacique ou symbolique. Cette dernière représentation permet d'appliquer un 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'empiétement sur des secteurs non végétalisés.

Dans certains cas, les EBC symboles peuvent être couplés avec un Espace Vert Protégé (EVP) pour permettre certains aménagements modérés de l'espace vert concerné tout assurant la préservation des arbres les plus remarquables.

**Au total, le PLUi-H protège environ 10 750 arbres en EBC symboles et environ 4 200 ha de boisements à protéger ou à créer au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.**

Il est à noter que le PLUi-H opère un véritable effort de protection de la couverture arborée inventoriée sur la métropole grâce à la mobilisation concomitante de l'outil EBC et de l'outil EVP présenté ci-dessous.

**Ainsi, plus de 75 % du patrimoine arboré métropolitain est protégé dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H. Sur les communes avec un taux de boisement inférieur à 10 %, la totalité d'entre elles préserve plus de 50 % de leur boisement au PLUi-H, portant même cette part à plus de 70 % pour la moitié de ces communes.**

Comme indiqué plus haut, cet effort se poursuivra au long cours à l'occasion des procédures ultérieures d'évolution du PLUi-H.

#### 2.2.4.3 Objectifs du PADD justifiant l'outil

La nécessité de recourir à la mobilisation de l'Espace Boisé Classé (EBC) se justifie au regard des orientations suivantes du PADD :

- faire de la trame verte et bleue un élément fondateur du projet Métropolitain ;
- préserver et valoriser la ressource en eau ;
- considérer les sols comme ressource vivante contribuant à l'équilibre des écosystèmes et à la séquestration carbone ;
- offrir à chaque habitant un espace de nature accessible ;
- prendre en compte la vulnérabilité et la santé dans le projet d'aménagement ;
- conforter l'identité du territoire pour renforcer l'attachement des habitants ;
- offrir aux habitants un haut niveau de qualité urbaine et environnementale.

## 2.2.5 Les Espaces Verts Protégés (EVP)

### 2.2.5.1 Définition

A l'image de l'EBC évoqué ci-dessus, les Espaces Verts Protégés (EVP) du PLUi-H portent une dimension multifonctionnelle qui s'appuie sur les articles L.151-19, L.151-123 et R. 151-41-3 du Code de l'Urbanisme.

L'outil EVP permet d'identifier des éléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Le règlement peut définir, le cas échéant, des prescriptions de nature à assurer la préservation de ces éléments.

Ces éléments de paysage protégés sont reportés aux documents graphiques du règlement (plan DGR 3C1) et listés en annexe 7 de ces derniers.

Si l'EVP est un outil de protection au même titre que l'EBC qui assure la non destruction de l'élément protégé, ses dispositions offrent toutefois plus de souplesse que ce dernier puisqu'elles permettent :

- d'autoriser de façon limitative certaines constructions et aménagements d'impact modéré :
  - 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 ;
  - les éventuels déblais et remblais visant à améliorer et à mettre en valeur le caractère paysager d'un EVP.
- d'assurer une conservation manifeste et majeure de la végétation : les constructions et aménagements autorisés ci-avant devront être éloignés des arbres et ne devront pas altérer la cohérence de l'unité générale de l'EVP au sens où la conservation de la végétation doit être manifeste et majeure, et sa qualité végétale et paysagère maintenue.
- d'imposer la revégétalisation et la replantation des végétaux, en cas de non respect de l'exigence édictée au point ci-dessus. Les végétaux replantés devront être de même essence ou d'essence de développement similaire ;
- de rechercher de façon privilégiée le traitement perméable du sol ;
- de contrôler tout impact de l'EVP, en soumettant à déclaration préalable les constructions, aménagements, ainsi que les coupes et abattages d'arbres hors cas listés au règlement écrit.

### 2.2.5.2 Principes de délimitation

De façon complémentaire aux espaces remarquables et/ou stratégiques protégés au titre des Espaces Boisés Classés (EBC), l'EVP protège quant à lui des espaces verts existants de qualité paysagère et/ou végétale et/ou écologique destinés à freiner la disparition progressive des éléments naturels « ordinaires ». Il participe ainsi 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.

**C'est ainsi que le PLUi-H identifie et protège en EVP environ 800 ha d'espaces végétalisés au regard des nombreux rôles qu'ils peuvent jouer selon le contexte dans lequel ils se situent :**

- rôle paysager : point d'appel focal, point de repère visuel, accompagnement de voirie et/ou de liaisons douces, traitement des franges urbaines, zone tampon... ;
- rôle patrimonial et culturel : marque du passé et accompagnement d'un bâti patrimonial ;
- rôle social : identité et cadre de vie qualitatif, offre de détente/loisirs ;
- rôle écologique : diversité et qualité des habitats pour la faune et la flore, renforce ou recrée un corridor écologique (continu ou en pas japonais), infiltration naturelle de l'eau, capacité séquestration carbone, ... ;
- rôle de prévention des risques naturels : réduction exposition à la pollution de l'air et au bruit ;
- rôle confort climatique : réduction du phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) et niveau d'ombrage et d'évapotranspiration de la végétation.

Les éléments classés en EVP concernent essentiellement des espaces verts existants, des vergers, des haies, des mares, les ripisylves des cours d'eau, etc. Si certains de ces éléments de paysage à protéger étaient identifiés dans les PLU communaux, nombreux d'entre eux ont été classés au PLUi-H à l'appui d'inventaires métropolitains ou locaux à l'échelle d'un quartier ou d'une zone de projet (OAP, Grands Parcs, etc.).

A l'instar des EBC, certains de ces espaces ont toutefois pu faire l'objet d'un déclassement ou d'une absence de proposition de classement en EVP pour les raisons suivantes : classement EBC proposé car davantage adapté, état de l'espace vert dégradé, maintien d'une zone tampon de part et d'autre des lignes aéro-souterraines de transport d'électricité (SUP incompatible avec la protection de ces espaces), espace impacté par un projet d'intérêt général ou n'ayant pas pu faire l'objet d'une proposition de protection dans le calendrier du PLUi-H (examen reporté aux procédures ultérieures).

### **2.2.5.3 Objectifs du PADD justifiant l'outil**

La nécessité de recourir à la mobilisation de l'Espace Vert Protégé (EVP) se justifie au regard des orientations suivantes du PADD :

- faire de la trame verte et bleue un élément fondateur du projet Métropolitain ;
- préserver et valoriser la ressource en eau ;
- considérer les sols comme ressource vivante contribuant à l'équilibre des écosystèmes et à la séquestration carbone ;
- offrir à chaque habitant un espace de nature accessible ;
- prendre en compte la vulnérabilité et la santé dans le projet d'aménagement ;
- conforter l'identité du territoire pour renforcer l'attachement des habitants ;
- offrir aux habitants un haut niveau de qualité urbaine et environnementale.

## 2.3. Les outils de mixité fonctionnelle et de diversité commerciale

### 2.3.1 Secteurs de mixité « économie-habitat »

#### 2.3.1.1 Définition

L'outil secteurs de mixité « économie-habitat » créé au PLUi-H s'appuie sur l'article R151-37 du Code de l'Urbanisme qui autorise le document d'urbanisme à définir des règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

L'outil a été créé partant du constat que certaines zones économiques (zones UA) au contact des zones urbanisées denses ont tendance à muter vers une implantation résidentielle, parfois au détriment de secteurs attractifs pour les entreprises. Cette difficulté de maintenir les activités productives en ville est confortée par le fait que les zones mixtes du PLUi-H (zones UM) écartent l'implantation d'activités potentiellement sources de nuisances (sous-destinations « industrie » et « entrepôt ») au profit des activités présentes.

La création de cet outil en faveur de la mixité des fonction doit contribuer à répondre à la carence de locaux d'activités constatée sur le territoire de la Métropole, permettre d'accompagner la requalification de certains espaces, et doit faciliter l'émergence de d'innovations et de nouveaux modèles de programmes mixtes de la part des porteurs de projets.

Ainsi, dans les secteurs de mixité « économie-habitat » repérés dans le Document Graphique du Règlement (DGR 3C6 *Aménagement commercial et mixité fonctionnelle*) toute opération à destination d'habitation, doit comporter un minimum de surface de plancher dédié à des activités économiques autres qu'uniquement tertiaires.

#### 2.3.1.2 Principes de délimitation

Les sites sur lesquels s'appliquent cet outil ont été choisis en priorité sur des fonciers initialement en zone économique UA, et où il a été jugé opportun d'autoriser ponctuellement le développement d'habitat (à travers une mutation mesurée vers une zone UM), sous réserve de mettre en œuvre une mixité de fonctions (application de l'outil mixité). En effet, les sites retenus concernent soit des locaux d'activités désaffectés qui comportent un risque d'évolution vers un état de friche ou bien des sites où un projet de renouvellement urbain favorisant la mixité est souhaité, en lien avec les secteurs habitats voisins.

Chaque secteur sur lequel est appliqué l'outil fait l'objet d'un traitement différencié en fonction des enjeux du site et du contexte local. Le pourcentage d'activités économiques exigé est ainsi variable, ainsi que la liste des sous-destinations souhaitées sur chacun des sites.

#### 2.3.1.3 Objectifs du PADD justifiant l'outil

La création de l'outil « secteur de mixité économie-habitat » contribue à l'orientation du PADD « Assurer un développement équilibré des activités économiques sur l'ensemble de la métropole ». C'est dans cette perspective que les « secteurs de mixité économie-habitat » ont été conçus afin d'autoriser l'accueil d'activités, y compris productives (artisanat, petite industrie, logistique urbaine...) lorsqu'elles sont compatibles avec les fonctions résidentielles, dans le tissu urbain. Cet outil s'inscrit dans un objectif de rapprochement emploi-habitat et contribue également à répondre aux restrictions sur le foncier en extension imposées par la Loi Climat et Résilience.

### 2.3.2 Outils en faveur de la diversité commerciale

La fonction commerciale et l'hôtelière occupent une place importante dans le tissu économique, et dans l'attractivité et l'animation du territoire métropolitain. L'enjeu du maintien de la fonction commerciale dans toute sa diversité est donc essentiel pour garantir la vitalité et le dynamisme des centralités de proximité, des polarités commerciales et hôtelières sur la métropole.

Le PLUi-H introduit dans cette optique les **3 outils graphiques ci-dessous au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme et une règle écrite en faveur de la mixité fonctionnelle des rez de chaussée commerciaux :**

- **la Zone Préférentielle d'Accueil des Commerces et activités de services (ZPAC) ;**
- **la Zone Préférentielle d'Accueil de l'Hôtellerie (ZPAH) ;**
- **les linéaires commerciaux et artisanaux protégés.**

### 2.3.2.1 La Zone préférentielle d'Accueil des Commerces et activités de services (ZPAC)

#### Définition

Toulouse Métropole dispose dans son PLUi-H d'un outil graphique au plan DGR 3C6 *Aménagement commercial et mixité fonctionnelle* dénommé « Zone Préférentielle d'Accueil des Commerces et activités de services ». Cet outil permet de traduire la politique métropolitaine menée en matière d'urbanisme commercial et d'optimiser son foncier commercial en cohérence avec la loi Climat et Résilience promulguée en 2021.

#### Champ d'application

Les dispositions réglementaires liées à cet outil s'appliquent **à tout projet de nouvelle construction, de changement de destination et d'extension à destination de « commerces et activités de services », à l'exception des sous-destinations suivantes :**

- la sous-destination « hôtels » réglementée via l'outil Zone Préférentielle d'Accueil de l'Hôtellerie (ZPAH) qui traduit au PLUi-H les préconisations du Schéma Directeur de Développement des Hébergements Marchands ;
- et les sous-destinations « autres hébergements hôteliers », « commerce de gros » et « cinéma » dont l'implantation dépend davantage d'une logique touristique ou économique que d'une logique d'implantation commerciale.

Les règles de la ZPAC 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 détaillée aux cahiers des charges de cession de terrains, aux protocoles d'accord investisseurs conclus avec la collectivité.

#### Dispositions applicables

- Au sein des ZPAC délimitées au DGR 3C6 :  
Dans ces zones, le développement de tous les types de format commercial a été jugé comme étant approprié. Pour cette raison, **les sous-destinations « commerce et activités de services » réglementées en ZPAC ne sont soumises à aucune limite de surface de plancher.**
- En dehors de ces zones :  
Les projets visés dans le champ d'application **sont autorisés à condition que leur surface de plancher existante et projetée soit inférieure à 500 m<sup>2</sup>**. La règle précise que ce seuil s'apprécie à l'échelle de l'unité foncière avant travaux (cas des lotissements par exemple), ainsi qu'aux ensembles commerciaux tels que définis au lexique du règlement. Ces précisions permettent d'éviter hors ZPAC la création d'ensembles commerciaux ex nihilo par ajouts successifs de projets inférieurs à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.  
Pour les commerces existants dont la surface de plancher excéderait ce seuil à la date d'approbation du PLUi-H, le règlement autorise toutefois une extension de 10 % de cette surface sous réserve d'être compatible avec la vie du quartier.

#### Principes de délimitation

Dans son Document d'Orientation et d'Objectifs, le SCoT en vigueur inscrit la préservation des ressources foncières au travers d'un développement maîtrisé de la fonction commerciale comme l'un des objectifs majeurs de son volet commercial. Le SCoT invite pour cette raison 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) pour limiter l'emprise foncière des pôles commerciaux majeurs et 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 ZPAC dans lesquelles est jugé approprié le développement de tous les types de format commercial.

La délimitation de ces zones s'appuie sur la cartographie des Zones d'Accueil des Commerces Majeures (ZACom) identifiées par le SCoT et sur une approche croisée entre l'offre commerciale et l'insertion urbaine des pôles commerciaux sur chaque commune de la métropole. Ce travail a permis d'acquies 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 notamment privilégié dans ces centralités.

Ainsi, la délimitation des ZPAC s'appuie sur :

- les polarités commerciales majeures identifiées par le SCoT ;
- les polarités commerciales complémentaires expertisées dans le cadre des études préalables au PLUi-H ;
- les centralités repérées par le PLUi-H (cf. déclinaisons cartographiques du scénario d'accueil et d'aménagement au PADD) ;
- les projets de développement commerciaux connus au sein desquels l'implantation des projets à vocation commerciale est encouragée (projets urbains en OAP et/ou ZAC, Coeurs de Quartiers sur Toulouse, ...). L'absence de taille limite laisse ainsi la possibilité tant aux commerces de proximité qu'aux surfaces commerciales plus importantes de s'y implanter.

Afin d'être cohérent avec le SCoT, le PLUi-H a opéré une transformation du seuil de « 300 m<sup>2</sup> de surface de vente » en « 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher », basée 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> ;
- 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 ».

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.

#### Objectifs du PADD justifiant l'outil :

La délimitation des ZPAC au PLUi-H a été réalisée afin de contribuer aux orientations du PADD ci-dessous :

- s'appuyer sur les centralités bien équipées pour accueillir les habitants dans les meilleures conditions,
- conforter les paysages comme vecteur d'identité,
- régénérer les espaces économiques par un aménagement permettant une disponibilité foncière et immobilière,
- assurer un développement équilibré des activités économiques sur l'ensemble du territoire.

### **2.3.2.2 La Zone Préférentielle d'Accueil de l'Hôtellerie (ZPAH)**

#### Définition

La création de l'outil « Zone Préférentielle d'Accueil de l'Hôtellerie » (ZPAH) découle de la volonté de Toulouse Métropole de traduire réglementairement la politique métropolitaine menée en matière d'organisation de l'activité hôtelière au travers de son Schéma Directeur de Développement des Hébergements Marchands (SDDHM).

A l'instar de la zone préférentielle d'accueil des commerces et activités de services (ZPAC), la ZPAH est un outil réglementaire graphique qui délimite au plan DGR 3C6 *Aménagement commercial et mixité fonctionnelle* des périmètres permettant de circonscrire l'implantation des projets hôteliers.

#### Champ d'application et dispositions applicables

Les ZPAH flèchent auprès des investisseurs en recherche de projets les secteurs favorables aux nouvelles implantations hôtelières.

La règle relative à la ZPAH se décline en fonction de la taille maximale attendue des équipements hôteliers. Pour y parvenir, elle impose **à tout projet à sous-destination « hôtels » le respect des dispositions suivantes :**

- ZPAH de niveau 2 : aucune limite de seuil imposée
- ZPAH de niveau 1 : être inférieur à 100 chambres et 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale existante et projetée sur l'unité foncière
- en dehors des ZPAH : être inférieur à 40 chambres et 1 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale existante et projetée sur l'unité foncière

#### Principes de délimitation

Dans l'optique d'accroître la compétitivité de Toulouse Métropole dans le domaine de l'hébergement touristique et d'encourager l'émergence d'une offre adaptée à la demande dans les secteurs les plus appropriés, Toulouse Métropole s'est doté depuis 2018 d'un Schéma Directeur de Développement des Hébergements Marchands (SDDHM). Cette action découle notamment de la recommandation n°80 du SCoT en vigueur (« Elaborer un Schéma d'Equipement hôtelier »).

Sur la base d'un diagnostic de marché, le SDDHM fixe des orientations stratégiques permettant d'anticiper et d'orienter les évolutions du parc d'hébergement métropolitain à la lumière des tendances lourdes des flux de voyageurs observés sur le territoire et de la création d'une nouvelle offre touristique à venir.

En termes d'aménagement du territoire, l'enjeu du schéma est d'encourager des implantations permettant la mixité des usages tourisme d'affaire et tourisme de loisirs, en favorisant les nouvelles implantations à proximité des transports en commun, des centralités, des sites de tourisme de loisir et d'affaire, des secteurs de développement urbain, des pôles économiques tertiaires et commerciaux, et des polarités hôtelières existantes.

Le SDDHM oriente ainsi le développement de l'offre d'hébergement autour des « zones à enjeux » que sont le centre ville de Toulouse, le quartier des Sept-Deniers, le Pôle Cité de l'Espace, le Pôle Labège Innopole, l'aéroport Toulouse-Blagnac et autour des 5 Grands Projets Urbains du Territoire (Toulouse Aérospace, le nouveau Parc des Expositions, l'Oncopole, Toulouse Euro Sud-Ouest avec la Tour Occitanie, et le secteur de la Cartoucherie).

En délimitant des ZPAH de niveau 2 et de niveau 1 autour de ces zones à enjeux, le PLUi-H donne une portée réglementaire au SDDHM pour pouvoir inscrire sur le long terme ses préconisations en termes de localisation et de taille d'équipement auprès des porteurs de projets.

#### Objectifs du PADD justifiant l'outil

Le besoin de réglementer au PLUi-H les implantations hôtelières s'appuie sur les orientations suivantes du PADD :

- s'appuyer sur les centralités bien équipées pour accueillir les habitants dans les meilleures conditions,
- amplifier le rayonnement de Toulouse Métropole comme destination d'excellence économique et touristique.

### **2.3.2.3 Les linéaires de protection de la diversité commerciale**

#### Définition

De façon complémentaire aux périmètres de sauvegarde pour l'instauration du droit de préemption des fonds de commerce et des baux artisanaux et commerciaux, le PLUi-H répond à un enjeu de sauvegarde de la diversité commerciale qui nécessite la mise en œuvre d'outils spécifiques utilisés auparavant sur seulement deux communes de la Métropole (Cugnaux et Toulouse).

Pour ce faire, le PLUi-H instaure au plan DGR 3C1, deux types de « **linéaires artisanaux et commerciaux** » destinés à protéger les fonctions commerciales de proximité existantes :

- **le linéaire protégé « simple »**
- **le linéaire à protection « renforcée »**

### **Linéaires artisanaux et commerciaux « protégés simple »**

L'analyse de l'offre commerciale sur la métropole a identifié des axes commerciaux devant faire l'objet d'une protection dans le but de conserver et développer une diversité d'activités, et de maintenir la vitalité et le dynamisme commercial dans les centres-villes et dans les quartiers.

Le PLUi-H identifie sur ces axes des linéaires « protégés simple » le long desquels sont interdits les nouvelles constructions, changements de destination et extensions à destination :

- d'habitation,
- d'autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire à sous-destination industrie, entrepôt, cuisine dédiée à la vente en ligne.

### **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.

A l'instar des linéaires « protégés simple », ces axes ont fait l'objet d'un diagnostic de commercialité précis qui justifie que les interdictions édictées en linéaire protégé simple soit complétées par l'interdiction de certaines activités dont la surreprésentation actuelle est estimée comme mettant en péril l'animation urbaine des centralités.

Selon la nature des activités commerciales à réguler, le PLUi-H décline **3 linéaires « à protection renforcée »** qui peuvent se cumuler entre eux :

- **le linéaire « services »** : régulation des activités de services via l'interdiction des bureaux et activités tertiaires, professions libérales, bureaux d'études, agence, prestations de services aux entreprises, établissement de service et de location de matériel ;
- **linéaire « restauration »** : régulation des activités de restauration via l'interdiction de la restauration traditionnelle, la restauration rapide, les cafétérias et autres libres-services ;
- **linéaire « alimentaire »** : régulation des activités alimentaires via l'interdiction des supérettes et drives piétons.

### **Dispositions communes aux linéaires « protégés simple » et « à protection renforcée » :**

#### L'exonération des parties communes nécessaires au fonctionnement de l'immeuble :

Les mesures de protection en linéaires s'appliquent uniquement aux rez-de-chaussée des constructions existantes ou futures, le long des axes repérés, 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 qui se situeraient dans cette profondeur minimale : locaux techniques, accès aux immeubles et étages supérieurs, hall d'entrée, aires de stockage des déchets, locaux de gardiennage et vélos, ....

#### Dérogation aux dispositions en cas de vacance supérieure à 5 ans :

Le PLUi-H n'omet pas le phénomène de dévitalisation commerciale qui pourrait toucher certains commerces situés en linéaires artisanaux et commerciaux.

C'est pourquoi, après examen de la vitalité commerciale du tissu environnant par l'administration, un changement de destination pourra être autorisé pour les locaux à usage de commerce et d'activité de services qui justifieraient d'une absence d'activité pendant une durée de 5 ans.

#### Cas des activités existantes rendues « non conformes » par la règle des linéaires



Pour les activités existantes rendues non conformes par l'instauration d'un linéaire, le règlement précise que les dispositions réglementaires ne s'y appliquent pas afin de permettre leur maintien jusqu'à cessation.

### **Principes de délimitation**

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) ».

C'est en cohérence avec le Code de l'urbanisme et les orientations du SCoT que le PLUi-H instaure les linéaires artisanaux et commerciaux à l'échelle métropolitaine sur la base notamment :

- des linéaires de protection qui préexistaient dans les PLU communaux (Toulouse et Cugnaux), lesquels ont été mis à jour pour recentrer la fonction commerciale aux abords des centralités de proximité et/ou polarités commerciales limitrophes (enjeu de polarisation) ;
- des nouveaux diagnostics de commercialités réalisés par exemple dans le cadre de la mise en œuvre de la politique « Cœurs de quartiers » et des études du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du Site Patrimonial Remarquable de Toulouse ;
- de la nécessité sur certaines communes de disposer de ce type d'outils pour 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 90 kilomètres de façades commerciales sont protégés dans le cadre du PLUi-H au titre de ces linéaires commerciaux et artisanaux.**

### **Objectifs du PADD justifiant l'outil**

La nécessité de disposer dans le PLUi-H de linéaires commerciaux et artisanaux se justifie au regard des orientations suivantes du PADD :

- s'appuyer sur les centralités bien équipées pour accueillir les habitants dans les meilleures conditions,
- conforter les paysages comme vecteur d'identité,
- assurer un développement équilibré des activités économiques sur l'ensemble du territoire.

#### **2.3.2.4 Disposition en faveur de la mixité fonctionnelle des rez de chaussée commerciaux**

Les nouvelles constructions dont les rez-de-chaussée sont destinés à un usage de commerce et activité de service ou de locaux d'activités doivent présenter une hauteur sous plafond minimum de 3,50 mètre. Une hauteur de façade supérieure à celle mentionnée par la règle graphique pourra être admise dans la limite d'1 mètre maximum si elle contribue à une meilleure conception des étages supérieurs et ne nuit pas à l'intégration du projet par rapport aux constructions avoisinantes.

En effet, la composition architecturale des immeubles, et plus particulièrement des rez-de-chaussée, doit permettre de constituer un paysage urbain où la fonction d'animation et de mixité des usages des rez-de-chaussée soit mise en valeur. Afin de faciliter la mise en œuvre de cette disposition, le PLUi-H entend permettre une hauteur supérieure sans dénaturer la forme urbaine prévue par l'étiquette de la zone.

Cette disposition répond à l'objectif du PADD de promouvoir des formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains et de renforcer les possibilités d'accueil des activités économiques dans les zones mixtes.

## 2.4. Les outils en matière de mixité sociale

### 2.4.1 Principes généraux, complémentaires au diagnostic du PLUi-H :

Pour répondre à l'objectif d'accueil des 9000 habitants par an, Toulouse Métropole s'est fixé un objectif annuel de production de 7438 logements dont 35 % minimum de logements locatifs sociaux soit 2603 logements, indispensables pour répondre à la demande des ménages, notamment les plus précaires.

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

En effet, Toulouse Métropole a vu la part des demandeurs de logement social augmenter ces dernières années, pour atteindre 42 000 demandes en 2022 contre 25 000 en 2014. La pression sur le logement social ne cesse d'augmenter, avec 7 demandes pour 1 attribution en 2022 (contre 4 pour 1 en 2014), dans un contexte de tension sur la production de logements.

Le maintien de la dynamique de production de logements et l'atteinte des objectifs SRU restent aujourd'hui fragiles sur les communes de Toulouse Métropole, y compris sur la commune centre, Toulouse, et ce en raison :

✓ *De plusieurs éléments de contexte national :*

- La crise économique et sanitaire qui touche l'ensemble du territoire national et au-delà (pandémie Covid 19 et ses périodes successives de confinement, impact direct de la guerre en Ukraine sur les coûts des matières premières et donc de construction)
- La raréfaction des fonciers (achèvement progressif des ZAC en extension), et la perspective de la mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) qui vient bouleverser la façon d'appréhender le développement urbain pour les prochaines années
- La hausse des taux d'intérêt rendant difficile pour les ménages l'accès au prêt immobilier et impactant fortement la commercialisation des logements en accession.

La baisse de la production immobilière induite par ces 3 éléments de contexte oblige à mobiliser toutes les opportunités possibles pour produire du logement social, au risque sinon de voir augmenter le nombre de demandeurs en attente d'un logement social.

✓ *D'application au niveau local des réglementations nationales :*

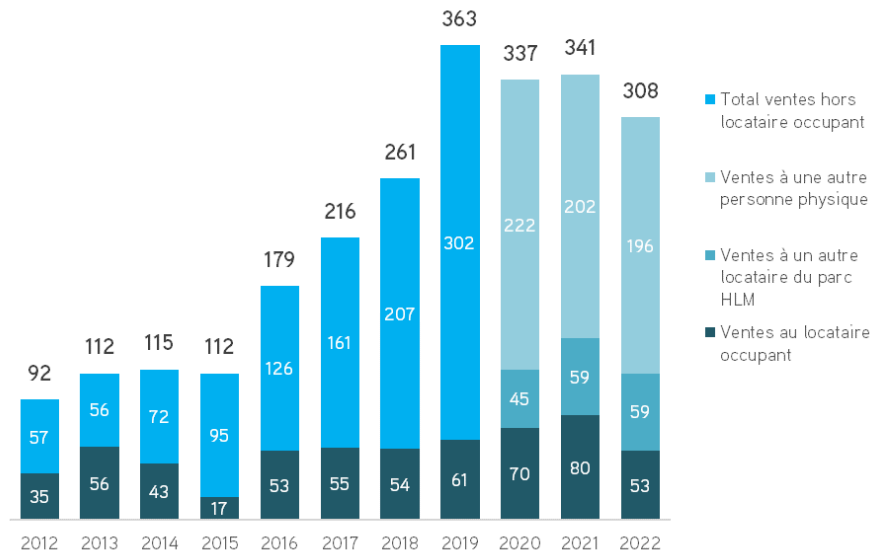
Le respect de la Loi SRU implique l'atteinte à terme d'un stock de 25 % de logements locatifs sociaux, et pour cela Toulouse Métropole s'est donné un objectif minimum de 35 % de logements locatifs sociaux, afin de répondre à 3 axes de production du logement social :

- Accompagner la croissance du parc, à hauteur de 25 % de la production libre
- Rattraper le retard SRU, pour toutes les communes en déficit, en produisant au-delà de 25 % de logements sociaux
- Compenser les sorties des logements de l'inventaire SRU, notamment les démolitions programmées ces prochaines années au titre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU), les déconventionnements et les mises en ventes de logements sociaux.

La compensation de ces sorties de l'inventaire SRU :

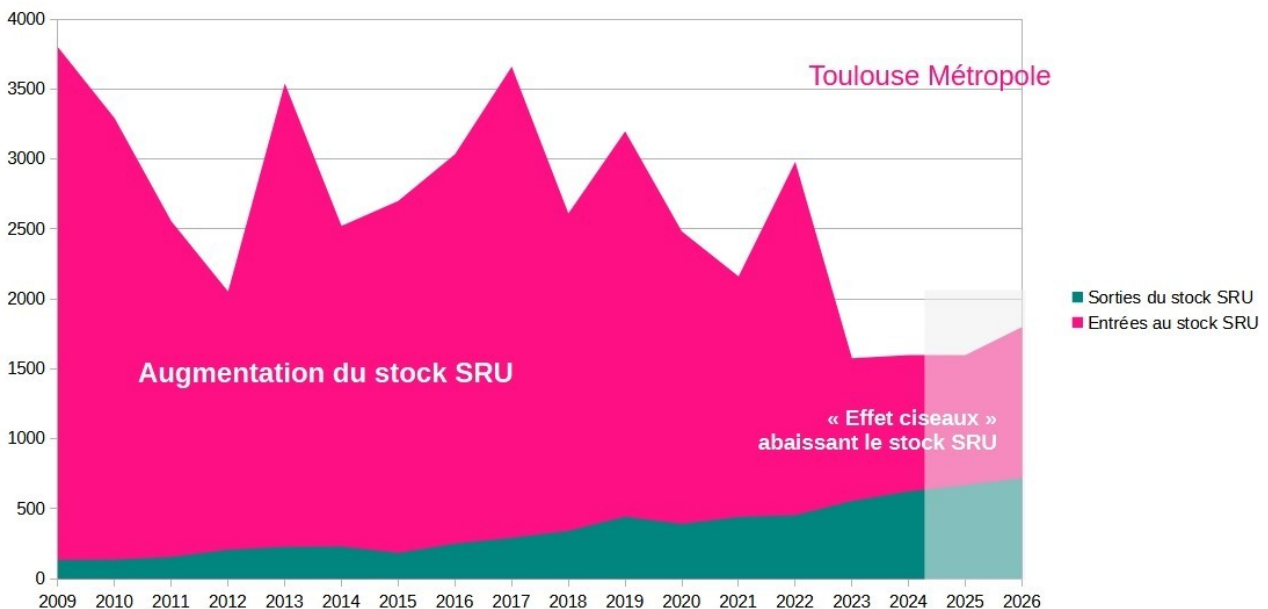
Dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (convention NPNRU signée en 2019), 290 logements doivent être démolis en moyenne par an d'ici à 2031 ;

Faisant suite aux orientations nationales d'accélération de la mise en vente de logements sociaux (Loi Elan), les Conventions d'Utilité Sociale signées entre le Préfet, les organismes HLM et Toulouse Métropole, a généré une forte dynamique d'accession par la vente de logements sociaux dans l'ancien, soit près de 340 ventes de logements HLM en moyenne par an sur Toulouse Métropole (Sources : TM -AUAT, enquête annuelle vente HLM).

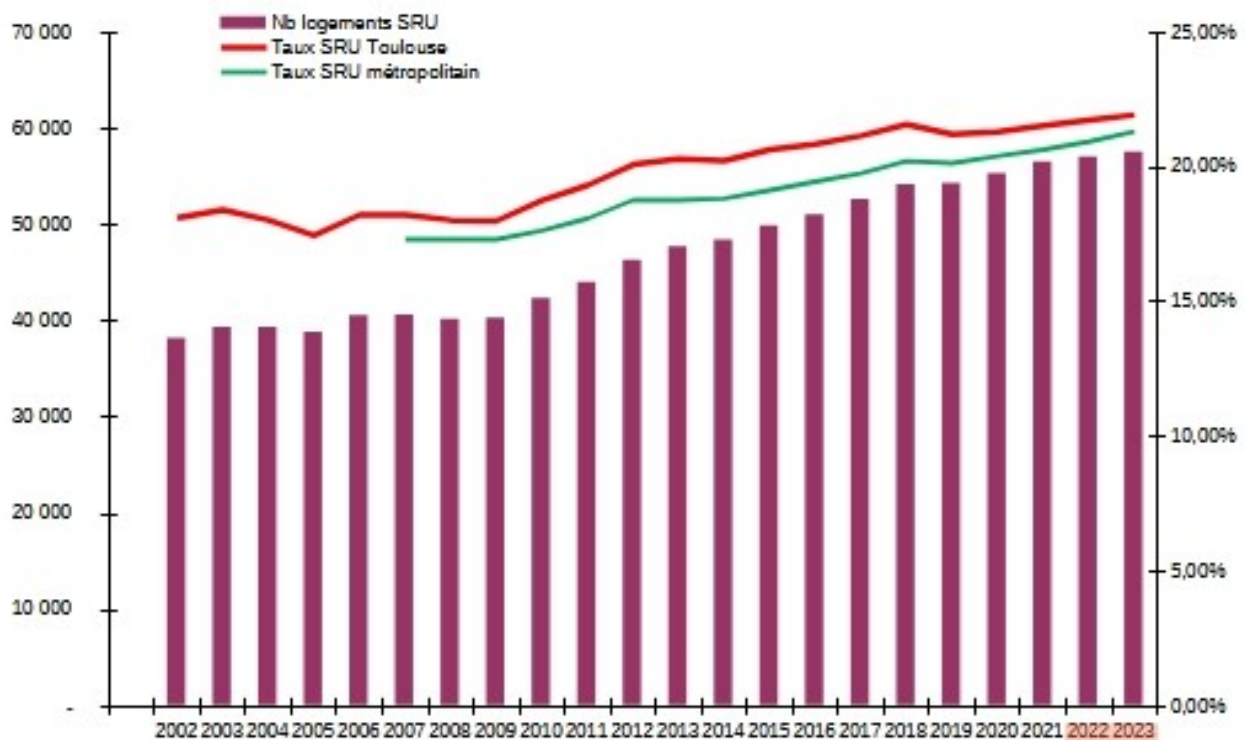


Au total, ajoutés aux déconventionnements SRU des logements PLS et ANAH, ce sont près de 630 logements en moyenne qui sortent chaque année du stock de logements SRU et qu'il convient de compenser, en plus de l'accompagnement de la production neuve à hauteur de 25 %.

Au final, les perspectives d'évolution du stock de logements SRU (différence entre les entrées au stock et les sorties du stock) témoignent de la nécessité de renforcer la production de logements sociaux :



Concernant l'évolution des taux SRU, ils ont continué leur progression de manière mesurée, compte tenu notamment de nouveaux modes de calcul des résidences principales (en 2002 et 2023) entraînant une baisse du nombre de résidences principales et une augmentation de fait des taux SRU.



*En 2022, la suppression de la taxe d'habitation a entraîné un nouveau mode de décompte des Résidences Principales, dont le volume a baissé, augmentant de fait les taux SRU*

*En 2023, faute d'une base de données stabilisée sur les résidences principales, leur volume a été maintenu à l'identique entre 2022 et 2023, augmentant de fait les taux SRU*

(Source : Taux SRU-Ministère du logement).

## 2.4.2 Secteur à Pourcentage de Logements (SPL)

### 2.4.2.1 Secteur à Pourcentage de Logements (SPL), destination Habitation, sous-destination Logement

Les pourcentages de logements sociaux inscrits dans la « matrice de la diversité du logement » :

L'objectif du POA pour l'habitat de 35 % de logements sociaux permettra de contribuer fortement à la diversité de la production de logements, avec une part à renforcer de logements dits « très sociaux » (PLAI) et « sociaux » (PLUS), dont les loyers correspondent aux ressources des demandeurs. Les PLAI et PLUS sont donc à privilégier pour la mise en œuvre des SPL.

La part de logements sociaux à loyer plus élevé (PLS) restera limitée car elle ne répond qu'à moins de 5 % des demandeurs de logements sociaux (source CIL TM, AUAT), et sera donc priorisée pour les SPL sur certains secteurs, en complément de la diversité de logements sociaux et très sociaux existante ou en production.

Ces préconisations concernant le PLS s'inscrivent en continuité des orientations actuelles de Toulouse Métropole précisées par délibération en décembre 2023 (doctrine d'application Toulouse Métropole).

La matrice de la diversité du logement permet de pouvoir adapter à chaque territoire une orientation à la fois sur le pourcentage de logements locatifs sociaux à produire, et sur le seuil de déclenchement de cette production, en m<sup>2</sup> de Surface Plancher tel qu'inscrit au permis de construire.

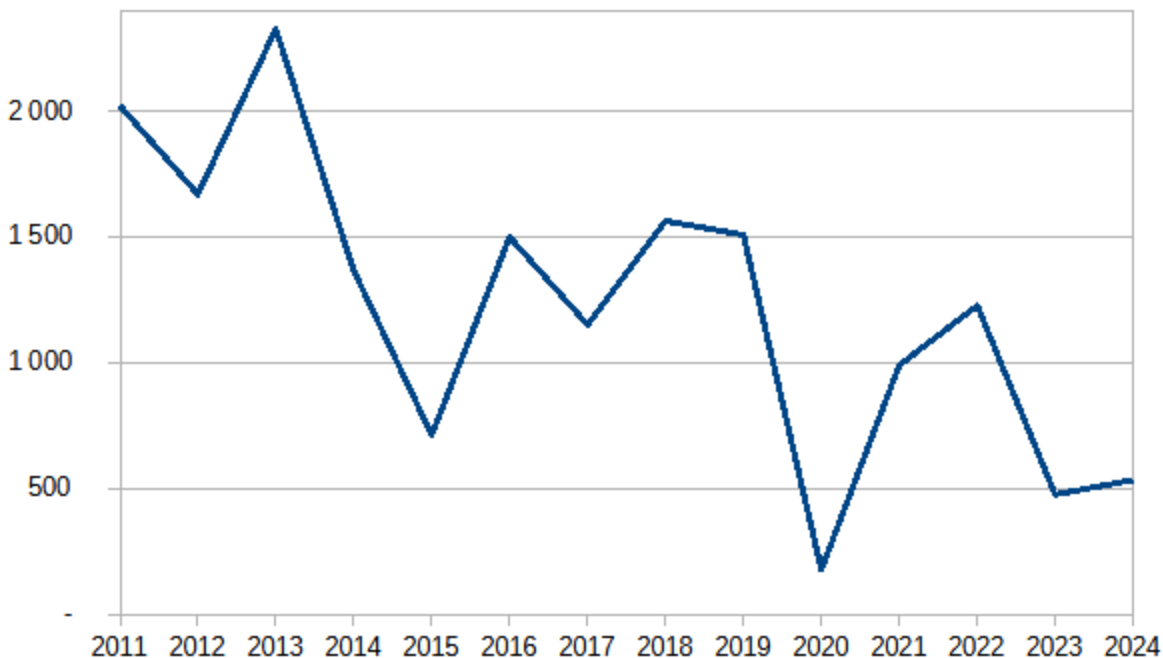
Sur la base des Feuilles de route communales inscrites au PLUi H, définissant les objectifs à atteindre en fonction de la dynamique d'entrées et de sorties au stock SRU, ainsi qu'en déclinaison de cette matrice, chaque commune a choisi le « couple seuil - taux » le plus opportun pour atteindre à terme l'objectif SRU de 25 % de logements locatifs sociaux.

### Pourcentage de logements sociaux selon seuil de déclenchement

		Seuil de déclenchement (m <sup>2</sup> de surface plancher, ou nombre de logement défini au 1.2.2 du règlement écrit)	
		≥ 500 m <sup>2</sup>	≥ 1 000 m <sup>2</sup>
Taux à appliquer	Min 40 % de logement locatif social dont un maximum de 10 % de logement locatif social PLS		
	Min 35 % de logement locatif social PLUS PLAI		
	Min 25 % de logement locatif social PLUS PLAI		
	Orientation d'Aménagement et de Programmation Spécifique (OAP)		
	Non réglementé		
	Quartiers prioritaires de la ville (QPV)		

Toulouse, mise en place d'une territorialisation à l'IRIS pour le SPL :

En raison de l'impact du contexte national cité plus haut, ainsi que de l'incidence de l'application du seuil de 2 000 m<sup>2</sup> sur Toulouse entre 2016 et 2023, l'évolution du stock SRU est en forte baisse sur Toulouse :



La production de logements locatifs sociaux sur Toulouse est très fortement dépendante de l'ambition posée dans les Secteurs à Pourcentage de Logements. En effet, sur Toulouse, plus de 80 % de la production de logements se fait dans le diffus (hors ZAC) et il est par conséquent important que chacune des opérations ait une part de locatif social, imposée par le règlement d'urbanisme.

De ce fait, en 2023-2024, Toulouse Métropole a conduit 6 ateliers préparatoires avec l'Union Sociale de l'Habitat (USH) et la Fédération de la Promotion Immobilière (FPI), afin d'aboutir à un consensus sur l'ensemble des leviers de production du logement social (prix de VEFA, SPL logement et hébergement, Plan de soutien pour majorer les financements, Marges locales de loyer).

Le choix du seuil de déclenchement sur Toulouse :

Toulouse utilise donc le SPL comme le principal outil au service de la production de logements sociaux. En conservant le seuil de déclenchement à 1000m<sup>2</sup> (réintroduit dans le document d'urbanisme en 2023), ce seront près de 88 % des logements produits sur Toulouse qui seront accompagnés d'une production de logements en locatif social (cf tableau ci-après).

Entre 2017 et 2022, le nombre de logements livrés se répartit selon la taille des permis de construire, de la façon suivante :

(Source SITADEL, hors logements en ZAC car non soumis aux règles des Secteurs à Pourcentage de Logements)

Taille des PC	<500 m <sup>2</sup>	500m <sup>2</sup> à 1 000m <sup>2</sup>	1 000m <sup>2</sup> à 2 000m <sup>2</sup>	>2 000m <sup>2</sup>
Toulouse, part des logements livrés	5 %	6 %	16 %	72 %

A contrario, abaisser le seuil de déclenchement à 500m<sup>2</sup>, comparativement au seuil de 1 000m<sup>2</sup> permettrait que seulement 6 % de plus des logements produits aient une obligation de faire du logement locatif social, tout en venant rendre complexe la sortie commerciale de ces petites opérations. De ce fait, ce seuil n'est pas retenu pour la commune de Toulouse.

Le choix des pourcentages de logements locatifs sociaux sur Toulouse :

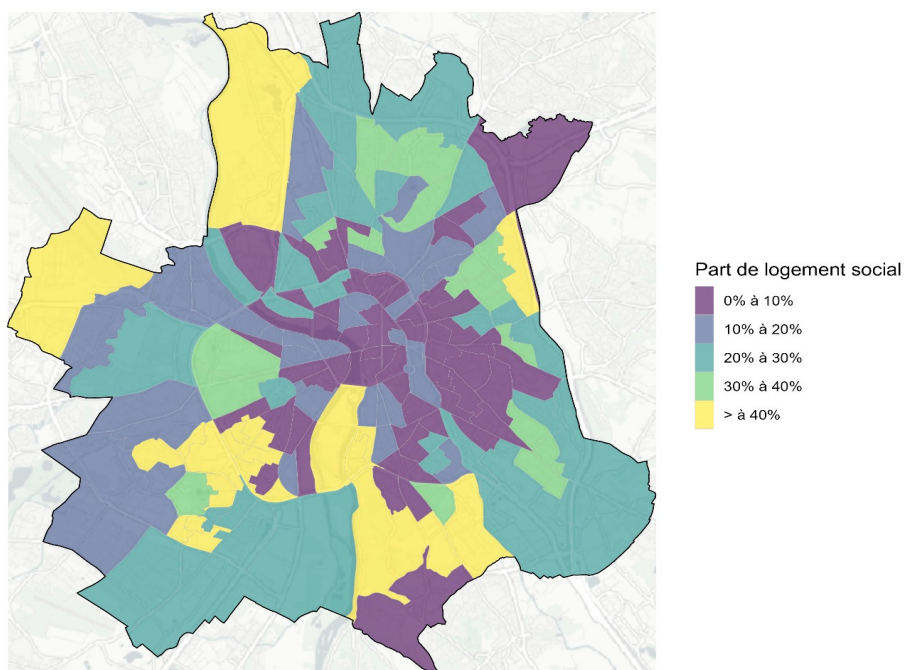
Afin d'équilibrer le stock de logements locatifs sociaux sur l'ensemble du territoire toulousain, les orientations sur le pourcentage de logements locatifs sociaux (LLS) dans le SPL évoluent en fonction du nombre de logements locatifs sociaux existants au sein de chaque périmètre d'IRIS INSEE. Avec l'équivalence suivante :

Taux de LLS dans l'IRIS INSEE	Taux de LLS du SPL
0 % à 10 %	40 %
10 % à 20 %	
20 % à 30 %	35 %
30 % à 40 %	
>40 %	25 %

La cartographie de la part de logements locatifs sociaux, par IRIS INSEE est la suivante :

(Source TM, SRU, fichiers fonciers, CEREMA, 2022)

Part des logements sociaux (SRU, 2022) par iris  
 parmi les résidences principales (Fichiers Fonciers, CEREMA, 2022)  
 Toulouse = 21,3%



Production : Mairie de Toulouse, Connaissance du Territoire (novembre 2023)

Il est à noter que le logement social étudiant impacte fortement certains IRIS de Toulouse, notamment dans la partie sud-est autour du Campus Rangueil et sur l'île du Ramier. Les Iris >40 % au Nord-est et à l'Est sont marqués par un faible volume d'habitat mais qui est majoritairement en locatif social.

De telles orientations territorialisées permettront de viser à terme la diversité de logements telle qu'inscrite dans le POA du PLUi H, en respect des orientations de la Loi SRU.

#### Les communes périphériques, choix des SPL :

Sur les 36 communes hors Toulouse, 29 ont souhaité traduire cet outil réglementaire permettant d'asseoir une production régulière de logements locatifs sociaux.

Les sept communes n'ayant pas déployé l'outil SPL sont des communes qui ne sont pas soumises à la loi SRU et sur lesquelles la taille des permis de construire observés, généralement inférieure à 500 m<sup>2</sup>, ne permet pas à cet outil de déclencher une production de logements sociaux.

#### *Le choix du seuil de déclenchement sur les communes hors Toulouse :*

La mise en œuvre du SPL étant calée sur les permis de construire, l'objectif était de définir un seuil pertinent permettant de déclencher une production de logements locatifs sociaux régulière et ainsi d'accompagner la croissance du parc des résidences principales.

Parmi les communes ayant mobilisé l'outil SPL, 27 ont défini ou reconduit un seuil de déclenchement applicable dès 500 m<sup>2</sup> de surface plancher permettant d'assurer une production de logements locatifs sociaux cohérente avec leurs objectifs légaux SRU.

Afin d'éviter l'effet de contournement de la règle, 23 communes ont choisi d'associer à ce seuil de déclenchement de 500 m<sup>2</sup> un nombre de logements. Le nombre de logements a été défini dans chaque commune au regard de la volumétrie des PC observés. Le nombre de logements associé au seuil de 500 m<sup>2</sup> de surface plancher est compris entre 3 et 8 logements en fonction des communes.

Pour les communes de Balma et Blagnac, le seuil de déclenchement retenu est fixé à 1000 m<sup>2</sup> de surface plancher, en cohérence avec la structure des permis de construire observés. Ce seuil de 1000 m<sup>2</sup>, n'est pas complété par un nombre de logements.

#### *Le choix des pourcentages de logements sociaux sur les communes hors Toulouse :*

Sur les communes hors Toulouse, le découpage à l'Iris est plus réduit (de 1 à 12 iris en fonction des communes) et n'a pas permis de reproduire la méthodologie de territorialisation conduite sur Toulouse.

Sur les communes ayant choisi d'utiliser le SPL, deux cas de figure se présentent :

- les communes qui ont retenu un seuil unique sur tout leur territoire :
  - La plupart d'entre elles ont choisi le taux de 35 % qui permet d'assurer une production de logements sociaux cohérente avec la croissance du parc de résidences principales et avec l'évolution de leur stock SRU, en anticipant partiellement ou totalement les sorties des logements de l'inventaire SRU (ventes, démolitions, déconventionnement).

- Deux communes, Launaguet et L'Union, ont choisi de fixer l'obligation à 40 %.
  - Les communes qui ont souhaité décliner territorialement les taux proposés dans la matrice métropolitaine :
- Blagnac : la commune a souhaité fixer à 35 % le taux appliqué sur la commune, à l'exception du secteur « Aba », sur lequel un projet de renouvellement est actuellement engagé et où est maintenu le taux de 25 % qui s'appliquait jusque là. En cohérence avec les préconisations du contrat de ville, le secteur QPV de Barradels est soumis à un taux de minimum de 0 %.
- Colomiers : la commune a déployé le taux de 35 % sur son territoire et a défini un taux à 40 % sur le centre-ville et dans les isochrones définis autour des gares et stations de métro. En cohérence avec les préconisations du contrat de ville, les secteurs QPV de Grand Val d'Arna – En Jacca et le Seycheron, sont soumis à un taux de minimum de 0 %.
- Cornebarrieu : la commune a fait le choix d'appliquer le taux de 35 % sur son territoire et a souhaité renforcer cette obligation en portant le taux à 40 % dans son secteur de centralité.
- Cugnaux : la commune a retenu le taux de 35 %. En cohérence avec les préconisations du contrat de ville, le secteur QPV de Vivier Maçon est soumis à un taux de minimum de 0 %.

#### **2.4.2.2 Secteur à Pourcentage de Logements, destination Habitation, sous-destination Hébergement**

Forte de son dynamisme et de sa qualité de vie, Toulouse Métropole bénéficie d'une importante attractivité et doit ainsi répondre à des besoins de logements diversifiés, quels que soient l'âge des ménages, leur niveau de ressource, l'antériorité de leur implantation sur le territoire ou leur spécificité.

Ces dernières années, le développement d'une offre de logements en résidence gérée, et s'adressant à un public spécifique, a pris une part significative dans la production de logements neufs sur la métropole, et tout particulièrement sur la commune de Toulouse.

Ainsi, sur la période juin 2019-mars 2021, les logements en résidences dédiées (aux étudiants, jeunes actifs, seniors, aux personnes en situation de handicap ou de précarité...) de plus de 50 logements représentaient environ 1/4 des logements dont les autorisations d'urbanisme sont autorisés sur les communes instruites par Toulouse Métropole (soit de l'ordre de 3200 logements dédiés sur un total d'environ 13 000 logements autorisés).

Parmi ceux-ci, environ 40 % des logements étaient situés au sein de résidence privée.

Au-delà de la réponse que peut apporter cette nouvelle offre privée à une partie des ménages de la métropole toulousaine, la dynamique de développement de l'offre en résidence dédiée, qui s'est confirmée en 2021 et 2022, s'explique du fait de la forte attractivité commerciale de ces produits :

- principalement constitués de petits logements (du T1 pour les résidences étudiantes et jeunes actifs, au T2 voire à la marge au T3 pour les résidences seniors)
- non soumis à l'application d'une servitude de mixité sociale
- bénéficiant d'un abattement pour la réalisation de stationnement (1 place pour 3 logements en résidence étudiante)
- reposant sur des mécanismes de défiscalisation favorisant la commercialisation

L'enjeu pour Toulouse Métropole est de pouvoir renforcer l'offre à destination des plus modestes relevant du logement social, en proposant des réponses adaptées aux différents publics, ce que ne sauraient satisfaire les résidences privées étudiantes, jeunes actifs ou seniors, qui s'adressent à des ménages disposant d'un certain niveau de ressources (ex : redevance moyenne pour un T1 en résidence services étudiante de 500 €, pouvant aller jusqu'à 800 € ; redevance pour un T1 en résidence services senior de l'ordre de 1000 € hors services, ces derniers pouvant représenter un coût conséquent et doubler ou plus le montant mensuel).



Ce constat conduit Toulouse Métropole à proposer la mise en place d'un SPL hébergement, avec un double objectif : soutenir le taux SRU des communes et renforcer l'offre de logements dédiés à destination des plus modestes.

L'application du SPL hébergement concernera ainsi tous les projets de plus de 1000 m<sup>2</sup>. De fait, l'équilibre économique des résidences privées dédiées à un public spécifique nécessite un volume minimum de logements pour permettre d'offrir la palette de services associés et garantir leur fonctionnement dans le temps. Ainsi, les résidences services étudiantes, jeunes actifs ou seniors requièrent un minimum de 100 à 120 logements pour trouver leur équilibre sur la commune de Toulouse. Ce volume est modulable en fonction des territoires, et notamment de la tension sur le foncier.

Le seuil de 1000 m<sup>2</sup> a donc été retenu pour le SPL Hébergement, qui correspond à une résidence d'une cinquantaine de logements avec environ 150 m<sup>2</sup> de locaux communs et des studios de 18m<sup>2</sup>.

Les résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS) ont été exclues du champ d'application du SPL Hébergement. En effet, elles intègrent par nature un quota de logements dédiés à l'hébergement des publics en précarité (minimum 30 % pour les RHVS mobilité, et minimum 80 % pour les RHVS d'intérêt général).

Au niveau de l'application du SPL Hébergement, le règlement prévoit que :

- « la part de 35 % de surface plancher affectée à du logement locatif social (voir lexique) s'applique sur la surface plancher totale, déduite des m<sup>2</sup> de surface plancher affectée aux espaces dévolus aux services de la résidence gérée dénommée ci-avant « l'opération ». Ceci pour tenir compte de la spécificité de ces résidences.
- « La part de 35 % de surface plancher affectée à du logement locatif social (voir lexique) pourra être réalisée en Destination Habitat, sous destination Logement. » En effet, le retour d'expérience des collectivités appliquant un SPL hébergement a montré que la réalisation de la part sociale en résidence dédiée pouvait s'avérer complexe à mettre en œuvre selon l'opération, son dimensionnement, l'implantation du bâti sur le foncier... Il sera donc laissé le choix à l'opérateur de réaliser cette part sociale en logement dédié (en identifiant par exemple les logements sociaux étudiants au sein d'une même cage d'escalier de la résidence étudiante), ou en logement familial sur le foncier (dans le cadre par exemple d'une résidence senior qui s'intégrerait au sein d'un projet plus conséquent sur une même unité foncière).
- Les pourcentages minimum de surface plancher affectée aux logements en accession sociale et/ou en accession à prix maîtrisé ne s'appliquent pas aux opérations relevant de la destination Habitat – sous destination Hébergement, ces dispositifs n'étant pas compatibles avec les résidences services dont le principe repose sur de l'investissement locatif, en bloc ou à la découpe.

#### **2.4.2.3 Secteur à Pourcentage de Logements en faveur de l'accession**

##### L'accession sociale à la propriété :

Le Bail Réel Solidaire est un outil de l'accession sociale à la propriété. Il est encouragé par Toulouse Métropole en substitution du PSLA car il est non spéculatif et décompté à l'inventaire SRU. Les niveaux de ressource des ménages éligibles au BRS (équivalent PSLA) sont très éloignés des niveaux de ressources des ménages demandeurs de logements locatifs sociaux (dont environ 80% sont sous les plafonds PLAI). C'est pour cela que, bien qu'étant décompté à l'inventaire SRU, Toulouse Métropole ne considère pas le BRS (ni le PSLA par extension) comme un produit logement répondant au SPL locatif social, qui cible les PLAI et PLUS notamment et le PLS dans une part plus mesurée.

##### L'accession à prix maîtrisé :

Concernant l'accession à prix maîtrisé, il convient de noter que le prix plafond de vente de 3 000€ /m<sup>2</sup> n'a pas évolué depuis 2016 car il n'était pas indexé sur des critères objectifs préalablement définis (or depuis 2016, l'indice BT01 a augmenté de 22%). Il convient de réajuster ce prix et de lui donner une capacité d'évolution afin de rester en cohérence avec l'évolution des prix, notamment ceux de l'accession sociale qui font référence en la matière.

La territorialisation du SPL accession :

Le SPL accession est favorisé sur les secteurs tendus de Toulouse Métropole, de manière mesurée dans sa territorialisation, car sa mise en œuvre nécessite une garantie de commercialisation auprès de ménages accédant.

Toulouse, fait le choix d'une orientation unique du SPL accession : 10 % d'accession à prix maîtrisé et 10 % d'accession sociale afin d'offrir la gamme de commercialisation la plus large possible, à destination des classes moyennes.

Le seuil de déclenchement est fixé à 2500m<sup>2</sup> de surface de plancher afin de ne pas démultiplier une offre commerciale de peu de logements, disséminés dans de trop nombreuses opérations. En effet, cela augmenterait de manière trop importante les frais de structure et de commercialisation, fragilisant le débouché commercial des opérations en accession.

Pibrac, Tournefeuille et L'Union qui ont un marché de l'accession dynamique, souhaitent le conforter avec une orientation à 10 % ou 15 % de logements en accession déclenchée à partir de 1 000m<sup>2</sup>, étant donné que les opérations sur ces communes sont plus petites que sur Toulouse.

### 2.4.2.4 Tableau récapitulatif des différentes nominations réglementaires entre le lexique du PLUi H, le CERFA PC et les règles de stationnement

Dénominations au Lexique du règlement du PLUi H	Décompte à l'inventaire SRU	Dénomination au Code de l'urbanisme (CERFA PC)	Règle de rattachement pour le stationnement
Logement locatif social <i>PLUS, PLAI et PLS organismes HLM</i>	<b>oui</b>	Logement locatif social	Logement locatif social
Logement locatif social PLUS PLAI <i>PLUS et PLAI</i>	<b>oui</b>	Logement locatif social	Logement locatif social
Logement locatif social PLS <i>PLS organismes HLM</i>	<b>oui</b>	Logement locatif social	Logement locatif social
Logement locatif abordable <i>PLS privés, ULS</i>	<b>oui</b> <sup>(1)</sup>	Logement locatif social	Logement locatif social
Logement locatif intermédiaire <i>LLI</i>	<b>non</b>	Logement locatif intermédiaire	Logement locatif social
Logement en accession non spéculative <i>BRS</i>	<b>oui</b>	Accession sociale	Logement libre
Logement en accession sociale <i>BRS et PSLA</i>	<b>oui</b> <sup>(2)</sup>	Accession sociale	Logement libre
Accession à prix maîtrisé <i>TVA 5,5 %, plafond de prix local, PSLA, BRS</i>	<b>non</b>	Non défini au code de l'urbanisme	Logement libre
<i>(1) seulement le temps de défiscalisation (12-15ans)</i>			
<i>(2) le PSLA est seulement décompté 5-6 ans</i>			

### 2.4.3 Emplacements Réservés Logements (ERL)

L'emplacement Réservé Logement (ERL) permet de localiser et de programmer l'implantation de logements et de terrains familiaux sur des terrains identifiés dans le document graphique du règlement -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.

L'ERL est un outil de mixité complémentaire au SPL qui permet de renforcer la production de logements sociaux des communes en retard par rapport aux objectifs de la loi SRU. Afin de répondre aux objectifs de mixité sociale de l'habitat tels que précisés dans les feuilles de route du POA pour l'habitat, 16 ERL sont institués dans le PLUi-H. Leur désignation et leur programme sont issus du travail mené conjointement par Toulouse Métropole et les Communes afin de répondre au mieux aux objectifs 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 commerces / activités permettant de diversifier la fonction de l'opération.

Le PLUi-H intègre 16 ERL sur le territoire de la Métropole répartis dans 6 communes : 11 qui existaient dans les PLU opposables ont été reconduits et 5 ont été créés.

### **2.4.3.1 Les ERL maintenus**

- 11 des ERL existants ont été maintenus, avec uniquement des précisions sur le programme (3 d'entre eux), des mises à jour de références cadastrales (1 d'entre eux) ou sans aucune modification (7 d'entre eux).
- le pourcentage de ces ERL varie entre 40 et 50 % de logements locatifs sociaux. Dans les ERL prévoyant de l'accession sociale, le taux se situe entre 10 % et 50 %.

#### Gratentour :

- 1 ERL est maintenu sur la parcelle AA15. L'ERL s'étend sur une superficie de 5 281 m<sup>2</sup> et permettra de produire minimum 28 logements, dont 45 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements en accession sociale.

#### Quint-Fonsegrives :

3 ERL sont maintenus :

- 1 ERL sur la parcelle AN21. L'ERL s'étend sur une superficie de 5 060 m<sup>2</sup> et permettra de produire minimum 61 logements, dont 40 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements en accession sociale.
- 1 ERL sur la parcelle AN9. L'ERL s'étend sur une superficie de 9 820 m<sup>2</sup> et permettra de produire minimum 125 logements, dont 40 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements en accession sociale.
- 1 ERL sur les parcelles AN13p, AN 14p, AN17, AN18 et AN19. L'ERL s'étend sur une superficie de 11 390 m<sup>2</sup> et permettra de produire minimum 141 logements, dont 40 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements en accession sociale.

#### Tournefeuille :

3 ERL sont maintenus avec un ajustement de leur programme :

- 1 ERL sur les parcelles mises à jour AN 549, AN 562. L'ERL s'étend sur une superficie de 1 664 m<sup>2</sup> et permettra de produire 25 % de SP commerces et services + 75 % de SP habitat avec minimum 9 logements, dont 45 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements en accession sociale.
- 1 ERL sur les parcelles AO 49, AO 50. L'ERL s'étend sur une superficie de 1 030 m<sup>2</sup> et permettra de produire 25 % de SP commerces et services + 75 % de SP habitat avec minimum 11 logements, dont 45 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements en accession sociale.
- 1 ERL sur les parcelles AM 442, AM 440, AM 438, AM 461. L'ERL s'étend sur une superficie de 2 469 m<sup>2</sup> et permettra de produire 100 % de SP Habitat avec minimum 35 logements, dont 45 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements en accession sociale.

#### L'Union

3 ERL sont maintenus :

- 1 ERL sur les parcelles AT185, AT 186, AT 237, AT 236. L'ERL s'étend sur une superficie de 876 m<sup>2</sup> et permettra de produire minimum 15 logements dont 50 % de logements locatifs sociaux et 50 % de logements en accession sociale.
- 1 ERL sur les parcelles AT213, AT 239, AT 238. L'ERL s'étend sur une superficie de 1 610 m<sup>2</sup> et permettra de produire minimum 45 logements dont 50 % de logements locatifs sociaux et 50 % de logements en accession sociale.
- 1 ERL sur les parcelles AT214, AT 217, AT 223, . L'ERL s'étend sur une superficie de 1 172 m<sup>2</sup> et permettra de produire minimum 20 logements dont 50 % de logements locatifs sociaux et 50 % de logements en accession sociale.

Villeneuve-Tolosane :

1 ERL est maintenu :

- 1 ERL sur les parcelles mises à jour AR 315, AR 240, AR 591, AR 450, AR 320, AR 323, AR 443. L'ERL s'étend sur une superficie de 8 049 m<sup>2</sup> et permettra de produire minimum 45 logements dont 40 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements en accession sociale.

### **2.4.3.2 Les ERL créés**

Afin de répondre aux objectifs de mixité sociale de l'habitat tels que précisés dans les feuilles de route du POA, 5 nouveaux ERL ont été créés dans 4 communes, en complément d'ERL existants.

Cornebarrieu :

2 ERL sont instaurés :

- 1 ERL sur les parcelles AX 952 et AX 953, situées dans le secteur de centralité. Le positionnement de cet ERL permettra de favoriser l'accueil de logements sociaux en centre-ville. L'ERL, instauré sur une superficie de 3 422 m<sup>2</sup> permettra de produire minimum 17 logements, dont 50 % de logements locatifs sociaux.
- 1 ERL sur les parcelles AX 1685 et AX 1698, situées dans le secteur de centralité et en continuité d'une opération de logements locatifs sociaux. Le positionnement de cet ERL permettra de favoriser l'accueil de logements sociaux en centre-ville. L'ERL, instauré sur une superficie de 3 404 m<sup>2</sup> permettra de produire minimum 17 logements, dont 100 % de logements locatifs sociaux.

Gratentour :

1 ERL est instauré :

- 1 ERL sur la parcelle AT127p, située à proximité de la route de Bruguières. Le positionnement de cet ERL pour un projet de terrains familiaux locatifs permettra à la commune de répondre à ses obligations légales et à la mise en conformité au regard du Schéma d'Accueil des Gens du Voyage. L'ERL, instauré sur une superficie de 2 500 m<sup>2</sup> permettra de produire minimum 8 places en terrain familial, dont 100 % de locatif social.

Tournefeuille :

1 ERL est instauré :

- 1 ERL sur les parcelles AS 1, AS 2, AS 3, AS 4, AS 5, AS 6, AS 7, AS 8, AS 9. L'ERL, instauré sur une superficie de 5 391 m<sup>2</sup> permettra de produire 25 % de surface de plancher commerces et services + 75 % de SP habitat, avec un minimum de 57 logements, dont 45 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements en accession sociale

Villeneuve-Tolosane :

1 ERL est instauré :

- 1 ERL sur la parcelle AA151, située dans le centre de Villeneuve Tolosane et contiguë à l'OAP Bergeronnettes. L'ERL, instauré sur une superficie de 865 m<sup>2</sup> permettra de produire 100 m<sup>2</sup> de surface dédiée aux commerces et services et minimum 12 logements dont 100 % de logements locatifs sociaux.

### **2.4.3.3 Les ERL supprimés**

22 ERL existants sont supprimés :

Aussonne :

1. ERL (ZD120) chemin de Peyrelong - mis en œuvre
2. ERL (ZD379, 381, 380,20) chemin de Vignau - mis en œuvre
3. ERL (ZD91, 109) chemin de Peyrelong – à la demande de la commune. ERL proche des deux autres ERL mis en œuvre. Souhait d'équilibrer la production de logements sociaux à l'échelle du territoire communal.

Balma :

4. ERL (CC 11, 125) avenue des Arènes – Riou Gras - mis en œuvre
5. ERL (BP 24) avenue de la Plaine - mis en œuvre

Colomiers :

6. ERL (CN 256, 257, 158, 159) Avenue Salvador Allende – à la demande de la commune, proximité du QPV.

Cornebarrieu :

7. ERL (AX160, 161) chemin des Ambrits - mis en œuvre

Fonbeauzard :

8. ERL (AB99, 101, 104) chemin Raudelauzette – mis en oeuvre
9. ERL (AB 72) chemin Raudelauzette – mis en oeuvre
10. ERL (AA 290) 84 rte de Fronton - mis en œuvre
11. ERL (AB 247, 248) Impasse des Acacias – à la demande de la commune. Programme initial imposant 30 % de logements locatif social, inférieur au taux de 35 % appliqué dans le Secteur à Pourcentage de Logement.
12. ERL (AH72, 74) impasse Audibert – à la demande de la commune. Programme initial imposant 30 % de logements locatif social, inférieur au taux de 35 % appliqué dans le Secteur à Pourcentage de Logement.
13. ERL (AA 736) 168 chemin des Bourdettes – à la demande de la commune. Programme initial imposant 30 % de logements locatif social, inférieur au taux de 35 % appliqué dans le Secteur à Pourcentage de Logement.

Saint Alban :

14. ERL (AT68) 13 rue de Raudelauzette - mis en œuvre
15. ERL (AN86p, AN196 p) impasse des amandiers – foncier en ENAF.
16. ERL (AI71) 4 rue de Fenouillet – à la demande de la commune. Forte progression du taux SRU depuis la création de cet ERL.

Saint Orens :

17. ERL (BT 166, 167, 168, 169, 170) rue de la Plaine - mis en œuvre
18. ERL (AV81) rue du Ninaret - mis en œuvre

Tournefeuille :

19. ERL (AR 313) 249 rue Gaston Doumergue - mis en œuvre
20. ERL (AA 1445, 1415) boulevard de l'Industrie - mis en œuvre

Villeneuve Tolosane

21. ERL (AO 61,63, 200, 202, 236) Parpan - mis en œuvre
22. ERL (AD 26) Densus - mis en œuvre

#### **2.4.4 Mise en place d'OAP spécifiques**

Les OAP spécifiques sont inscrites au règlement graphique et donnent l'orientation de diversité de l'habitat. Dans ces OAP, ce n'est donc pas le SPL qui s'applique. Le cahier des OAP précise, pour chaque OAP, si elle est dite spécifique ou pas.

## 2.5. Les outils de la cohérence urbanisme/mobilité

### 2.5.1 Le seuil Minimal de Densité (SMD)

#### 2.5.1.1 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 outil au titre de l'article L.151-26 du Code de l'urbanisme. Il s'agit du seuil minimal de densité (SMD), qui s'applique dans des zones d'influence de transport en commun structurants figurant au document graphique du règlement au 1/15000° 3C3 « cohérence urbanisme transport ».

Le seuil minimal de densité prend en compte non seulement les lignes de transport en commun existantes mais également celles programmées et financées à horizon 2030. Dès lors qu'une nouvelle ligne et/ou infrastructure aura été programmée et financée, Toulouse Métropole fera évoluer ses documents d'urbanisme pour prendre en compte les projets entérinés et créer au besoin de nouveaux périmètres d'application du SMD.

Le seuil minimal de densité ne s'applique néanmoins pas dans le cas où l'application de la règle engendrerait des modifications d'accès ou de voirie engendrant des incompatibilités avec le fonctionnement normal (sécurité, vitesse) du tramway, en lien avec l'OAP Qualité Environnementale.

#### 2.5.1.2 Principes de délimitation

Les transports en commun considérés correspondent aux transports en commun structurants existants, planifiés et financés à 2030. Ils pourront être étendus au fur et à mesure de la programmation de nouvelles lignes, à l'occasion de procédures d'évolution du PLUi-H.

Les périmètres des zones d'influence ont été définis suivant trois critères :

- la performance du service proposé correspondant au nombre de courses par jour, comprenant la fréquence de passage de trains dans les deux sens d'une gare, la rapidité entre chaque ensemble de rames d'un métro, ...
- la capacité de l'infrastructure (nombre de personnes transportées/jour), correspondant à la capacité d'emport d'un transport en commun et site propre, le nombre de rames d'un métro ainsi que la capacité par rame, la contenance globale des cabines d'un téléphérique, ...
- la fluidité du service proposé, correspondant à la capacité du transport à procéder à son déplacement sans ou avec un moindre nombre de ralentissements n'obérant pas son efficacité et sa capacité à desservir ses arrêts.

De plus, pour les gares ferroviaires, la SNCF a établi une classification des gares selon une nomenclature A, B et C, réparties sur la Métropole comme suit (données en accès sur Haute-Garonne Open Data) :

- Catégorie A : ces gares représentent un intérêt national, leur fréquentation est supérieure ou égale 250 000 voyageurs pour les services nationaux ou internationaux, cette catégorie englobe la gare de Toulouse Matabiau,
- Catégorie B : ces gares représentent un intérêt régional, leur fréquentation est supérieure ou égale 100 000 voyageurs pour les services nationaux ou internationaux, cette catégorie englobe les gares de Colomiers gare, Colomiers Lycée International, Brax/Léguevin, Toulouse Saint-Cyprien/Arènes, Pibrac, Toulouse Saint-Agne et Saint-Jory
- Catégorie C : ces gares représentent un intérêt local, cette catégorie englobe les gares de Toulouse Montaudran, Fenouillet/Saint-Alban, Toulouse Route de Launaguet, Toulouse Lacourtenourt, Toulouse Gallieni/Cancéropôle, Toulouse Saint-Martin-du-Touch, Colomiers Ramassiers, Toulouse Lalande Eglise, Toulouse Lardenne, Montrabé et Toulouse Le Toec.



Cette classification a contribué à alimenter la réflexion sur les zones tampons ainsi que sur les périmètres d'influence desdites gares dans le document graphique 3C3.

Ainsi, en couplant ces différents critères, les rayons des périmètres d'influence ont été élaborés et classifiés comme suit :

- 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 du matin et du soir,
- 500 m de rayon lorsqu'il s'agit des stations de tramway ;
- 400 m de rayon lorsqu'il s'agit des arrêts de bus Linéo, des arrêts de bus et des voies de bus en site propre (BSP) du canal de Saint-Martory, de la liaison Multimodale Sud-Est, du Secteur Est et du secteur de Montaudran ainsi que 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 des stations, pour le 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 en évitant une sous-utilisation du foncier. Le seuil minimal de densité favorise l'intensification urbaine en imposant une constructibilité minimale de 50 % de la surface de plancher autorisée par l'application des règles du PLUi-H sur l'unité foncière concernée.

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, PPRN, PPRI...) 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 à partir de l'ensemble des règles (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 concordance avec la préservation et la mise en valeur des éléments bâtis d'intérêt. En l'occurrence, lorsque les zones d'influence en question comportent des Monuments Historiques (MH), Éléments Bâties Protégés (EBP) ou des Éléments Bâties Protégés Ensembles Urbains (EBP 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 bâti et en font un atout incontestable du territoire sur lesquels peuvent s'appuyer des projets de densification de qualité. Ainsi, cette exception à la règle minimale de densité traduit la volonté du PADD de : « Conforter l'identité du territoire pour renforcer l'attachement des habitants ».

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 terme 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.

Le seuil minimal de densité s'applique uniquement 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,
- pour l'industrie, l'artisanat et les entrepôts car les besoins de ces activités économiques diffèrent des projets immobiliers d'habitat ou de bureau et le SMD pourrait empêcher certains projets générateurs d'emplois et de mixité fonctionnelle.

### 2.5.1.3 Objectifs du PADD justifiant l'outil

Cet outil permet de répondre aux objectifs du PADD :

- « Renforcer le lien entre urbanisme-mobilités », en s'appuyant sur le développement des réseaux de transports en commun structurants et en favorisant le report modal comme les secteurs qui présentent les conditions les plus favorables pour accueillir ce développement ;
- « Faire de la proximité un élément essentiel du cadre de vie et de réponse aux besoins des habitants », en portant un projet densification cohérent du territoire favorisant une mixité fonctionnelle facilitant l'usage de la ville pour tous ;
- pour autant, au sein de ces enveloppes, l'intensification urbaine ne peut s'envisager de manière homogène et doit prendre en compte les caractéristiques et spécificités des tissus concernés par les projets de densification afin de préserver les identités et qualités architecturales propres des quartiers en accord avec l'objectif du PADD de « Conforter l'identité du territoire pour renforcer l'attachement des habitants ».

## 2.5.2 Les secteurs de stationnement

Le secteur des transports est un des enjeux majeurs 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 pour tendre 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, ...), limiter les petits déplacements au quotidien en véhicules motorisés, en favorisant la proximité des fonctions urbaines.

La politique de stationnement est utilisée comme un levier pour contribuer d'une part aux équilibres entre les différents usages de l'espace public, au profit des piétons, et d'autre part aux équilibres entre les différents modes de transport, au profit des plus durables.

### 2.5.2.1 Définition

Toulouse Métropole a fait le choix de ne pas lier la territorialisation de la règle de stationnement au zonage pour le PLUi-H mais de baser celle-ci sur la définition des groupes de communes construits dans le cadre du Programme d'Orientation et d'Actions (POA) du PLUi-H.

Il s'agit en outre de disposer d'une approche commune sur l'ensemble du territoire de la Métropole et de dépasser le caractère très hétérogène des nomes de stationnement dans les documents d'urbanisme antérieurs.

Les données utilisées pour établir les secteurs de stationnement sont celles de l'INSEE en 2020 sur le taux de motorisation des ménages et les pratiques de déplacement des actifs (cycles, piétons, ...). Elles pourront être mises à jour à l'occasion de prochaines évolutions du document d'urbanisme et faire évoluer les secteurs le cas échéant.

### **2.5.2.2 Principes de délimitation**

Le PLUi-H distingue 4 secteurs de stationnement qui se caractérisent ainsi :

- Secteur 1 : les tissus mixtes, présentant des taux modérés d'équipements en voiture, bénéficiant d'une bonne desserte en transports en commun et où la pratique des modes doux est à conforter,
- Secteur 2 : les tissus à dominante résidentiel de faubourg ainsi que les centralités secondaires, bien desservies en transports en communs, avec un taux modéré d'équipement en voitures et où la pratique des mobilités douces est à favoriser,
- Secteur 3 : les tissus à dominante pavillonnaire, partiellement desservis en transports en communs, présentant des taux d'équipements en voiture moyen à important, la pratique des modes actifs est à encourager,
- Secteur 4 : les tissus pavillonnaires, partiellement desservis en transports en communs, présentant des taux d'équipements en voiture importants, la pratique des modes actifs est à développer.

Selon le secteur, les normes de stationnement doivent permettre de créer des espaces au plus juste des besoins de stationnement pour les résidents à la fois en matière de véhicules motorisés et de vélos.

Outre la distinction en secteur de stationnement, la présence ou pas d'une zone d'influence de transport en commun structurant amène à moduler les normes exigées.

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, deux des trois périmètres exposés précédemment ont été retenus :

- 600 m autour des stations de métro et de téléphérique et des gares fréquentées au quart d'heure aux heures de pointe du matin et du soir,
- 500 m autour des stations de tramway,

Les transports en communs générant un périmètre de 400 m n'ont pas été considérés comme assez performants au point de permettre de diminuer les normes de stationnement.

Les différents critères relatifs à l'élaboration des périmètres ont été expliqués dans la partie relative au Seuil Minimal de Densité (SMD).

La définition des normes de stationnement a été travaillée à partir des secteurs de stationnement et de leur desserte en fonction de chaque destination pour les véhicules motorisés et pour les vélos.

Afin d'encourager la réduction des surfaces dédiées au stationnement tout en s'assurant de la bonne adéquation entre besoin et nombre de places, la mutualisation est autorisée uniquement dans le cadre d'opérations d'aménagement. En outre, en cas de mutualisation, le foisonnement pourra également être autorisé en tenant compte de la complémentarité d'usages.

Les normes 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,
- Le secteur de stationnement ainsi que les zones d'influence des transports en commun structurant repérées dans le document graphique du règlement 3C3 *Cohérence urbanisme transport*.

### **Pour les véhicules motorisés**

#### **Analyse par destination :**

##### Destination « Habitation » :

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 places est modulé en fonction du secteur de stationnement et des périmètres d'influence des transports en commun (600m et 500m). Les exigences de stationnement sont de moindres importances dans les secteurs centraux de la Métropole et augmentent progressivement vers les communes périphériques, en tenant compte de la desserte en transport en commun, de l'existence d'une offre alternative aux transports motorisés et des données observées en matière de mobilité (taux de motorisation des ménages, modes de déplacement des actifs). Ainsi, les exigences vont de 0,6 places par logement en zone d'influence des transports en commun en secteur 1 jusqu'à 2 places par logement hors zones d'influence en secteur 4.
- Pour la sous-destination hébergement, la logique est identique à celle appliquée pour le logement, mais avec des règles adaptées au taux de motorisation moindre des résidents

Les règles du PLUi-H intègrent en outre les obligations légales concernant les normes exigibles pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État et celles pour les établissements médicalisés pour les personnes âgées et les résidences universitaires.

Exonération : De manière générale, pour autoriser les extensions et surélévations 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 et/ou surélévations des constructions à destination d'habitation jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de la surface de plancher projetée dès lors qu'il n'y a pas de création de logement nouveau.

En outre, dans certains secteurs de centres urbains denses et bien desservis en transport en commun dans lesquels la collectivité souhaite encourager l'accueil de logements sans bouleverser la forme urbaine, le règlement de ces secteurs permet d'exonérer les projets de surélévation de l'obligation de créer des places de stationnement supplémentaires jusqu'à la réalisation de 4 nouveaux logements.

Enfin, des adaptations sont possibles pour les secteurs concernés par le QPV (quartier de la politique de la ville) et les quartiers concernés par des opérations ANRU (Agence nationale pour la rénovation urbaine). En effet, le taux de motorisations des ménages y est inférieur à la moyenne pour les actifs comme pour les non-actifs, et il serait de ce fait contre-productif de procéder à une production supplémentaire de stationnements dans les opérations de démolition/reconstruction.

Destination « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » :

- Sous-destination « Bureau » :

Les règles de stationnement sont fixées par rapport à la surface de plancher. Elles s'appuient sur la part modale de la voiture pour les trajets domicile-travail et elles sont identiques sur les 4 secteurs de stationnement : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors zone de transport en commun. Le développement de la pratique du télétravail a été pris en compte dans l'élaboration des normes afin d'accompagner la réduction de la présence simultanée des employés dans les bureaux et donc une réduction de la nécessité de stationnements induite.

Dans les zones de transport en commun, le règlement introduit la notion de maximum de places comme l'impose le Code de l'urbanisme (article L.151-32). Il s'agit d'imposer un nombre maximum de places « à destination » afin d'encourager l'usage des transports en commun pour les trajets domicile/travail.

Destination « Commerce et activités de service »

- Sous-destinations « Artisanat avec surface de vente, Commerce de détail, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » : pour encourager l'implantation de commerces de proximité dans les centralités, les exigences en places de stationnement ne doivent pas être trop importantes et ce d'autant plus que le foncier est souvent contraint. Ces secteurs bénéficient en outre fréquemment d'une offre de stationnement sur l'espace public. C'est pourquoi, le règlement impose une seule place de stationnement pour les commerces/ services dont le seuil est inférieur à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Au delà de ce seuil de 100 m<sup>2</sup>, le nombre de places de stationnement des véhicules motorisés sera fonction du secteur de stationnement ainsi que de la desserte existante ou projetée en transports en communs.

- Sous-destination « Restauration » : les exigences de stationnements ont été élaborées en prenant, selon le secteur, le niveau de desserte, celui-ci n'étant pas le même dans les centralités urbaines que dans des zones industrielles ou périphériques.

- Sous-destinations « Hôtels » et « Autres hébergements touristiques » : 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 dans le secteur 1 pour les constructions situées dans la zone d'influence d'un transport structurant. Une aire d'autocar est exigée pour les secteurs périphériques de la Métropole à partir de 100 chambres (secteurs 3 et 4).

- Sous-destination « Cinéma » : le nombre de places de stationnement vise à prendre en compte le développement d'infrastructures nouvelles, les cinémas de centre-ville et dans les centralités ayant peu d'espaces pour se développer.

Certaines 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 associés sera peut être relativement faible. Il est important de ne pas générer des places inutiles entraînant une imperméabilisation non nécessaire des sols. C'est pour cette raison que le nombre de places de stationnement sera fixé en fonction de la nature, du fonctionnement et de la localisation de l'établissement. Cette règle s'applique aux destinations et sous-destinations suivantes :

- Destination « Exploitations agricole et forestière »,
- Destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics »,

- Destination « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire », sous-destinations « Industrie », « Entrepôt », « Artisanat sans surface de vente », « Cuisines dédiées à la vente en ligne », « Centre de congrès »
- Destination « Commerce et activités de service », sous-destination « Commerce de gros »

### **Pour les vélos**

La prise en compte du stationnement vélos pour favoriser le report modal :

Le PLUi-H introduit l'obligation de stationnement vélo dans tous les secteurs de stationnement, 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.

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, il peut néanmoins être un support de report modal. 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.

### **Analyse par destination :**

#### Destination « Habitation » :

Le parti a été pris d'avoir une politique volontariste afin d'encourager la pratique du vélo. La norme est fixée à 4 % de la surface de plancher en secteur 1 et 2 et à 3% en secteur 3 et 4 et toutes les nouvelles constructions sont concernées. Ces 3 % vont plus loin que les recommandations du Ministère de l'égalité des territoires et du logement et du Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie. 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. Pour les « autres hébergements », la surface de stationnement vélos à réaliser devra se faire au regard des besoins afférents à l'hébergement concerné.

#### Destination « Commerce et activités de service » :

- sous-destinations « Hôtels » et « Autres hébergements touristiques » : le stationnement vélo est requis pour tous les secteurs avec des modulations selon les secteurs. Il est défini par rapport au nombre de chambres.
- sous-destinations « Restauration », « Artisanat avec surface de vente », « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » : pour les vélos seuls les besoins des employés sont pris en compte.
- 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.

#### Destination « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » :

- sous-destination « Bureau » : il est proposé des normes progressives selon le secteur géographique. Ces règles correspondent à des objectifs de part modale du vélo pour les salariés. Elles prennent en compte un coefficient de foisonnement dans l'occupation des garages à vélos et le développement de la pratique du télétravail dans l'aménagement des infrastructures.

Pour certaines destinations et sous-destinations :

Une règle d'objectif est fixée pour répondre aux besoins de stationnement, tout en laissant suffisamment de souplesse en tenant compte du rythme, de la fréquentation, du regroupement, des besoins réels, de la localisation et des possibilités de foisonnement avec d'autres destinations.

- Destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics »,
- Destination « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire », sous-destinations « Industrie », « Entrepôt », « Artisanat sans surface de vente », « Cuisines dédiées à la vente en ligne », « Centre de congrès »
- Destination « Commerce et activités de service », sous-destination « Commerce de gros »

### **2.5.2.3 Objectifs du PADD justifiant l'outil**

Les secteurs et les normes de stationnement ont été définis afin de répondre aux orientations du PADD, notamment l'objectif « Renforcer le lien entre urbanisme-mobilités », qui préconisent :

- d'agir sur les normes de stationnement des véhicules motorisés à destination comme levier de report modal vers les transports en commun, les modes actifs et les mobilités douces ;
- d'encourager les démarches de mutualisation de l'offre en stationnement ;
- de renforcer l'offre de stationnement sécurisé pour les vélos ;
- d'adapter les normes de stationnement au contexte urbain et à la performance de la desserte en transports en commun ainsi qu'aux nouveaux modes de déplacement.

## 2.6 Les outils à destination d'équipements

En application des articles L.151-38 et 41 du Code de l'Urbanisme, le PLUi-H a recours à trois types d'outils permettant de matérialiser les emprises foncières requises pour des projets d'intérêt général selon leur niveau de définition.

Ces outils sont représentés sur le document graphique du règlement 3C1 au 1/2 500<sup>e</sup> en application des articles R.151-34 et R151-48 du Code de l'Urbanisme. Leur caractéristiques sont détaillées sous forme de tableau dans une annexe des documents graphiques du règlement. En complément, leur champ d'application et leurs impacts sont rappelés dans le chapitre 3 des dispositions communes du règlement écrit.

### 2.6.1 Les Emplacements réservés (ER)

#### 2.6.1.1 Définition

Régis par l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, les emplacements réservés permettent à une personne publique (État, collectivités, service ou organisme 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 d'accueil pour les gens du voyage),
- les espaces verts existants ou à créer ou nécessaires aux continuités écologiques.

Des emplacements réservés peuvent également être utilisés en vue de réaliser des programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale, en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) du plan local d'urbanisme. Dans ce cas, il s'agit d'emplacements réservés pour le logement – ERL : se reporter à la partie concernant les outils de mixité sociale.

L'objectif de cet outil est double :

- en tant que servitude, il limite les droits à construire afin qu'aucune construction ou une utilisation du sol ne vienne compromettre la réalisation d'un projet d'intérêt général porté par la puissance publique. En effet, elle rend les terrains grevés quasiment inconstructibles puisque une autorisation d'urbanisme, et notamment un permis de construire, ne peut être délivré que si son objet est cohérent avec la destination de l'emplacement réservé ;
- en tant qu'outils foncier, il identifie les terrains à acquérir pour la réalisation de son objet.

En contrepartie de l'atteinte au droit de propriété motivée par l'intérêt général, la Loi institue un droit de délaissement (droit de demander l'acquisition du bien auprès du bénéficiaire de la réserve) 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.



### 2.6.1.2 Principes de délimitation

Cet outil est utilisé lorsque le besoin de la personne publique est précisément défini en termes d'emprise foncière : le niveau d'études ou de réflexion préalables 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 public et le domaine privé.

Le périmètre et la destination de l'emplacement réservé s'appliquent avec un rapport de stricte conformité à toute demande d'autorisation d'occupation du sol.

L'élaboration du PLUi-H a été l'occasion d'assembler, avec une vision d'ensemble, les emplacements réservés des 37 documents d'urbanisme en vigueur. Ce travail a en particulier permis :

- de mettre à jour les bénéficiaires des emplacements réservés en fonctions des compétences institutionnelles de chaque collectivité ou personnes publiques ou assimilées,
- de supprimer des réservations de terrains dont l'objet a été réalisé ou dont le projet a été abandonné,
- de corriger, dès que cela a été possible, les incohérences de délimitation au niveau des limites communales (ex : interruption de continuité de voirie ou de cheminements piéton cycles, dimensionnement des emprises, voire même destination de la réserve différents... d'une commune à une autre),
- de modifier certains emplacements réservés pour tenir compte de l'évolution des besoins ou des études,
- de modifier ou créer de nouveaux emplacements réservés dans une logique de cohérence entre développement urbain et niveau d'équipement nécessaire pour accueillir une population nouvelle.

L'identification des emplacements réservés du PLUi-H résulte donc de l'actualisation des besoins pour permettre un développement urbain en adéquation avec l'accueil de population supplémentaire, tant en extension que dans les tissus déjà urbanisés :

- nouvelles voiries, amélioration du réseau routier existant, développement des infrastructures de transport en commun et des cheminements piétons cycles, extension du réseaux d'assainissement, nouveaux espaces verts, etc...
- nouveaux équipements ou agrandissement d'équipements existant de type écoles, accueil de petite enfance ou de personnes âgées, ou encore à usage de loisirs, culture, sport, etc..

Au total, le PLUi-H compte environ 765 emplacements réservés, représentant environ 525 ha répartis comme suit entre les différents bénéficiaires et pour répondre aux besoins suivants :

- au profit de Toulouse Métropole pour moderniser et développer le réseau de voiries publiques et les aménagements y afférant (trottoirs, interconnexions, stationnement, ...), le maillages de cheminements cyclables et piétonnier, les espaces publics (notamment les espaces verts), les équipements publics et d'intérêt général ( réseaux d'assainissement et d'eau potable, aires de gens du voyage, équipements socio-culturels, etc...(près de 630 ER pour environ 267 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 113 ER et SEP pour environ 121hectares)
- au profit de Tisséo Collectivités, de l'État, des autres collectivités territoriales ou d'organismes public (SNCF, EDF, Universités,...) pour développer les voiries, les infrastructures de transport en commun, les établissements d'enseignement, etc. (près de 25 ER pour environ 136 hectares).

## 2.6.2 Les Servitudes d'équipements publics (SEP)

### 2.6.2.1 Définition

Servitudes d'équipements publics et emplacements réservés s'appuient sur l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme et répondent au même objectif, à savoir identifier et limiter la constructibilité de terrains qui sont nécessaires à un projet d'équipement public (voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts à créer ou à modifier).

Dans l'usage, les SEP diffèrent des ER sur 2 points :

- le degré de précision dans la définition du besoin foncier nécessaire à la réalisation du projet.  
En effet, cet outil permet de définir une réservation de terrain plus large que l'emprise foncière qui sera in fine celle du projet afin de ne pas compromettre la réalisation de l'opération. Ainsi, il peut être utilisé lorsqu'un projet d'aménagement est acté sans que le niveau d'étude soit suffisant pour déterminer avec précision le terrain nécessaire à sa réalisation. Plusieurs scénarios peuvent encore être envisageables.  
En conséquence, l'impact juridique sur les autorisations d'urbanisme est différent : cet outil n'implique pas un refus des autorisations d'urbanisme de plein droit mais introduit 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.
- le champ d'application.  
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.

### 2.6.2.2 Principes de délimitation

La personne publique, compétente pour réaliser l'équipement, a délimité un périmètre correspondant aux différentes solutions ou variantes possibles pour l'implantation de l'équipement.

Les principes d'actualisation des SEP sur le territoire de la Métropole ont été les mêmes que pour les ER : d'une part un toilettage formel et d'autre part un ajustement des outils aux besoins d'accueil de population supplémentaire dans les espaces urbanisés et dans les projets de développement en extension.

De plus, 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 environ 144 servitudes d'équipements publics représentant environ 58 ha et répartis comme suit entre les différents usages :

- pour moderniser et développer le réseau de voiries publiques, créer des interconnexions, aménager l'espace public,... : 91 SEP, soit environ 44 ha
- pour développer le maillage des cheminements piétonniers et cyclables : 39 SEP, soit environ 11ha,
- pour l'aménagement d'espaces verts : 6 SEP, soit environ 2 ha
- pour des ouvrages et équipements publics (passerelle, équipements socio-éducatif, ...) : 8 SEP, soit environ 1,6 ha

## 2.6.3 Les principes de voies de circulation (PVC)

### 2.6.3.1 Définition

Régi l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, ce 3ème outil permet également de préserver la disponibilité des fonciers nécessaires à 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. Comme pour les ER et les SEP, le règlement graphique peut identifier le tracé de l'ouvrage et ses caractéristiques sont détaillées dans un tableau en annexe.

Cependant, à la différence des ER et des SEP, il s'agit d'un outil de principe qui donne une intention. Il repose sur un côté plus prospectif qu'opérationnel. Les conséquences juridiques sur le droit des sols sont majeures : le tracé étant de principe, les demandes d'autorisations d'urbanisme s'analysent dans un rapport de compatibilité avec le tracé figurant au DGR, c'est à dire ne pas empêcher la réalisation de l'équipement.

Par ailleurs, l'institution de ce type d'outil n'ouvre pas le droit de délaissement pour les propriétaires concernés.

### 2.6.3.2 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 et les emplacements réservés. La différence avec les 2 outils précédents s'explique par le caractère plus prospectif que programmatique des ouvrages envisagés. Il s'agit d'une précaution sur le long terme identifiant un tracé de principe qui doit répondre à des intentions d'intérêt général claires mais qui ne reposent pas, à ce stade, sur des études fines.

Très peu présent dans les POS et PLU en vigueur avant l'élaboration du PLUi-H, les PVC ont été utilisés essentiellement à la demande des communes pour marquer la volonté de continuité de cheminements piétons. Au total, une quinzaine de tracés sont présents sur le document graphique du règlement, représentant environ 4ha. 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.

#### **2.6.4 Justification de la nécessité des dispositions pour la mise en œuvre du PADD**

La mise en œuvre de ces outils répond aux objectifs suivants du PADD :

- Maintenir et compléter le maillage d'espace de nature en ville à l'échelle de la Métropole
- Adapter le développement du territoire aux capacités des équipements d'approvisionnement en eau potable et d'assainissement
- Favoriser le développement des mobilités actives
- Rechercher la sobriété et la proximité aux usagers dans l'implantation et l'aménagement des équipements
- Aménager des espaces publics respectueux de leurs usagers

## 2.7 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 réglementaires spécifiques, d'outils mutualisés répondant aux enjeux de la TVB ou de la cohérence urbanisme-mobilité ou encore de l'intégration de réglementations ou de stratégies de prévention et de gestion indépendantes du PLUi-H.

### 2.7.1 Les zones non aedificandi

#### 2.7.1.1 Définition

Toulouse Métropole a choisi de recourir à cet outil afin de compléter la prise en compte des risques et des nuisances qui ne seraient pas traduits par d'autres outils réglementaires sur son territoire. L'objectif est de protéger les populations.

#### Champ d'application

Conformément à l'article R. 151-31 2°, 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 (...). »

#### Dispositions applicables

Le règlement écrit prévoit que toutes constructions et installations de toute nature sont interdites dans les secteurs identifiés aux règlements graphiques.

#### 2.7.1.2 Principes de délimitation

Cet outil est introduit dans le PLUi-H pour reprendre les dispositions existantes dans les PLU opposables de plusieurs communes. Il a été appliqué notamment sur le site Soferti de Fenouillet et rue des Litanies à Pibrac pour s'adapter au contexte local.

En effet, cet outil permet de représenter sur le DGR au 1/15000° Risques et nuisances 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 : butte paysagère servant de merlon de confinement dans l'attente de la prescription d'une servitude d'utilité publique (enquête publique avril 2017).
- Parcelles rue des Litanies à Pibrac en raison du risque de glissement de terrain avéré. Le secteur ayant déjà fait l'objet de glissements de terrains qui ont nécessité un enrochement afin de stabiliser le phénomène, il est proposé d'interdire toute construction sur ce terrain en forte pente.

#### 2.7.1.3 Objectifs du PADD justifiant l'outil

Le PADD, dans sa partie « Cadre de vie désirable dans une métropole des courtes distances », présente une orientation relative à la prise en compte de la vulnérabilité et la santé au projet d'aménagement. Cet outil vise à compléter le panel de dispositions mises en œuvre dans le PLUi-H pour assurer la prise en compte d'un risque sanitaire, naturel ou technologique dont la connaissance est avérée pour la protection des biens et des personnes.

## 2.7.2 Les secteurs soumis à des risques faisant l'objet de Plans de Prévention des Risques (PPR)

### 2.7.2.1 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 risques 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 leurs prescriptions et s'imposent nonobstant les dispositions du 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 introduits 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.

#### Champ d'application

En application des articles R.151-51 et L.151-43 du Code de l'urbanisme, les PPR sont annexés au PLUi-H.

#### Dispositions applicables

Dans les dispositions communes du règlement écrit, il est rappelé que dans les territoires couverts par un PPR listés en annexe du PLUi-H, les constructions et utilisations du sol sont soumises à leur réglementation. En l'absence de PPR approuvé, l'application des articles d'ordre général du code de l'urbanisme, notamment l'article R111-2, permettent à la collectivité de tenir compte de la connaissance du risque pour refuser ou soumettre à prescription une autorisation d'urbanisme.

### 2.7.2.2 Principes de délimitation

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. La liste des PPR a été reportée en annexe du PLUi-H et renvoie aux outils numériques de consultation des documents (géoportail de l'urbanisme).

Les communes de la Métropole sont concernées par 4 types de risques :

- le risque technologique :

Concernant les risques technologiques, les PPRT 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. Ils ouvrent également la possibilité d'une action foncière (l'expropriation, droit de délaissement, préemption). 7 communes de la Métropole sont concernées par 3 PPR technologiques.

- 3 types de risques naturels :
  - o le risque « Sécheresse » (retrait-gonflement des sols argileux) : 5 PPRS approuvés concernent toutes les communes de la Métropole, sauf Aigrefeuille (PPRS prescrit),
  - o le risque de mouvement de terrain : 3 PPRMT approuvés concernant les coteaux de Pech David (Toulouse), Garonne Aval (Beauzelle) et les communes de Mons et Drémil-Lafage (PPRi de la Marcais-sonne-Sausse-Seillonne),
  - o le risque inondation : 8 PPRi approuvés concernant 34 communes.

Ces PPR en tant que Servitudes d'Utilité Publique s'imposent aux autorisations d'urbanisme.

Le renvoi aux dispositions réglementaires des PPR annexées au PLUi-H est mentionné dans les dispositions communes du règlement écrit et le renvoi aux outils numériques de consultation assure l'accessibilité des données

les plus à jour et l'information du grand public. Les éléments relatifs à la prise en compte des risques naturels et technologiques prévus par les PPR ont été mis à jour au regard de l'actualité de ces documents.

L'enveloppe de la zone inondable a été reportée sur le DGR 3C5 - *Risques et nuisances*.

Aussi, afin de compléter l'aspect prévention des PPR Inondation, une règle d'objectif a été introduite dans le règlement écrit du PLUi-H. 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. 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.

En outre, pour répondre aux nouveaux objectifs et modalités de la politique de prévention des inondations définies au niveau européen et national, Toulouse Métropole s'est dotée d'une stratégie métropolitaine qui a alimenté 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 « Territoire à Risques importants d'Inondation (TRI) Toulouse ». Ainsi 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.

D'autres outils du PLUi-H contribuent à assurer la prise en compte du risque inondation :

- le zonage N et A a été favorisé 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 (secteurs non urbanisés en aléas fort à faible) mis à jour au regard des derniers PPRi approuvés,
- les outils de traduction de la TVB comme les EBC, EVP, EICE permettent de limiter l'imperméabilisation des secteurs inondables en zone urbaine et de valoriser les espaces inconstructibles pour des usages récréatifs

### 2.7.2.3 Objectifs du PADD justifiant l'outil

Ces dispositions permettent de répondre à l'objectif d'offrir un cadre de vie désirable dans une métropole des courtes distances qui vise à promouvoir une ville apaisée et responsable par la prise en compte de la vulnérabilité et de la santé dans l'aménagement urbain et notamment, la mise en œuvre d'une gestion intégrée du risque inondation.

## 2.7.3 Périmètre de vigilance concernant les ouvrages du système d'endiguement de Toulouse et de Blagnac

### 2.7.3.1 Définition

Un périmètre de vigilance est mis en place sur les ouvrages de protection contre les inondations, soit sur les systèmes d'endiguement de Toulouse et de Blagnac.

Il est institué afin de contribuer à la protection de ces ouvrages, en vue de garantir l'absence d'impact des aménagements sur leur bon fonctionnement et maintenir leur rôle de protection contre les inondations.

#### Champ d'application

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 1° du code de l'urbanisme).

### 2.7.3.2 Principes de délimitation

En réponse à la loi en date du 27 janvier 2014, n° 2014-58, dite loi MAPTAM et la loi en date du 7 août 2015, n° 2015-991, dite loi NOTRe, Toulouse Métropole exerce la compétence Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations (GeMAPI). Dans ce cadre, elle exerce la gestion intercommunale des systèmes d'endiguement participant à la protection contre les inondations. A ce titre, la collectivité, et notamment le Service Ouvrages d'Art et Dignes est sollicité par tout opérateur porteur de projet ou de travaux pour avoir l'autorisation de réaliser des travaux lorsqu'ils sont à proximité ou sur un ouvrage compris dans un système d'endiguement.

Le périmètre de vigilance est instauré sur les ouvrages des systèmes d'endiguement de Toulouse et de Blagnac car ils sont classés par arrêtés préfectoraux du 30 juin 2022 portant autorisation au titre de l'article L. 181-1 du code de l'environnement et régularisation au titre de l'article R. 562-14 du code de l'environnement .

Ce périmètre de vigilance est représenté sur le DGR 3C5 - *Risques et nuisances*. Le représenter sur le Document Graphique du Règlement du PLUi-H permet de matérialiser les secteurs nécessitant une attention particulière en termes d'aménagement afin de ne pas compromettre leur rôle de protection contre les inondations. Toute opération ou aménagement situé dans ce périmètre de vigilance nécessite l'avis du Service Ouvrages d'Art et Dignes de Toulouse Métropole.

Ce périmètre de vigilance est constitué en largeur d'une zone tampon déterminée de 50m par rapport à l'axe des systèmes d'endiguement de Blagnac et Toulouse, et avec l'emprise des bassins qui correspond à leur emprise réelle. Ce périmètre est présent sur 16 km de digues sur Toulouse et 2,5 km de digues sur Blagnac. Hormis les bassins, il englobe le côté Garonne et la zone urbanisée. Ce périmètre de vigilance intègre les différents ouvrages techniques participant au fonctionnement du système d'endiguement : chambres de vannes, postes de crues, bassins de filtrations....

D'autres ouvrages de protection contre les inondations, systèmes d'endiguement ou aménagements hydrauliques, existent sur la métropole mais ils ne sont pas classés à ce jour et ne sont donc pas inclus dans le périmètre de vigilance. Ils sont considérés comme « potentiels » car ils sont en cours de diagnostic. Selon les résultats des diagnostics, Toulouse Métropole pourrait solliciter l'État pour régulariser la situation administrative de ces ouvrages dans le cadre d'un classement, d'une autorisation ou d'une déclaration . Cela permettrait ensuite lors d'une prochaine procédure d'évolution du document d'urbanisme de les intégrer dans le périmètre de vigilance.

### 2.7.3.3 Objectifs du PADD justifiant l'outil

Ces dispositions permettent de répondre à l'objectif d'offrir un cadre de vie désirable dans une métropole des courtes distances qui vise à promouvoir une ville apaisée et responsable par la prise en compte de la vulnérabilité et de la santé dans l'aménagement urbain et notamment, la mise en œuvre d'une gestion intégrée du risque inondation.

## 2.7.4 Qualité de l'air et environnement sonore

### 2.7.4.1 Définition

En réponse aux exigences, notamment européennes, de prise en compte de l'exposition des populations aux pollutions de l'air et au bruit, notamment celle des populations les plus vulnérables, le PLUi-H a développé un nouvel outil visant à ne pas augmenter la population exposée et à prévenir l'exposition des nouvelles personnes dans les secteurs les plus impactés de la Métropole.

#### Champ d'application

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 1° du code de l'urbanisme).

#### Dispositions applicables

Les dispositions communes du règlement écrit prévoient l'application de mesures graduées en fonction du degré d'exposition aux nuisances et des enjeux :

- dans la zone de multi-exposition repérée au DGR 3C5 *Risques et nuisances*, les nouvelles constructions à destination d'habitation et les établissements sensibles sont interdits. Les évolutions de ces constructions sont admises à condition de ne pas exposer de nouvelles populations (création de logements ou de places d'hébergement supplémentaire interdite). Toutes les autres constructions nouvelles et leurs évolutions doivent prendre en compte les enjeux de la qualité de l'air et des nuisances sonores, en étant compatibles avec les orientations de l'OAP Qualité Environnementale (fiche 6.1).



- dans la zone de vigilance et le long des axes repérés au DGR 3C5 *Risques et nuisances* ainsi que le long de certains boulevards urbains, les nouvelles constructions et leurs évolutions doivent prendre en compte les enjeux de la qualité de l'air et des nuisances sonores en étant compatibles avec les orientations de l'OAP Qualité Environnementale (fiche 6.1).

#### 2.7.4.2 Principes de délimitation

Cette disposition nouvelle est introduite dans le PLUi-H à la faveur de l'amélioration de la prise en compte de la qualité de l'air et de l'environnement sonore 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 au bruit.

Au regard du diagnostic du territoire, il est apparu pertinent de traiter conjointement les problématiques liées à la qualité de l'air et à l'environnement sonore le long des grands axes routiers de la Métropole. En effet, malgré des épisodes de forte baisse dues à la crise sanitaire et aux mesures liées au COVID, les secteurs situés à proximité de ces voies subissent les effets négatifs et cumulés des transports routiers :

- en terme de qualité de l'air : fixée à  $40\mu\text{g}/\text{m}^3$  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). La concentration moyenne annuelle en dioxyde d'azote du territoire de Toulouse Métropole baisse chaque année depuis plusieurs années. Aujourd'hui, Toulouse Métropole n'est plus considérée comme étant en dépassement régulier. Cependant, à proximité immédiate des grands axes routiers, la modélisation d'Atmo Occitanie fait état de dépassements de la valeur de  $40\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Les zones de dépassement en NO2 sont donc particulièrement localisées à proximité des principaux axes de trafic routier, le secteur des transports étant la première source d'émission de NO2.
- en termes de nuisances sonores : le diagnostic acoustique de Toulouse Métropole, actualisé dans le cadre de la mise à jour de la Carte Stratégique du Bruit, montre que les dépassements des seuils réglementaires concernent également les secteurs à proximité des axes de transport terrestre. Fixés à 68 Db (Iden) pour le trafic routier et 73 Db (Iden) pour le trafic ferroviaire, ce seuil permet d'identifier les zones soumises à un bruit excessif et quasi permanent.

Les données issues de l'inventaire des émissions de polluants et d'une modélisation d'ATMO Occitanie pour l'année 2019 d'une part, et de la modélisation acoustique du territoire de Toulouse Métropole pour l'année 2019 d'autre part, ont permis de définir un périmètre de dépassement des valeurs limites de la qualité de l'air et du bruit pour la protection de la santé. Cette zone de multi-exposition identifie les secteurs en dépassement cumulés pour l'air et le bruit. Afin de tenir compte des actions de la collectivité et des acteurs privés et publics en faveur de l'amélioration de la qualité de l'air et/ou de l'apaisement de la circulation, seuls les secteurs en dépassement le long des axes qui resteront les plus circulés ont été conservés pour définir la zone de multi-exposition identifiée dans le DGR 3C5 *Risques et nuisances*. Ces axes correspondent à la rocade, aux autoroutes et autres voies rapides, classées catégories 1 et 2 (hors ZFE) par l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transport terrestre de 2020.

Dans ces secteurs où l'impact de la qualité de l'air et du bruit sur la santé est avéré et où la circulation a vocation à rester importante, le règlement impose des restrictions réglementaires pour ne pas augmenter les populations exposées, notamment les plus sensibles.

Pour atténuer les effets de seuil et prendre en compte les franges de cette zone de multi-exposition ainsi que les secteurs qui pourraient être impactés par des dépassements ponctuels des seuils réglementaires de la qualité de l'air ou de bruit en lien avec les transports routiers, une zone et des axes de vigilance ont été délimités dans le DGR 3C5 *Risques et nuisances* :

- la zone de vigilance couvre les territoires dans un tampon de 50m autour de la zone de multi-exposition ;
- les axes identifient les voies de circulations à fort trafic (classés catégorie 3 par arrêté préfectoral du classement sonore).

Pour les constructions nouvelles et les évolutions des constructions existantes dans la zone de vigilance et de part et d'autre des axes, le règlement écrit impose des mesures de prévention pour protéger les populations, notamment les plus sensibles. Ces mesures sont détaillées dans l'OAP Qualité Environnementale et leur prise en compte devra être explicitée lors du dépôt de permis de construire.

Pour assurer leur mise en œuvre, ces dispositions s'accompagnent de la possibilité d'adapter les formes urbaines définies dans le règlement paragraphe 4, section 2, chapitre 1 du titre 2 (implantation des constructions).

Les établissements sensibles sont définis dans le lexique du règlement écrit et correspondent à des constructions d'enseignement, de petite enfance, d'action sociale, de soin et de santé accueillant de façon permanente ou provisoire un public plus vulnérable par nature (enfants, personnes âgées ou handicapées) ou du fait de son activité (équipements sportifs).

#### **2.7.4.3 Objectifs du PADD justifiant l'outil**

Cette disposition permet de répondre à l'objectif de prendre en compte la vulnérabilité et la santé dans le projet d'aménagement et plus particulièrement de prévenir l'exposition de la population aux nuisances anthropiques : pollution de l'air et sonore. Elle traduit l'ambition du PADD de ne pas augmenter les populations, notamment les plus sensibles, dans des secteurs soumis à des nuisances importantes et cumulées (zones multi-expositions aux pollutions de l'air et sonore en lien avec les grandes infrastructures de transport, ...)

L'enjeu de prendre en compte l'exposition des populations aux pollutions de l'air et au bruit, notamment des populations les plus vulnérables, trouve également une réponse à travers la globalité du projet qui développe de manière explicite les objectifs de :

- renforcer le lien entre urbanisme et mobilité pour permettre la mobilité de tous en limitant les nuisances et les pollutions diverses (report modal vers les transports en commun et les mobilités actives)
- offrir aux habitants un haut niveau de qualité urbaine et environnementale par la promotion des formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains et notamment la prise en compte de l'exposition aux nuisances et par le partage des espaces publics entre les différents modes de déplacements afin de faciliter l'accès à la ville pour tous, et de diminuer les nuisances liées à l'usage des véhicules motorisés.

### **2.7.5 Nuisances sonores**

#### **2.7.5.1 Définition**

La prise en compte de l'environnement sonore dans le PLUi-H passe par la mise en œuvre d'outils réglementaires mais aussi par la traduction d'orientations thématiques ayant un effet indirect sur la qualité sonore de l'environnement. C'est le cas de la préservation des zones calmes par la TVB, de 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 son renouvellement en cours et de la réalisation du volet « Infrastructure » à venir.

#### Champ d'application

Les secteurs soumis au bruit sont identifiés par deux outils réglementaires qui impliquent une traduction dans le PLUi-H. Leur objectif est de maîtriser l'urbanisme au voisinage des sources de bruit et de prévenir l'exposition de nouvelles populations, 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 définis, 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. La plupart des axes structurants de la Métropole sont concernés.
- 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, 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.

#### Dispositions applicables

Dans les dispositions communes du règlement écrit, il est rappelé que dans les secteurs concernés par le bruit des infrastructures de transport terrestre ou des avions, les constructions et utilisations du sol sont soumises à la réglementation prévue par l'arrêté préfectoral de classement sonore en cours ou le PEB.

Ces éléments sont reportés en annexe du PLUi-H sous forme cartographiée et écrite.

#### **2.7.5.2 Principes de délimitation**

La prise en compte du classement sonore des voies et des PEB a été harmonisée à l'échelle des 37 communes de la Métropole par un renvoi aux réglementations s'appliquant nonobstant les règles du PLUi-H. Leur intégration aux annexes du PLUi-H, à la fois des périmètres d'application sur un plan d'information graphiques et des textes opposables, permet d'assurer une actualisation régulière de ces dispositions grâce à la procédure de mise à jour.

*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 est fixée par l'arrêté de classement 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 l'annexe graphique 4C2 « Plan d'information des périmètres liés à l'environnement ». 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 suivants du Code de l'urbanisme. La consultation des PEB de l'aéroport de Toulouse-Blagnac et des aérodromes de Francazal et Lasbordes est assurée par un renvoi au site des gestionnaires dans les annexes 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 autorisés		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	Autorisés
<b>INTERVENTIONS SUR L'EXISTANT</b>				
Rénovation, réhabilitation amélioration, 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*

La préservation des zones de calme a été identifiée 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 supérieure 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 correspondant d'ores et déjà à cette définition 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 source 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*

Les dispositions existantes dans les PLU pour éloigner, orienter ou protéger les zones d'habitat du bruit ont été reconduites. Lorsque le contexte l'a nécessité, de nouvelles dispositions ont été intégrées (reculs, choix de zonages, ...). En effet, 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.

**2.7.5.3 Objectifs du PADD justifiant l'outil**

Ces dispositions permettent de répondre à l'ambition du PADD de « Prendre en compte la vulnérabilité et la santé dans le projet d'aménagement », et notamment de prévenir l'exposition de la population aux nuisances anthropiques.

Les enjeux de réduction de la vulnérabilité et de promotion d'un environnement sonore de qualité trouvent ainsi une réponse directe à travers cette orientation mais aussi dans la globalité du projet qui vise à :

- maintenir et compléter le maillage d'espace de nature en ville à l'échelle de la Métropole dont font partie les zones de calme ;
- renforcer le lien entre urbanisme et mobilité pour permettre la mobilité de tous en limitant les nuisances et les pollutions diverses (report modal vers les transports en commun et les mobilités actives)
- promouvoir des formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains et notamment la prise en compte de l'exposition au bruit.

## 1D3 : TABLEAU DE SYNTHÈSE DES SURFACES DU PLUi-H

Le tableau ci-dessous récapitule la surface des zones et des outils du PLUi-H. Il est important de préciser que le comparatif avec les documents d'urbanisme opposables n'est pas réalisable pour les raisons suivantes :

- 7 communes ne disposent plus de documents d'urbanisme et sont retournés au RNU ;
- l'évolution des outils règlementaires et de leurs prescriptions entre les documents d'urbanisme opposable et le PLUi-H ne permet pas une véritable comparaison entre les outils ;
- certains PLU anciens ne disposent pas du codage standardisé « CNIG » (Conseil National de l'Information Géolocalisée), rendant impossible de fait la comparaison.

TYPE	Désignation	Surface Ha	Groupe Zonage	Total Ha par groupe zonage
<b>Zonages</b>	A	11533	A	11870
	A1	337		
	NL	1653	N	9472
	NS	7722		
	NC	97		
	AAL1	13	AAL	15
	AAL2	2		
	NAL1	25	NAL	31
	NAL2	6		
	NAL3	0		
	UM	15845	U	24257
	UP	602		
	UIC	2059		
	UA	5751		
	AUM	64	AUM	104
AUMf	41			
AUA	125	AUA	140	
AUAf	15			
AUP	205	AUP	205	
AUIC	9	AUIC	9	
<b>Outils</b>	ER	525		
	ERL	6		
	SEP	59		
	PVC	4		
	EBC	4207		
	EICE	9		
	EVP	797		
	EBP (ens urb,)	419		
	EBP( bati)	53		
	EBP (Elements)	3		
	SIP	1995		
	VIM	569		
	ZPAC	1912		
	ZPAH	1102		
	Secteur de biodiversité	13629		

## 1D4 : LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

### PARTIE 1 : L'OAP thématique « Qualité Environnementale »

#### 1.1. Présentation des grands principes relatifs à l'OAP Qualité Environnementale (OAP QE)

L'article 200 de la loi n° 2021-1104 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi Climat et Résilience du 22 Août 2021 introduit l'article L.151-6-2 au code de l'Urbanisme : «*Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.* »

Ces éléments peuvent s'inscrire dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique sur le champ de la Trame Verte et Bleue pour traduire les actions et opérations nécessaires à la mise en valeur les continuités écologiques.

Afin de répondre à cette obligation réglementaire, Toulouse Métropole a réalisé une OAP thématique Qualité environnementale incluant le champ de la Trame Verte et Bleue, mais elle a également fait le choix, compte-tenu du contexte de changement climatique, d'inscrire le PLUi-H dans une démarche de durabilité du projet d'aménagement.

En s'appuyant sur la prise en compte des caractéristiques environnementales du territoire analysées dans l'état initial de l'environnement, elle souhaite ainsi améliorer la qualité écologique globale du territoire et traduire plus largement les enjeux environnementaux transversaux.

Les thématiques abordées dans cette OAP Qualité Environnementale sont :

- Biodiversité, Trame Verte et Bleue, Nature en ville, Grands Parcs ;
- Énergie-Climat ;
- Ressource en eau ;
- Gestion des eaux pluviales ;
- Risques et nuisances ;
- Mobilité active et report modal.

Pour répondre à l'obligation réglementaire et traduire un des grands axes du PADD « Préserver et valoriser les ressources », les thèmes liés à la TVB et la Nature en ville représentent environ un tiers de l'OAP Qualité Environnementale.

Ils sont traités sous 2 axes :

- la prise en compte de la biodiversité et de la Trame Verte et Bleue,
- faire des grands parcs des axes verts stratégiques métropolitains.

Les fiches thématiques sont composées de différentes rubriques : *Contexte, Orientations, Conseils de mises en œuvre* et *Pour aller plus loin*, faisant référence à des documents permettant d'apporter des connaissances complémentaires.

Cette OAP thématique s'applique sur l'ensemble du territoire métropolitain et s'inscrit en complémentarité des dispositions réglementaires et dans un rapport de compatibilité avec les autorisations d'urbanisme.

Ainsi, le Règlement écrit précise que les constructions doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont le périmètre est reporté sur le document graphique du règlement (DGR) 3C1, ainsi qu'avec les orientations de l'OAP Qualité Environnementale.

## 1.2. Cohérence de l'OAP Qualité Environnementale avec les objectifs du PADD

L'OAP Qualité Environnementale permet la mise en œuvre des grands axes suivants du PADD :

- Préserver et valoriser les ressources du territoire, soit : faire de la Trame Verte et Bleue un élément fondateur du projet métropolitain, préserver et valoriser la ressource en eau ;
- Offrir un cadre de vie désirable dans une métropole des courtes distances ;
- Renforcer le lien urbanisme-mobilité ;
- Prendre en compte la vulnérabilité et la santé dans le projet d'aménagement ;
- Offrir aux habitants un haut niveau de qualité urbaine et environnementale.

## 1.3. Présentation des fiches

### 1.3.1 Fiche 1 : Une prise en compte de la biodiversité et de la Trame Verte et Bleue

La fiche 1 permet de prolonger et d'apporter des leviers d'actions complémentaires à ceux définis aux pièces réglementaires et aux OAP sectorielles sur la prise en compte de la biodiversité et de la Trame Verte et Bleue.

Elle se décline en 6 sous-fiches complémentaires qui, ensemble, composent un tout répondant à un même objectif défini dans l'axe 1 du PADD « Préserver et valoriser les ressources du territoire » : préservation de la Trame Verte et Bleue, de la ressource eau, des sols vivants, ...

Afin de prendre en compte les enjeux de biodiversité et de Trame Verte et Bleue à toutes les échelles, la fiche 1 définit dans une sous-fiche distincte les principes visant une amélioration qualitative des projets en matière :

- de préservation et de restauration des continuités écologiques ;
- de préservation de la trame bleue et ses abords ;
- de renforcement de la trame noire ;
- d'amélioration des espaces de transition / d'interfaces ;
- d'intégration de la végétation à toutes les échelles ;
- de conception des compositions végétales qui favorisent la biodiversité.

#### **Fiche 1.1 : Préserver et restaurer les continuités écologiques**

##### **Justification des orientations**

Les espaces repérés comme constitutifs des continuités écologiques sur l'ensemble du territoire de Toulouse Métropole sont cartographiés au plan DGR 3C2 *Biodiversité et paysages* sous la dénomination « secteur de biodiversité » et reportés dans la présente fiche.

Parce que tous ces espaces ne constituent pas, en tant que tels, des espaces inconstructibles, il était primordial au travers de l'OAP Qualité Environnementale de définir des orientations complémentaires, à des fins qualitatives, devant être intégrées à tout projet d'aménagement ou de construction. En effet, les « secteurs de biodiversité » traversent alternativement des espaces situés au sein de zones inconstructibles, à constructibilité limitée ou à constructibilité plus large, et les orientations définies dans la présente fiche s'inscrivent dans le cadre de ce que permet le règlement de la zone traversée.

C'est pourquoi le PLUi-H a fait le choix d'introduire pour l'ensemble de ces espaces un cadre commun basé sur des principes non normatifs pour mettre en œuvre la TVB. Ce choix permet de s'adapter à la diversité des contextes et des projets sur le territoire de Toulouse Métropole et de rechercher des réponses adaptées et ambitieuses.

Chaque projet en « secteur de biodiversité » devra participer à la préservation globale de la fonctionnalité écologique de la TVB en s'inscrivant dans une démarche de minimalisation de son impact sur les continuités écologiques qui s'appuie sur l'application de la doctrine nationale « Eviter – Réduire – Compenser ».

Pour cela, il sera nécessaire à l'échelle de chaque projet de :



- préserver une largeur de fonctionnalité minimale de corridor de 50 m en milieux ouverts (cf. prescription n°9 du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine) ;
- renforcer la fonctionnalité écologique des continuités via un travail sur le choix des compositions végétales (renvoi vers fiche 1.6) ;
- participer à leur épaissement au travers des plantations réalisées, de la recherche de continuité de sols naturels avec les parcelles voisines, de travail sur les espaces de transition, ... (renvoi vers fiches 1.2 et 1.4) ;
- veiller à la transparence écologique (renvoi vers fiches 1.4 et 1.5) et la transparence hydraulique des îlots (renvoi vers fiche 5.4) ;
- limiter l'imperméabilisation des sols, ou rechercher une désimperméabilisation le cas échéant ;
- envisager la préservation de la ressource « sol » en 3 dimensions.

### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de la fiche contribuent à répondre aux objectifs suivants du PADD :

- Faire de la Trame Verte et Bleue un élément fondateur du projet Métropolitain ;
- Préserver et valoriser la ressource en eau ;
- Préserver les sols vivants ;
- Offrir à chaque habitant un espace de nature accessible ;
- Réduire les îlots de chaleur urbain ;
- Mettre en œuvre une gestion intégrée du risque inondation et mouvement de terrain et prendre en compte le risque incendie pour réduire la vulnérabilité du territoire.

### Complémentarité avec le règlement

Les orientations de cette fiche s'appliquent dans les continuités écologiques métropolitaines repérées dans les documents graphique du règlement par l'outil « secteur de biodiversité » (plan DGR 3C2) et de façon complémentaire avec :

- les règles de protection graphiques : zones N et A, EBC, EVP, EICE, coefficient d'espace de pleine terre,... ;
- et les règles de protection écrites : Coefficient de Surface Eco-Aménageable, traitement des espaces libres et de pleine terre, traitement des clôtures, règle d'implantation des constructions le long des cours d'eau, création de voiries en secteur de biodiversité, ...

## **Fiche 1.2 : Préserver la trame bleue et ses abords**

### Justification des orientations

La trame bleue est constituée des écosystèmes humides et aquatiques formant un ensemble très varié de milieux, naturels ou artificiels, tous caractérisés par la présence d'eau permanente ou temporaire : cours d'eau, prairie humide, étangs, etc. Toulouse Métropole dispose d'un réseau hydrographique bien développé constituant l'ossature majeure du réseau écologique du territoire. Au-delà de l'enjeu écologique, la préservation d'une trame bleue fonctionnelle constitue un enjeu majeur en termes de préservation de la ressource en eau et de prévention du risque inondation notamment.

A l'instar des orientations qualitatives de la fiche 1.1, celles de la présente fiche invitent chaque projet, le plus en amont possible de sa conception, à respecter la fonctionnalité écologique de la trame bleue notamment en :

- conservant au maximum la végétation qui lui est liée ;
- prenant en compte toute les zones humides repérées sur la carte, ainsi que leur aires d'alimentation, lorsqu'ils sont situés à proximité ou en amont desdites zones ;
- limitant l'imperméabilisation et en privilégiant le positionnement des espaces de pleine terre à proximité immédiate des cours d'eau repérés sur la carte (cf. dénomination « corridors bleus linéaires »).

### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de la fiche s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- Faire de la Trame Verte et Bleue un élément fondateur du projet Métropolitain ;
- Préserver et valoriser la ressource en eau ;
- Préserver les sols vivants ;
- Offrir à chaque habitant un espace de nature accessible ;

- Réduire les îlots de chaleur urbain ;
- Mettre en œuvre une gestion intégrée du risque inondation et mouvement de terrain et prendre en compte le risque incendie pour réduire la vulnérabilité du territoire.

### Complémentarité avec le règlement

Des dispositions coercitives en faveur de la préservation des cours d'eau et leurs abords ont été mobilisées dans le PLUi-H notamment via :

- l'instauration d'une règle d'implantation par rapport au cours d'eau identifiés au plan DGR 3C2 (correspondent aux corridors bleus repérés dans l'état initial de l'environnement) ;
- l'identification graphique et préservation stricte de l'ensemble des zones humides recensées par le Conseil Départemental (secteur de biodiversité indicé « zh » au plan DGR 3C2) ;
- la préservation du caractère naturel des milieux ouverts via la zone N ou la zone A, ou l'usage en zone urbaine de l'outil EICE ;
- la protection des ripisylves au travers d'une mobilisation accrue des outils graphiques types EVP ou EBC.

Les orientations de la fiche 1.2 apportent des exigences qualitatives complémentaires au règlement dans les secteurs constructibles ou à constructibilité limitée qui sont traversés par un cours d'eau ou concernés par l'identification à proximité d'une zone humide. Elles visent dans ces secteurs à assurer la fonctionnalité écologique des cours d'eau et des zones humides repérés sur la carte associée.

### **Fiche 1.3 : Renforcer la trame noire**

#### Justification des orientations

La pollution lumineuse engendre de nombreux effets négatifs et constitue une source de rupture des continuités écologiques, par des perturbations variées (perte d'habitats naturels, fragmentation accrue et mortalité directe) tant pour les espèces nocturnes, que pour les espèces diurnes. A ce titre, la lutte contre les pollutions lumineuses et la mise en place d'une trame noire pour protéger la biodiversité nocturne ont été identifiés dans les enjeux de l'état initial de l'environnement.

Dans l'attente de travaux destinés à identifier précisément les zones d'obscurité sur la Métropole et à définir les actions de minimisation des impacts de la pollution lumineuse sur la biodiversité, le PLUi-H propose d'introduire des actions de gestion de l'éclairage nocturne au travers de la fiche 1.3 de l'OAP Qualité Environnementale.

Cette fiche incite les nouveaux projets à limiter l'éclairage au strict nécessaire, à des dispositifs d'éclairage économiques, à réguler les périodes d'éclairage, voire à ne pas éclairer les espaces les plus sensibles, ainsi qu'à requestionner les points lumineux qui pourraient préexister.

#### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de la fiche s'appuient sur l'objectif suivant du PADD :

- Faire de la Trame Verte et Bleue un élément fondateur du projet Métropolitain.

### Complémentarité avec le règlement

Dans l'attente d'études dédiées, le PLUi-H aborde ce sujet de manière incitative via l'OAP Qualité Environnementale. Des dispositions coercitives complémentaires pourront, le cas échéant, être introduites à l'occasion d'une procédure ultérieure d'évolution sur la base desdites études.

### **Fiche 1.4 : Améliorer les espaces de transition et d'interfaces**

#### Justification des orientations

Les secteurs urbanisés ou destinés à l'être qui sont situés au contact de la Trame Verte et Bleue, ou d'autres espaces agricoles ou naturels, nécessitent une attention particulière du fait de leur importance dans le fonctionnement écologique du territoire et/ou de leur impact sur le grand paysage.

Les orientations de la fiche 1.4 encouragent les projets à valoriser, gérer et intégrer les éléments de nature dans l'organisation urbaine. Pour ce faire, certains espaces stratégiques ont été ciblés dans la fiche :

- les franges urbanisées avec les milieux ouverts, afin d'encourager leur végétalisation et leur plantation ;
- les lisières de réservoirs boisés, pour lesquelles l'OAP poursuit un objectif de préservation d'une bande perméable dans le but de limiter les impacts sur les boisements et les risques d'exposition au feu de forêt ;
- les parcelles limitrophes d'un cours d'eau, dans l'optique d'encourager les projets à participer au confortement de la fonctionnalité écologique de la trame bleue (orientation complémentaire à la fiche 1.2).

### **Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD**

Les grandes orientations de la fiche s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- Faire de la Trame Verte et Bleue un élément fondateur du projet Métropolitain ;
- Préserver et valoriser la ressource en eau ;
- Préserver les sols vivants ;
- Conforter l'identité du territoire pour renforcer l'attachement des habitants ;
- Mettre en œuvre une gestion intégrée du risque inondation et mouvement de terrain et prendre en compte le risque incendie pour réduire la vulnérabilité du territoire.

### **Complémentarité avec le règlement**

Le sujet du traitement des espaces de transitions et d'interfaces est généralement introduit dans les OAP sectorielles. Certaines zones urbaines de projet UP2 ont fait le choix également d'inscrire dans leurs dispositions spécifiques l'enjeu de gestion des transitions avec les tissus urbains existants. Les orientations de la fiche 1.4 invitent quant à elles tous les projets situés en secteurs de transition ou d'interface à traiter cet enjeu, qu'ils aient par ailleurs été abordés au travers d'une OAP ou du règlement d'une zone.

## **Fiche 1.5 : Intégrer la végétation à toutes les échelles**

### **Justification des orientations**

Le développement durable des territoires passe par la préservation des espaces naturels. L'intégration des bâtiments dans l'environnement et le recul par rapport aux éléments structurants de biodiversité peuvent permettre de limiter certains risques (inondation, îlots de chaleur, etc.) et d'améliorer la qualité de vie des habitants.

La fiche 1.5 définit des orientations complémentaires aux pièces réglementaires (cf. ci-dessous) destinées à accroître la place de la nature dite « ordinaire » dans les projets, compte tenu de la multifonctionnalité que présente les espaces végétalisés en milieu urbain.

Ces orientations visent en premier lieu à conserver les éléments de nature significatifs présents sur la parcelle, et dans un second temps à faire entrer la nature dans la ville *via* notamment des actions de plantation, la mise en place d'aménagements favorables à la faune et la flore, l'implantation de dispositifs fondés sur la nature ou de végétalisation en trois dimensions.

### **Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD**

Les grandes orientations de la fiche s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- Faire de la Trame Verte et Bleue un élément fondateur du projet Métropolitain ;
- Préserver et valoriser la ressource en eau ;
- Offrir à chaque habitant un espace de nature accessible ;
- Réduire les îlots de chaleur urbain ;
- Conforter l'identité du territoire pour renforcer l'attachement des habitants ;
- Offrir aux habitants un haut niveau de qualité urbaine et environnementale.

### Complémentarité avec le règlement

Les orientations de cette fiche s'appliquent de façon complémentaire avec :

- les règles de protection graphiques : zones N et A, EBC, EVP, EICE, coefficient d'espace de pleine terre,... ;
- et les règles de protection écrites : Coefficient de Surface Eco-Aménageable, traitement des espaces libres et de pleine terre, traitement des clôtures, règle d'implantation des constructions le long des cours d'eau, ...

### **Fiche 1.6 : Concevoir des compositions végétales qui favorisent la biodiversité**

#### Justification des orientations

La végétation est essentielle au maintien de la biodiversité sur le territoire et constitue un refuge pour les espèces animales sauvages. Elle est aussi une composante importante du confort urbain, qu'il soit paysager, climatique ou bien favorable à la santé humaine.

En complément des orientations de la fiche 1.5, la présente fiche invite à favoriser la diversité des strates végétales et des espèces indigènes, afin d'accueillir la biodiversité et de participer à la préservation du patrimoine végétal local.

En sus de ces orientations, la fiche décline des conseils de mise en œuvre, destinés à assurer la pérennité dans le temps des plantations pour répondre notamment à l'enjeu d'adaptation face au changement climatique.

#### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de la fiche permettent de répondre aux objectifs suivants du PADD :

- Faire de la Trame Verte et Bleue un élément fondateur du projet Métropolitain ;
- Offrir à chaque habitant un espace de nature accessible ;
- Réduire les îlots de chaleur urbain ;
- Conforter l'identité du territoire pour renforcer l'attachement des habitants ;
- Offrir aux habitants un haut niveau de qualité urbaine et environnementale.

### Complémentarité avec le règlement

Les orientations qualitatives et les conseils de mise en œuvre de la fiche viennent compléter les dispositions communes du règlement écrit en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, ainsi que les recommandations pour les aménagements d'espaces verts extérieurs déclinées dans la palette végétale métropolitaine annexée au règlement.

## 1.3.2 Fiche 2 : Faire des Grands Parcs des axes verts stratégiques métropolitains

#### Justification des orientations

Les 5 Grands Parcs de Toulouse Métropole (Canal, Garonne, Hers, Margelle, Touch) s'appuient sur l'armature écologique métropolitaine et ont vocation à être connectés entre eux par des transversales. Reconnus d'intérêt métropolitain, ces parcs portent des enjeux qui articulent biodiversité, adaptation au changement climatique, sobriété foncière et accès aux habitants à la nature. Parce qu'ils constituent des espaces multifonctionnels (environnementaux, paysagers, économiques, sociaux, urbains, ...), les grands parcs apparaissent comme des territoires vertueux et des modèles nouveaux en matière d'aménagement du territoire.

Lors de l'élaboration du PLUi-H, les 5 Grands Parcs sont à des stades de développement et de mise en œuvre différents. Le Grand Parc Garonne a déjà fait l'objet d'aménagements et de travaux de mise en valeur, quand les 4 autres Grands Parcs (Canal, Hers, Touch, Margelle) sont en phase d'étude et de déclinaison des Plans Guides en programme d'interventions. Cela induit une traduction réglementaire plus ou moins fine dans le document d'urbanisme et qui pourra s'étoffer au fil des procédures d'évolution du document d'urbanisme. Toutefois, le PLUi-H a fait le choix d'intégrer tous les Grands Parcs en définissant des principes communs aux 5 grands parcs. Ces principes sont édictés dans l'OAP Qualité Environnementale afin de développer une approche intégrée.

L'OAP Qualité Environnementale précise l'enveloppe de chaque grand parc et établit un gradient de nature commun induisant des orientations spécifiques :

- le « Parc pleine nature » constitué des espaces naturels participant au bon fonctionnement écologique, dans lequel tout projet devra privilégier le bon fonctionnement écologique et appliquer une logique de moindre impact ;
- le « Parc pratiqué », à dominante agricole, naturelle ou de loisirs, ouvert au public tout en étant préservé voire conforté, dans lequel tout projet devra faire preuve d'exemplarité via des aménagements à forte qualité environnementale et privilégier une qualité paysagère renforcée ;
- le « Parc habité », espace urbanisé accueillant habitat, activités, équipements et jouxtant le parc pratiqué et le cœur de parc, dans lequel tout projet devra participer à l'amplification du grand parc et porter une ambition accrue de qualité environnementale, architecturale et paysagère.

### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de la fiche traduisent les objectifs suivants du PADD :

- Préserver et valoriser les ressources du territoire ;
- Offrir à chaque habitant un espace de nature accessible ;
- Promouvoir et conserver la dimension d'un paysage alimentaire local ;
- Réduire les îlots de chaleur urbain ;
- Prendre en compte la vulnérabilité et la santé dans le projet d'aménagement ;
- Conforter l'identité du territoire pour renforcer l'attachement des habitants ;
- Offrir aux habitants un haut niveau de qualité urbaine et environnementale ;
- Conduire une stratégie foncière métropolitaine ambitieuse pour mettre en œuvre le projet.

### Complémentarité avec le règlement

Les outils réglementaires de protection, tels que les zones naturelles, agricoles, espaces boisés classés, espaces verts protégés ont été mobilisés sur les espaces plus sensibles du « Parc de pleine nature » en adéquation avec les enjeux de biodiversité et de bon fonctionnement écologique identifiés.

Les espaces constitutifs du « Parc pratiqué » ont généralement été classés en zone naturelle de loisirs, en zone agricole, en STECAL ou en zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics, selon le caractère du site et le niveau d'équipement existant ou projeté.

Dans le parc « Parc habité », les règles de constructibilité ont été adaptées aux enjeux d'interface précédemment décrits en fonction du niveau d'avancement des études et de la déclinaison des plans guides.

## 1.3.3 Fiche 3 : Des manières de construire et d'aménager plus sobres en ressources

### Fiche 3.1 Limiter l'impact carbone des constructions

#### Justifications des orientations

Plus de 50% des émissions de gaz à effet de serre sont liés à l'acte constructif. Les orientations de cette fiche visent donc à limiter l'impact carbone des opérations d'ensemble en agissant sur les modes constructifs mais aussi en encourageant les porteurs de projets à se projeter dans une vision à long terme du bâtiment pour permettre sa réversibilité et son évolutivité.

L'objectif est également d'appréhender les futurs seuils « carbone » de la RE 2020 en incitant les porteurs de projet à les intégrer dès à présent dans la conception de leur projet, participant ainsi à la montée en compétence des professionnels au service de projets qualitatifs.

Enfin, l'objectif est de diminuer l'impact carbone des bâtiments lors de leur construction mais aussi d'encourager la rénovation car elle est moins émettrice de carbone qu'une démolition reconstruction, à densité égale recherchée.

En complément, un conseil de mise en œuvre est intégré dans cette fiche afin d'encourager la poursuite de la réflexion concernant les sols en matière de déblais des terres.

### **Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD**

Les grandes orientations de cette fiche traduisent les objectifs suivants du PADD :

- Développer la performance énergétique et la conception bioclimatique des bâtiments ;
- Réduire les îlots de chaleur urbain.

### **Complémentarité avec le règlement**

Ces orientations sont complémentaires avec le règlement écrit car ce dernier ne fixe pas de règles en matière d'impact carbone des bâtiments, notamment dans le cadre du Secteur de Performance Énergétique Renforcée (SPER) où l'indicateur carbone de la RE 2020 n'est pas renforcé car il est trop récent pour disposer d'un temps de recul suffisant. Le choix a été fait de rester sur des orientations incitatives dans ce domaine en s'appuyant sur l'OAP Qualité Environnementale.

## **Fiche 3.2 Développer des formes urbaines bioclimatiques**

### **Justifications des orientations**

Cette fiche vise à apporter des orientations en matière de conception bioclimatique à l'échelle de l'îlot urbain et des bâtiments mais aussi concernant les espaces extérieurs, en complémentarité avec les dispositions du règlement écrit.

### **Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD**

Les grandes orientations de cette fiche contribuent à la mise en œuvre des objectifs suivants du PADD :

- Développer la performance énergétique et la conception bioclimatique des bâtiments ;
- Réduire les îlots de chaleur urbain.

### **Complémentarité avec le règlement**

Ces orientations sont complémentaires avec le règlement écrit concernant la prise en compte de l'ombrage lié à l'environnement bâti et végétal mais aussi au sein du projet d'opération d'ensemble.

Elles complètent également la règle existante pour les protections solaires extérieures perméables et mobiles des logements collectifs. En outre, l'OAP encourage à aller au-delà du règlement en matière de logements traversants lorsque c'est possible.

Enfin, l'OAP traite des revêtements de surfaces pour les espaces extérieurs non végétalisés en complémentarité avec les dispositions réglementaires.

## **Fiche 3.3 Rénover de manière globale et performante les bâtiments**

### **Justifications des orientations**

L'objectif de cette fiche est de donner des orientations en matière de rénovation pour guider les porteurs de projets vers une démarche qualitative de rénovation, en s'appuyant sur les structures d'accompagnement existantes (Maison de l'Énergie, etc.). Il s'agit d'encourager les porteurs de projet à privilégier des rénovations globales et performantes en une seule fois. En effet, la rénovation globale et performante, réalisée en un seul temps, est techniquement et économiquement l'approche la plus pertinente. Elle permet de regrouper les lots de travaux pour traiter au mieux les interfaces entre lots et ainsi, s'assurer de l'atteinte de la performance attendue.

Les dispositions de cette fiche visent également à intégrer le confort d'été à tout projet de rénovation en conservant les dispositifs constructifs qui y participent.

### **Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD**

Les grandes orientations de cette fiche s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- Développer la performance énergétique et la conception bioclimatique des bâtiments ;
- Réduire les îlots de chaleur urbain.

### **Complémentarité avec le règlement**

Il n'a pas été fixé de dispositions coercitives dans le règlement sur le niveau de performance des rénovations des bâtiments existants car cela implique des surcoûts financiers importants. Les orientations de l'OAP Qualité Environnementale en matière de rénovation se veulent donc incitatives et sont relativement simples afin d'insister sur les points les plus importants et orienter les porteurs de projets vers des structures d'accompagnement adaptés.

**Fiche 3.4 : Renforcer la préservation des ressources en eau****Justification des orientations**

Le réchauffement climatique impacte directement le cycle de l'eau et nécessite une gestion maîtrisée de l'eau, afin de préserver cette ressource qui se raréfie. A cette fin, la récupération des eaux pluviales en vue de les utiliser pour certaines tâches de la vie quotidienne, tels que par exemple l'arrosage ou le nettoyage, est envisageable. Récupérer les eaux pluviales et les utiliser permet ainsi d'«économiser» l'eau prélevée dans les réseaux. Toutefois, ces usages sont réglementés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Des conseils de mises en œuvre permettant d'accompagner la récupération des eaux de pluie ont donc été posés dans l'OAP Qualité Environnementale, concernant par exemple l'adaptation de la taille des cuves aux besoins/usages ou la nécessité d'avoir une vigilance sanitaire sur les dispositifs.

Il s'agit en outre de rester vigilant sur les conséquences sanitaires ainsi que sur la pertinence sur le plan environnemental des projets visant l'utilisation des eaux pluviales. Ils ne doivent pas se faire au détriment de la biodiversité des cours d'eau ni de la recharge de la ressource, des nappes souterraines notamment.

**Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD**

Les grandes orientations de l'OAP contribuent à la mise en œuvre des objectifs suivants du PADD :

- Préserver et valoriser les ressources du territoire ;
- Développer la récupération et le stockage des eaux de pluie.

**Complémentarité avec le règlement**

La récupération des eaux de pluie est encouragée dans le cadre de l'OAP QE sans être rendue obligatoire réglementairement. La loi Economie circulaire du 10 février 2020 a inscrit plusieurs dispositions pour encourager la réutilisation des eaux non conventionnelles mais les décrets d'application ne sont pas encore parus.

**Fiche 3.5 : Intégrer les aménagements nécessaires à la réduction et à la valorisation des déchets****Justifications des orientations**

Cette fiche a pour objectif de préciser les modalités liées à la gestion des déchets dans les opérations de logements et de locaux à vocation économique. Ces orientations visent à rappeler les impératifs à prendre en compte dès la conception des opérations en faveur de la collecte et du tri des déchets pour améliorer le fonctionnement du service public et favoriser le réemploi et la valorisation matière.

Il s'agit d'optimiser la gestion des déchets et de :

- compléter le maillage des points de collecte pour le verre, le textile et les biodéchets ;
- développer un réseau de déchetteries urbaines de petite taille et de proximité ou « écopoint » ;
- promouvoir les actions des recycleries.

**Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD**

Les grandes orientations de cette fiche accompagnent la mise en œuvre de l'objectif du PADD :

- Faire de la proximité un élément essentiel du cadre de vie et de réponse aux besoins des habitants ;
- Rechercher la sobriété et la proximité aux usagers dans l'implantation et l'aménagement des équipements.

**Complémentarité avec le règlement**

Les orientations de l'OAP Qualité Environnementale viennent compléter et illustrer les dispositions réglementaires pour les opérations d'aménagement. Outre les obligations de prévoir des locaux et des aires de présentation, elles permettent de rappeler les attentes de la collectivité en matière de gestion des déchets dans les constructions, en articulation avec le règlement du service public de la gestion des déchets (RSPGD).

**Fiche 3.6 : Développer le compostage de proximité et la gestion in situ des déchets****Justifications des orientations**

Cette fiche a pour objectif de traiter plus spécifiquement du compostage et de la gestion des déchets in situ pour répondre au cadre réglementaire qui fixe comme priorité en matière de gestion des déchets la préparation en vue de la réutilisation. Elle rappelle ainsi l'enjeu du traitement sur place des bio-déchets pour la réduction de notre impact sur l'environnement notamment en matière de consommation énergétique et de pollution.

Il s'agit d'optimiser la gestion des déchets et de :

- permettre l'évitement de la production de déchets, particulièrement de déchets alimentaires, en incitant à la mise en place de composteurs, notamment dans les opérations d'ensembles et collectifs ;

- faciliter le recyclage des déchets comme matière à valoriser en intégrant les nouveaux enjeux liés à la collecte, au tri et au traitement à la source dans les futures opérations et dans les espaces urbanisés existants.

### **Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD**

Les grandes orientations de cette fiche s'appuient sur l'objectif du PADD :

- Faire de la proximité un élément essentiel du cadre de vie et de réponse aux besoins des habitants ;
- Rechercher la sobriété et la proximité aux usagers dans l'implantation et l'aménagement des équipements.

### **Complémentarité avec le règlement**

Ces orientations ont été inscrites en complémentarité des obligations du règlement écrit pour les opérations d'aménagement d'habitat. En effet, outre la nécessité de prévoir des emplacements en pleine terre pour l'installation d'équipement de compostage à l'échelle d'une construction, les opérations d'aménagement sont tenues de prévoir également des points d'apport volontaire pour les biodéchets. Cette disposition s'articule également avec le règlement du service public de la gestion des déchets (RSPGD).

## **1.3.4 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'énergies renouvelables**

#### **Justifications des orientations**

Ces orientations ont pour objectif d'encourager la production d'énergies renouvelables sur des espaces propices dans les espaces libres déjà urbanisés mais aussi pour les constructions neuves ou existantes. La Métropole ne sera en effet pas en capacité d'atteindre ses objectifs climatiques si elle ne mobilise pas les bâtiments pour contribuer au développement de sources d'énergie renouvelable.

Ces orientations visent à inciter à la production d'énergies renouvelables de façon collective, mais aussi à orienter vers des installations performantes en ce qui concerne l'installation de pompes à chaleur qui devraient largement se développer avec l'entrée en vigueur de la RE2020.

Ces orientations visent enfin à prévoir des toitures aptes à recevoir des installations photovoltaïques ou thermiques en cas de rénovation de la toiture.

#### **Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD**

Les grandes orientations de cette fiche s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- Le solaire, une évidence pour la Métropole ;
- Renforcer le développement des réseaux de chaleur urbain et encourager la géothermie et le bois-énergie.

#### **Complémentarité avec le règlement**

Ces orientations sont complémentaires avec le règlement puisqu'elles incitent à installer des dispositifs de production d'énergies renouvelables dans les bâtiments neufs et existants, au-delà du SPER qui concerne uniquement l'habitat collectif neuf.

### **Fiche 4.2 Bien intégrer les dispositifs de production d'énergies renouvelables sur le territoire**

#### **Justifications des orientations**

Ces orientations sont complémentaires de la fiche 4.1 de l'OAP Qualité Environnementale et vise à s'assurer que l'installation des dispositifs d'énergies renouvelables se fasse dans de bonnes conditions techniques et paysagères. Il s'agit également de limiter les nuisances sonores liées à ces installations ainsi que les rejets des pompes à chaleur vers l'espace public pour ne pas détériorer le confort thermique de l'espace public pendant la saison estivale.

#### **Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD**

Les grandes orientations de cette fiche contribuent aux objectifs suivants du PADD :

- Le solaire, une évidence pour la Métropole ;
- Renforcer le développement des réseaux de chaleur urbain et encourager la géothermie et le bois-énergie.



### Complémentarité avec le règlement

Ces orientations sont complémentaires avec le règlement, notamment concernant les exigences fixées dans le SPER afin de s'assurer que les installations d'énergies renouvelables soient correctement installées et intégrées dans le paysage.

#### 1.3.5 Fiche 5 : Une gestion de l'eau plus résiliente

Cette fiche est composée de 4 sous-fiches complémentaires :

- 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

#### **Fiche 5.1 : Gérer durablement les eaux pluviales**

##### Justification des orientations

Cette fiche accompagne la prise en compte et le respect du cycle de l'eau le plus en amont possible du projet afin de préserver la ressource en eau. Il s'agit pour cela de limiter l'imperméabilisation, favoriser l'infiltration et organiser la rétention par un débit limité vers un ruisseau ou le réseau pluvial, tout en s'appuyant sur une carte localisant le potentiel d'infiltration des sols sur tout le territoire métropolitain.

Ces données cartographiques sont issues de l'étude CAPITOU de la Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), réalisée pour Toulouse Métropole en 2022, à partir des données réelles observées sur le territoire. Les potentiels d'infiltration ont été déterminés à partir de l'horizon sablo-graveleux, plus favorables à l'infiltration.

##### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP traduisent les objectifs suivants du PADD

- Préserver et valoriser les ressources du territoire ;
- Développer une gestion durable des eaux de pluies ;
- Mettre en œuvre une gestion intégrée du risque inondation.

##### Complémentarité avec le règlement

La gestion durable des eaux pluviales est favorisée par le règlement notamment par le coefficient de pleine terre limitant l'imperméabilisation. Les outils EBC, EVP, EICE privilégiant les espaces de nature permettent également le traitement des eaux pluviales. Les aires de stationnement aériennes des opérations d'ensemble traitées en revêtement semi-perméables accompagnent également ces mesures.

Alors que la gestion durable des eaux pluviales vise principalement à préserver la ressource en eau, les trois autres fiches sont liées au risque inondation et répondent à l'objectif de prise en compte de la vulnérabilité et de gestion du risque en vue d'un urbanisme résilient.

Elles seront donc traitées simultanément pour la cohérence avec les objectifs du PADD et la complémentarité avec le règlement.

#### **Fiche 5.2 : Intégrer la gestion du risque inondation à l'échelle du bâti**

##### Justification des orientations

Ces orientations visent à réduire la vulnérabilité au risque inondation d'un bâtiment, c'est-à-dire à faire en sorte que les risques d'atteintes aux personnes, les délais de retour à la normale du fonctionnement du bâtiment et les effets domino soient les plus faibles possibles. Il existe pour cela trois stratégies principales : « éviter », soit construire en sur-élevant au-dessus du niveau des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC), « résister », c'est-à-dire empêcher la pénétration de l'eau dans le bâtiment en mettant en place des dispositifs de renforcement et « céder », c'est à dire, laisser l'eau entrer dans le bâtiment et prendre toutes les dispositions nécessaires à la limitation de l'endommagement et à la réduction du délai de retour à la normale.

### **Fiche 5.3 : Faire des zones inconstructibles un atout pour les aménagements, la qualité environnementale et le cadre de vie**

#### **Justification des orientations**

Cette fiche vise à donner des orientations sur l'utilisation des espaces inconstructibles du fait de risque inondation ou aléas forts afin de concilier la prise en compte de la vulnérabilité et de la santé dans le projet d'aménagement et la mise en place d'un cadre de vie qualitatif. Ces espaces peuvent être plantés ou aménagés pour un espace de loisirs tout en informant sur le risque.

### **Fiche 5.4 : Prévenir le risque inondation par le ruissellement**

#### **Justification des orientations**

Le risque inondation par ruissellement est aggravé par des constructions inadaptées et des sols imperméabilisés. Les nouvelles constructions peuvent limiter l'aggravation du risque par des mesures simples. Les orientations et conseils de mises en œuvre inscrits dans l'OAP QE visent donc à limiter l'impact des aménagements sur le risque ruissellement afin de ne pas l'aggraver, permettre la bonne évacuation des eaux pluviales et surtout contribuer à la construction d'une ville plus confortable et plus favorable à la santé et la sécurité des habitants.

En 2021, sur le périmètre de la Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation (SLGRI), Toulouse Métropole a initié une démarche de « Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) » d'intention en collaboration avec les communautés d'agglomération du Muretain et du SICOVAL et la communauté de communes du Grand Ouest Toulousain. Cette démarche s'intéresse en premier lieu aux risques induits par les débordements de la Garonne et de ses affluents, mais aussi aux phénomènes de ruissellement. Ainsi une étude des phénomènes de ruissellement à caractère exceptionnel a notamment été menée afin d'approfondir la connaissance du risque inondation sur le territoire et de dimensionner les futures actions d'envergure du PAPI complet. La démarche PAPI devrait donc se poursuivre avec la mise en œuvre du PAPI complet.

#### **Cohérence des orientations des fiches 5.2, 5.3, 5.4 de l'OAP avec les objectifs du PADD**

Les grandes orientations de l'OAP traduisent les objectifs suivants du PADD :

- Préserver et valoriser les ressources du territoire ;
- Développer une gestion durable des eaux de pluies ;
- Mettre en œuvre une gestion intégrée du risque inondation ;
- Prendre en compte la vulnérabilité et la santé dans le projet d'aménagement.

#### **Complémentarité avec le règlement**

La prise en compte du risque inondation par débordement de cours d'eau dans le règlement a été faite de différentes façons :

- les emprises inondables du PPRI sont représentées dans le DGR Risques et nuisances ;
- la gestion intégrée du risque inondation est intégrée au règlement ;
- les champs d'expansion des crues à préserver sont classés en zones A et N ;
- les ouvrages de protection contre les inondations (systèmes d'endiguement) font l'objet d'un périmètre de vigilance inscrits sur le zonage.

Concernant le risque inondation par ruissellement, les orientations de l'OAP QE s'appuient sur le DGR 3C5 Risques et nuisances où sont représentées :

- les axes naturels d'écoulement drainant plus de 5 ha, soit des axes de ruissellement recevant l'eau d'une zone de superficie supérieure ou égale à 5 ha.  
En-deçà, le volume d'eau drainé est moindre et est donc moins susceptible d'entraîner des situations à risque, raison pour laquelle ils ne figurent pas au plan de zonage. Néanmoins, les axes drainant moins de 5 ha restent intéressants à prendre en compte pour adapter les aménagements.
- les classes de hauteurs d'eau maximales en cas d'épisodes pluvieux forts : c'est à dire les zones de fortes accumulations (supérieures ou égales à 0,5 m) et les autres zones inondables (supérieures ou égales à 0,20 m et inférieures à 0,5 m).

Ces classes de hauteur d'eau sont celles usuellement utilisées pour ce type d'études.

Le seuil de 20 cm correspond à peu près à la hauteur d'un trottoir ou d'une marche.

Les seuils 50 cm et 1 m sont habituellement associés à la limite de déplacement des personnes.

L'intégration de ces données et leur prise en compte dans l'OAP QE est une première étape dans la prise en compte du risque ruissellement dans le PLUi-H et résulte de l'étude menée dans le cadre du PAPI d'intention initié en 2021. Ces éléments de connaissances sur le risque d'inondation par ruissellement doivent être complétés par la consultation du site <http://www.inondations-agglo-toulousaine.fr> pour en avoir une vision exhaustive.

### 1.3.6 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**

##### **Justifications des orientations**

Cette fiche vise à la prise en compte de la qualité de l'air et des nuisances sonores dans la conception des constructions ou des opérations d'aménagement dès lors qu'elles se situent dans des secteurs particulièrement impactés par ces pollutions. L'objectif est de réduire l'exposition aux nuisances des futurs occupants et d'intégrer une dimension « santé » dans la construction de la ville.

##### **Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD**

Les orientations de cette fiche s'appuient sur l'objectif du PADD :

- Prendre en compte la vulnérabilité et la santé dans le projet d'aménagement ;
- Prévenir l'exposition de la population aux nuisances anthropiques : pollution de l'air et sonore.

##### **Complémentarité avec le règlement**

Le règlement écrit renvoie directement à l'application de ces orientations dans les secteurs identifiés dans le DGR 3C5 Risques et nuisances. Ainsi, dans la zone de vigilance autour de la zone de multi-exposition et le long des axes à forte circulation, les constructions sont tenues d'appliquer les orientations de cette fiche en terme de compatibilité.

### 1.3.7 Fiche 7 : La promotion des mobilités actives 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**

##### **Justification des orientations**

Cette fiche dédiée à la mobilité s'appuie sur une volonté de mieux articuler les projets urbains avec l'établissement d'infrastructures dédiées aux mobilités alternatives et douces ainsi que la pérennité de ces dernières en donnant un cadre et des orientations pouvant se déployer à l'échelle métropolitaine. Il s'agit, à terme, de garantir la cohérence des projets urbains avec les espaces dédiés aux modes doux et d'encourager le report modal vers les transports en commun.

##### **Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD**

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- Favoriser le développement des mobilités actives ;
- S'adosser au réseau de transports collectifs pour développer l'urbanisation ;
- Une démarche globale pour accompagner le développement de la ville sur elle-même et la protection des ressources du territoire.

##### **Complémentarité avec le règlement**

Le règlement en mobilisant divers outils a pu élaborer des dispositions favorables au développement de la densité dans les zones bien dotées en transports en commun structurants, tout en fixant des normes de stationnement favorables à l'accompagnement du développement des modes de déplacement alternatifs. L'OAP Qualité Environnementale accompagne ces dispositions en développant une approche qualitative permettant d'orienter l'aménagement des îlots afin de garantir au mieux le report modal.

### 1.3.8 Fiche 8. Santé Environnement

#### **Fiche 8.1 : Encourager le recours aux démarches d'urbanisme favorables à la santé**

##### **Justifications des orientations**

Le rôle de cette fiche est d'inciter les acteurs de la construction à engager des projets qui intègrent une dimension « santé ». La santé étant par définition une notion transversale qui recoupe l'alimentation, l'activité physique, l'environnement naturel mais aussi les espaces publics, l'habitat, ..., plusieurs fiches de l'OAP Qualité Environnementale ainsi que d'autres pièces du PLUi-H (POA thématique par exemple) contribuent déjà à cet objectif. Il est souhaité, par le biais de cette fiche, que les opérateurs se saisissent des outils existants ou développent des approches favorables à la santé sur la base de projets exemplaires.

### **Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD**

Les orientations de cette fiche contribuent à répondre aux objectifs du PADD suivants :

- Prendre en compte la vulnérabilité et la santé dans le projet d'aménagement ;
- Promouvoir un urbanisme résilient qui intègre la vulnérabilité des biens et des personnes à la façon de penser et d'organiser la ville, en portant une attention particulière aux personnes sensibles (enfants, personnes âgées, malades) afin d'assurer leur protection.

### **Complémentarité avec le règlement**

Cette fiche a une portée incitative en orientant les porteurs de projets vers l'utilisation de référentiel et/ou d'outils existant dans le domaine de « l'urbanisme favorable à la santé ».

## PARTIE 2 : L'OAP « échancier des zones AU »

### Justifications des orientations

L'article L.151-6 modifié par la Loi Climat et Résilience incite désormais à une réflexion sur le phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser en fonction des orientations du projet d'aménagement et de développement durables et de la capacité de la collectivité à financer les équipements éventuellement nécessaires à l'urbanisation des zones.

Les zones à urbaniser regroupent 3 types de situations :

- les zones en cours d'urbanisation, voire déjà achevées à l'approbation du PLUiH ;
- les projets dont l'ouverture à l'urbanisation est dépendante de l'approbation du PLUiH ;
- les projets qui ne pourront être urbanisés qu'après une procédure d'évolution du PLUiH.

L'échancier des zones à urbaniser porte donc réellement sur 20 secteurs de développement futur (9 nouvelles zones AU et 11 zones AUf inscrites au PLUi-H) toutes vocations confondues et qui représentent environ 170 hectares.

L'étude de densification, ainsi que la traduction du projet d'aménagement et de développement durables sur le territoire de chaque commune, ont montré que les espaces urbanisés et les zones ouvertes à l'urbanisation à la date d'approbation du PLUiH seraient de nature à satisfaire les besoins de production de logements, d'équipement et d'emplois à l'horizon 2031. L'étude de densification des espaces urbanisés a également montré que, l'ouverture à l'urbanisation des 11 secteurs de projet fermés à l'urbanisation sont nécessaires à l'accueil du développement urbain sur la période 2031 – 2035.

L'OAP échancier organise un principe d'ouverture à l'urbanisation des 11 zones fermées à l'urbanisation à la date d'approbation du PLUiH, autour de 2 temporalités :

- une ouverture liée à la conduite des opérations publiques d'aménagement : seule la 3ème phase de la ZAC Andromède est à ce jour concernée. Les études ont permis de soumettre un projet urbain à la concertation du public ouverte en juin 2023. Cette zone est donc susceptible d'être ouverte à l'urbanisation avant 2028 en fonction de l'avancement du calendrier propre à cette opération d'aménagement ;
- la période 2028-2031 pour l'ouverture à l'urbanisation des 10 autres zones fermées. Ces ouvertures à l'urbanisation seront dépendantes de l'avancée des études urbaines nécessaires.

### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

L'OAP « échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (AU) » s'inscrit dans les objectifs suivants du PADD :

- Tendre vers plus de sobriété à l'égard de la ressource sol pour garantir les conditions d'un développement soutenable ;
- Porter une ambitieuse stratégie foncière dans laquelle la dimension relative aux espaces naturels et agricoles est pleinement intégrée ;
- Conduire une stratégie foncière métropolitaine ambitieuse pour mettre en œuvre le projet ;
- Inscrire des gisements fonciers dans le phasage des projets afin de coordonner leur urbanisation avec la capacité du secteur à accueillir de nouveaux habitants (équipements, etc).

### Complémentarité avec le règlement

L'OAP échancier des zones AU ne fixe pas de condition d'urbanisation des zones ouvertes à l'urbanisation à la date d'approbation du PLUiH. Les zones à urbaniser fermées devront, quant à elles, respecter les conditions d'ouverture fixées par l'OAP et faire l'objet d'une évolution du PLUi-H.

## **PARTIE 3 : Les OAP sectorielles**

### **3.1. Les grands principes relatifs aux OAP**

Les principes relatifs aux OAP sont définis aux articles L.151-6 à L.151-7-2 et R.151-6 à R.151-8-1 du Code de l'urbanisme.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont une composante du PLUi-H. Elles visent à définir des intentions et orientations d'aménagement de manière qualitative et à porter des ambitions et stratégies territoriales, sur des quartiers, secteurs ou territoires à enjeux. Elles peuvent être utilisées pour encadrer l'intensification/ le renouvellement de certains secteurs urbanisés ou pour encadrer l'urbanisation de secteur à urbaniser (zones AU) dont elles sont une des conditions nécessaires à leur urbanisation.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le PADD, prévoir de définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et la mixité fonctionnelle, préciser les grandes caractéristiques des voiries et espaces publics,...

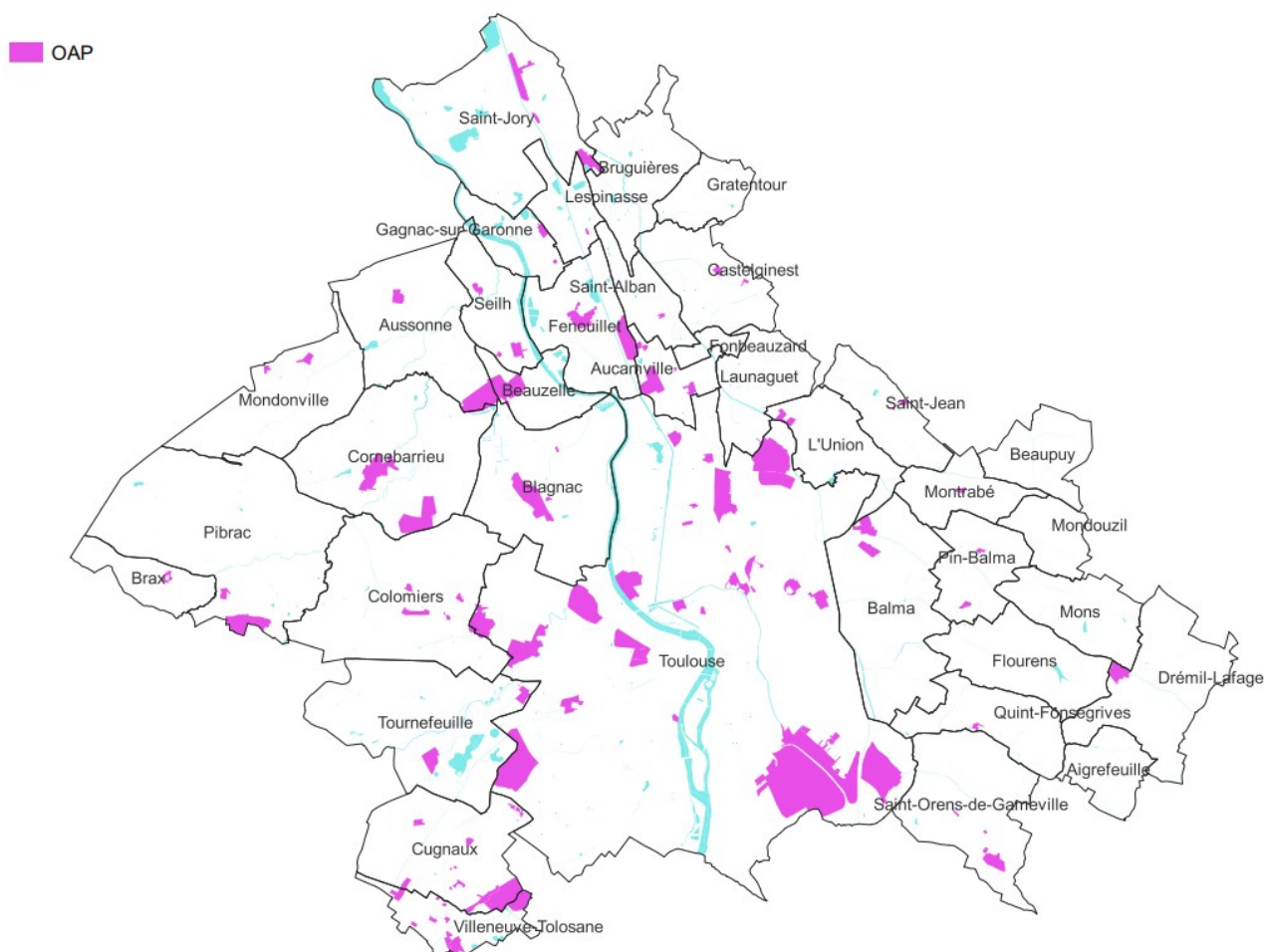
Les données du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, notamment sous forme cartographiques ont été versées aux concepteurs des OAP, afin qu'elles soient bien prises en compte et puissent constituer des points d'appui des projets. Il s'agit notamment des données relatives au diagnostic paysager, au diagnostic agricole, au confort climatique, à la Trame Verte et Bleue, aux enjeux de gestion des eaux pluviales ou encore aux risques et nuisances. Ces éléments ont été associés à des « mémentos » pour accompagner et guider la mise en œuvre dans les OAP des orientations du PADD sur les sujets suivants : agriculture, Trame Verte et Bleue, énergie/climat, prise en compte des nuisances sonores, de la qualité de l'air et du risque inondation. Les concepteurs d'OAP ont également pu s'appuyer sur l'OAP Qualité Environnementale, porteuse d'exemples de bonnes pratiques.

94 secteurs de projet sont couverts par une OAP sectorielle dans le PLUi-H. Il s'agit de :

- 19 OAP existantes dans les documents opposables et maintenues sans modification ;
- 44 OAP existantes dans les documents opposables et modifiées dans le cadre du PLUi-H pour répondre à de nouveaux objectifs.
- 31 OAP nouvelles.

89 OAP existantes dans les documents d'urbanisme en vigueur ont été supprimées car elles sont déjà réalisées ou elles ne correspondent plus au parti d'aménagement souhaité.

### Localisation des secteurs de projets de la Métropole couverts par une OAP



Les OAP sectorielles 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. Elles constituent avec le règlement écrit et graphique du PLUi-H, la déclinaison opérationnelle et opposable du PADD. Elles s'imposent aux autorisations d'urbanisme et donc aux travaux et projets dans un rapport de compatibilité. Elles s'appliquent, sans distinction, aux domaines publics et privés.

Une seule OAP 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 UPO. Seule l'OAP servira à instruire les autorisations de droit des sols, dans un rapport de compatibilité. Pour cela, conformément à l'article R.151-8 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.

### 3.2 La trame commune des OAP sectorielles

Les OAP existantes dans les documents opposables et maintenues sans modification ne sont pas concernées par la trame commune.

Les OAP existantes dans les documents opposables et modifiées dans le cadre du PLUi-H pour répondre à de nouveaux objectifs peuvent, au regard de l'importance des modifications apportées, soit conserver leur format d'origine, soit s'inscrire dans la trame commune des nouvelles OAP.

Enfin, les OAP nouvelles ont toutes été élaborées selon la trame commune prédéfinie.

Cette trame des OAP comporte du texte qui peut être illustré, ainsi qu'un schéma d'aménagement qui synthétise les préconisations faites en matière d'organisation spatiale.

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 s'appuient sur les six objectifs listés dans l'article R.151-8 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**

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 R.151-27 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'usager prioritaire et dont les aménagements appropriés caractérisent une minéralisation conséquente,
  - un espace à dominante de loisirs, de sports et/ou de détente, qui retranscrit 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 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, 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.

## 3.3 La traduction territoriale

### 3.3.1 Les OAP intercommunales

#### 3.3.1.1 OAP existantes supprimées

Néant

#### 3.3.1.2 OAP existantes maintenues

Cugnaux / Villeneuve-Tolosane : Pé d'Estébe - Belle Enseigne

#### 3.3.1.3 OAP modifiées ou nouvelles

Aussonne/ Beauzelle/ Cornebarrieu : Parc des Expositions Parvis Garossos Toulouse Métropole (modifiée)

Toulouse/Launaguet : Paléficat (nouvelle)

Toulouse/ Colomiers : Ramassiers (modifiée)

Toulouse/ Colomiers : Saint-Martin du Touch (modifiée)

### COMMUNES D'AUSSONNE / BEAUZELLE / CORNEBARRIEU

- **OAP Parc des Expositions Parvis Garossos Toulouse Métropole**

#### Présentation de l'OAP et choix du périmètre

Situé au nord-ouest de la Métropole, les abords du site d'installation du parc des Expositions de Toulouse Métropole s'aménagent. Le périmètre de l'OAP comprend 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, Beauzelle et de Cornebarrieu. L'OAP vise à accueillir les activités économiques et de services en complémentarité du MEETT, dans un secteur bénéficiant d'une desserte en transport en commun performante et dans un objectif de qualité urbaine, paysagère et environnementale.

#### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP traduisent les objectifs suivants du PADD :

- Offrir un cadre de vie désirable dans une métropole des courtes distances ;
- Renforcer le lien entre urbanisme-mobilités ;
- Offrir aux habitants un haut niveau de qualité urbaine et environnementale ;
- Mettre en œuvre une politique d'organisation et de valorisation des activités et des territoires de l'économie, pour améliorer les conditions d'accueil des entreprises ;
- Amplifier le rayonnement de Toulouse Métropole comme destination d'excellence économique et touristique ;
- Régénérer les espaces économiques par un aménagement permettant une disponibilité foncière et immobilière.

#### 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 MEETT 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.

## COMMUNES DE LAUNAGUET / TOULOUSE

### • OAP Paléficat

#### Présentation de l'OAP et choix du périmètre

Le projet de Paléficat est situé en limite nord de la Ville de Toulouse et en partie sur la commune de Launaguet. Les limites de ce territoire sont matérialisées, au Nord par des terrains agricoles, au Sud par la rocade, et d'Est en Ouest par l'Hers et le Pichounelle.

Le site est aujourd'hui en partie urbanisé, avec la présence de maisons individuelles, de bâtiments avec un intérêt patrimonial comme le Château de Paléficat, ou encore d'activités économiques, principalement implantées le long de la rocade, et en partie à usage agricole.

Le secteur a déjà amorcé son évolution avec la construction d'une infrastructure de desserte, le Boulevard Florence Arthaud, permettant de relier Toulouse aux communes au nord de l'agglomération, mais aussi de desservir le collège dont la livraison est prévue en septembre 2024.

Le périmètre du projet permettra d'accompagner le maillage viaire existant en développant des maillages de voirie et modes doux complémentaires. La prise en compte des Trames Vertes et Bleues, mais aussi des entités paysagères est mise en évidence dans l'OAP, dans l'objectif de les préserver et les conforter.

En complément de l'accueil de logements et d'activités économiques, l'OAP identifie les secteurs dédiés à l'implantation des équipements publics, dont à minima un groupe scolaire, et des espaces publics à créer pour permettre une centralité de quartier. Cette OAP doit permettre d'encadrer le développement urbain en définissant des principes de composition urbaine tenant compte du contexte, valorisant et amplifiant le patrimoine bâti et paysager pour en faire des éléments structurants, appropriables et partagés et créer des polarités conviviales.

#### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP contribuent à traduire les objectifs du PADD suivants :

- Faire de la Trame Verte et Bleue un élément fondateur du projet Métropolitain ;
- Préserver et valoriser la ressource en eau et développer les énergies renouvelables et de récupération ;
- Préserver des sols vivants ;
- Renforcer le lien entre urbanisme et mobilité ;
- Faire de la proximité un élément essentiel du cadre de vie et de réponse aux besoins des habitants ;
- Prendre en compte la vulnérabilité et la santé dans le projet d'aménagement ;
- Conforter l'identité du territoire pour renforcer l'attachement des habitants ;
- Offrir aux habitants un haut niveau de qualité urbaine et environnementale ;
- Offrir à chacun de bonnes conditions d'habitat ;
- Répondre au besoin de logements pour tous ;
- Mettre en œuvre une politique d'organisation et de valorisation des activités et des territoires de l'économie, pour améliorer les conditions d'accueil des entreprises.

#### Complémentarité avec le règlement

Les grands axes d'aménagement de l'OAP Paléficat se traduisent dans le règlement par un zonage qui façonne des formes urbaines diversifiées et cohérentes avec le tissu urbain dans lequel s'inscrit l'OAP, et qui permet la création d'un espace paysager central autour du château de Paléficat et du corridor écologique majeur du site.

La création de zones urbaines AUP2-4 qui offrent la possibilité :

- d'assurer le développement de l'habitat, de densité équilibrée, et autour d'espaces libres suffisamment dimensionnés, publics ou privés, naturels et qualitatifs,
- de maintenir une activité tertiaire sur le site, le long de la rocade notamment,
- d'installer les équipements publics nécessaires,

Le maintien des zones urbaines mixtes UM6-3 et UM7 pour assurer le développement de l'habitat avec des morphologies urbaines qui s'adaptent au tissu existant,

Le maintien des zones naturelles NL à vocation de loisirs,

Le maintien des zones UIC1, autour du château de Paléficat notamment,

Le maintien de zones agricoles A au nord.

L'OAP vient ensuite préciser et encadrer la vocation de ces différentes zones ainsi que l'exigence en matière de qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale.

Par ailleurs, la préservation de l'identité patrimoniale et paysagère des lieux se traduit par la création de plusieurs EBP qui protègent les bâtiments remarquables, ainsi que des EVP et EBC pour la préservation du végétal.

Enfin, des PVC et SEP viennent préciser la reconfiguration ou la création des voies et liaisons modes doux. Ils permettent de préserver une circulation apaisée sur les voiries existantes et d'encourager les modes actifs inter-quartiers. 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.

## COMMUNES DE TOULOUSE / COLOMIERS

### • OAP Ramassiers

#### Présentation de l'OAP et choix du périmètre

Chacune des communes détenait dans son PLU une OAP dénommée « Ramassiers », celle située à Toulouse était comprise dans la ZAC de Saint Martin du Touch et celle de Colomiers correspondait à la ZAC des Ramassiers portée 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, tout en l'étendant au nord vers la station du métro Fontaine Lumineuse. Le nouveau périmètre s'étend, pour l'essentiel, sur la commune de Toulouse avec, pour nouvelle composante, l'anticipation de l'arrivée de la Ligne C du Métro en sa partie nord.

Cette OAP porte ainsi sur un territoire allant de la halte des Ramassiers (commune de Colomiers) à la future station Fontaine Lumineuse (commune de Toulouse).

Les orientations de l'OAP visent notamment à :

- désenclaver et structurer le développement de ce territoire en limite de Toulouse et de Colomiers au droit de la Halte de la gare des Ramassiers et de la station de métro Fontaine Lumineuse,
- 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 existante sur Colomiers,
- assurer une dynamique de développement et de renouvellement urbains.

#### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

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 ;
- Mettre en œuvre une politique d'organisation et de valorisation des territoires de l'économie, pour améliorer les conditions d'accueil des entreprises;
- Favoriser le développement des mobilités actives en complément des déplacements motorisés ;
- Faire de la proximité un élément essentiel du cadre de vie des habitants.

#### Complémentarité avec le règlement

Le zonage UP traduit la démarche de projet menée sur ce territoire de ZAC élargie aux franges, afin d'en maîtriser les mutations possibles. Son périmètre a été étendu sur la commune de Toulouse, en partie 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. Elle reconduit à la fois les intentions portées depuis plusieurs années, tout en anticipant les nouveaux enjeux liés à l'arrivée de la Ligne C.

Certains secteurs couverts par cette OAP ont été maintenus en zone urbaine mixte avec de faibles droits à construire car ils n'ont pas vocation à muter à court terme au regard de leurs caractéristiques actuelles.

Les évolutions principales des orientations d'aménagement de ce secteur amènent notamment à :

- la suppression de la mention d'un parking sur l'échangeur près de la Fontaine Lumineuse ;
- des modifications des Espaces Boisés Classés (EBC) afin de répondre au besoin du projet actuel de la ZAC tout en préservant les espaces naturels et forestiers (ENAF) identifiés au titre de la loi Climat et Résilience (cf : document 3C2 « Biodiversité et paysages » du document graphique du règlement du PLUiH),

- la création d'espace vert protégé permettant, à terme, des aménagements légers,
- l'actualisation des Emplacements Réservés (ER) et Servitudes d'Equipements Publics (SEP) compte tenu de leurs réalisations,
- la création de SEP autour de la future station de métro afin de poser les bases des déplacements modes actifs et des espaces apaisés,
- le maintien de la Zone Préférentielle d'Accueil des Commerces et activités de services (ZPAC) (cf : document 3C6 « Aménagement commercial et mixité fonctionnelle » du document graphique du règlement du PLUiH) autour de la Halte de la gare des Ramassiers de manière à conforter le fonctionnement de cette centralité.
- la prise en compte des risques et nuisances soumis au document 3C5 « Risques et nuisances » du document graphique du règlement du PLUiH, notamment en sa partie nord.

- **OAP Saint-Martin du Touch**

### Présentation de l'OAP et 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. Compte tenu des enjeux communs avec Colomiers dans ce secteur, il est proposé d'étendre cette OAP au territoire de Colomiers, au droit de la bretelle de sortie de la rocade Arc en Ciel, afin d'apporter une cohérence à cette nouvelle entrée sud de la ZAC. Dans sa partie nord, pour prendre en compte les nouveaux enjeux liés au Grand Parc du Touch, son périmètre est réduit.

Inscrit dans la zone d'influence du pôle gare de Saint Martin, 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 de la Halte de la gare de Saint Martin,
- Permettre la réalisation d'une offre de logements plus diversifiée,
- Répondre aux besoins de renforcement des équipements existants,
- Relier le quartier de Saint Martin du Touch aux quartiers environnants,
- Mettre en valeur les entrées de ville ainsi que les accès inter-quartiers et inter-communes
- Valoriser et préserver le Grand Parc du Touch.

### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les orientations de l'OAP 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 ;
- 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 ;
- Protéger et développer la nature en ville.

### Complémentarité avec le règlement

Le zonage UP traduit la démarche de projet menée sur ce territoire de ZAC élargie aux franges afin d'en maîtriser les mutations possibles. Certains secteurs couverts par cette OAP ont été maintenus en zone Urbaine d'intérêt collectifs et de services publics, d'Activités, ou Mixte avec de faibles droits à construire car ils n'ont pas vocation à muter à court terme au regard de leurs caractéristiques actuelles.

Cette OAP couvre aussi le parc de « Saint Martin du Touch » qui se situe au cœur de cette partie de la ZAC pour lequel le classement en zone naturelle de loisirs (NL) est proposé afin de le préserver. Dans les mêmes intentions, afin de valoriser au mieux le lien au Grand Parc du Touch et le besoin de valoriser ses rives, ces dernières sont préservées par une zone NS quelque fois épaissie dans son périmètre avec, sur des secteurs très ciblés, des parties faisant l'objet d'un projet d'aménagement de loisirs, compris dans la ZAC, traduits en zones Naturelles de Loisirs (NL).

La traduction réglementaire permet de réactualiser le tracé des Emplacements Réservés (ER) et Servitudes d'Equipements Publics (SEP) et d'en préciser leurs destinations avec notamment les projets suivants :

- la poursuite de la requalification du chemin de Tournefeuille avec une réactualisation des tracés des emplacements réservés afin d'améliorer la desserte en transport en commun et modes actifs qui seront d'autant plus nécessaires pour accompagner les élèves du futur collège, par des aménagements favorisant la fluidité et la sécurisation du trafic tel que celui à la croisée avec l'avenue Saint Granier, valorisant, par là-même, cette entrée sud du quartier ;
- le maintien de la SEP dédiée à la finalisation du mail interne à la ZAC.

Certains EBC ont été réduits au titre de l'entretien de la ligne Haute Tension ou du besoin d'aménagement modes doux le long du chemin de Tournefeuille. D'autres sont transformés en EBC symbole ou bien en EVP afin de permettre des aménagements légers tout en préservant la qualité des espaces. Enfin, certains EBC ont été étendus notamment au droit du ruisseau de l'Armurié pour préserver au mieux sa ripisylve mais aussi pour participer à la création d'un corridor écologique terrestre traduit aussi au titre des secteurs de biodiversité (cf : document 3C2 « Biodiversité et paysages » du document graphique du règlement du PLUiH).

Cette OAP s'accompagne également de dispositifs mis en place au-delà de son périmètre, en tissu urbain diffus. Ces dispositifs se traduisent, notamment, par un zonage qui permet de contenir l'urbanisation entre le Touch et la rocade ainsi que par l'instauration de SEP ayant pour objet d'améliorer la desserte inter-quartier.

Cette OAP prend en compte les risques et nuisances soumis au document 3C5 « Risques et nuisances » du document graphique du règlement du PLUiH, notamment le long de la rocade Arc en ciel.

## 3.2.2 Les OAP communales

### 3.2.2.1 COMMUNE D'AIGREFEUILLE

#### OAP existantes supprimées

Secteur AU1 Maurice  
Centre-bourg

#### OAP existantes maintenues

Néant

#### OAP modifiées ou nouvelles

Néant

### 3.2.2.2 COMMUNE D'AUCAMVILLE

#### OAP existantes supprimées

Les Bourdettes,  
Plaine Andrau,  
Charles Perrault,

#### OAP existantes maintenues

Carrière de Fronton

#### OAP modifiées ou nouvelles

Centre-Ville (nouvelle),  
Gratian (modifiée),  
Mazurié (modifiée),

- **OAP Centre-Ville**

#### Présentation de l'OAP et 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 et le développement 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 du tissu urbain, d'intensification urbaine et d'optimisation du foncier qu'il est important de maîtriser et d'encadrer, dans le but de garantir un projet urbain de qualité à forte qualité paysagère propice aux modes doux et aux voies traversantes.

L'enjeu présenté par l'OAP est d'accompagner le renouvellement et la densification du cœur de ville d'Aucamville en s'appuyant sur les éléments patrimoniaux, aussi bien bâtis que paysagers ainsi que les axes traversant. A partir de ces éléments, le développement d'espaces publics renouvelés, qui viendront apaiser et accompagner le développement de la pratique des modes doux et permettre une montée en gamme urbaine, aussi bien architecturale que paysagère.

Ce renouvellement pourra s'appuyer sur des marqueurs urbains (l'église, la mairie, divers bâtiments patrimoniaux) ainsi que sur le maillage de services publics de proximité, vecteur d'attachement pour les habitants, et se déployer à travers la recherche d'un épannelage et la mise en valeur des qualités du cœur de ville.

#### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- Faire de la Trame Verte et Bleue un élément fondateur du projet Métropolitain ;
- Conforter l'identité du territoire pour renforcer l'attachement des habitants;



- Offrir aux habitants un haut niveau de qualité urbaine et environnementale ;
- Offrir à chacun de bonnes conditions d'habitat ;
- Répondre aux besoins en logements pour tous ;
- Faire de la proximité un élément essentiel du cadre de vie et de réponse aux besoins des habitants.

### 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 (12-NR-40-40) à l'est et au sud-est qui permet le renouvellement urbain et la densification attendus dans le respect des prescriptions de l'OAP relatives à la qualité architecturale,
  - le maintien de la zone urbaine mixte UM6 (8,5-NR-40-40) 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 (en favorisant la création de perméabilités douces et paysagères afin d'accompagner l'intensification de la centralité Aucamvilloise). L'OAP vient ainsi préciser les prescriptions paysagères et environnementales mais aussi gérer l'épannelage des hauteurs sur le secteur de renouvellement urbain.

Ces éléments sont complétés par un graphique de détail permettant d'encadrer un renouvellement du front bâti sur la partie centrale de la route de Fronton, axe majeur reliant la centralité Aucamvilloise à Toulouse pour le sud, s'appuyant sur diverses études métropolitaines de renouvellement urbain et de densification. De plus, des protections de type EBC « symboles » viennent protéger les arbres ou alignements d'arbres structurants (notamment au niveau de la place de la mairie) du réseau arboré Aucamvillois.

- **OAP Gratian**

### Présentation de l'OAP et choix du périmètre

Par rapport au document en vigueur, le périmètre de l'OAP Gratian a été réduit pour s'aligner sur l'avenue de Lacourtenourt au Sud et incorporer ainsi les espaces économiques.

L'OAP doit permettre d'accompagner le développement et l'intensification urbaine d'un secteur présentant diverses formes urbaines ainsi qu'une pluralité d'activités, dont le risque est qu'elles soient contradictoires plutôt que complémentaires. Ainsi il s'agira de :

- permettre le développement de la zone économique ainsi que d'accompagner la diversification des activités présentes sur le site, dans une optique de renforcement du tissu économique,
- assurer des transitions paysagères de qualité et organiser des espaces d'interface permettant de garantir une bonne connexion du secteur de l'OAP au reste du réseau urbain de la commune,
- assurer la mise en valeur du lac de Gratian et le respect des espaces densément arborés et paysagers l'entourant,
- s'appuyer sur le groupe scolaire en cours de réalisation pour créer un quartier de vie animé et présentant des espaces de circulation apaisés et propices aux modes doux, afin de garantir aux habitants un cadre de vie apaisé et sûr.

### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- Faire de la Trame Verte et Bleue un élément fondateur du projet Métropolitain ;
- Conforter l'identité du territoire pour renforcer l'attachement des habitants ;
- Offrir aux habitants un haut niveau de qualité urbaine et environnementale ;
- Offrir à chacun de bonnes conditions d'habitat ;
- Répondre aux besoins en logements pour tous ;
- Faire de la proximité un élément essentiel du cadre de vie et de réponse aux besoins des habitants ;
- Mettre en œuvre une politique d'organisation et de valorisation des activités et des territoires de l'économie, pour améliorer les conditions d'accueil des entreprises.

### Complémentarité avec le règlement

Le règlement graphique a été adapté afin d'accompagner les évolutions de l'OAP selon le principe suivant :

- le maintien et le renforcement de la zone économique avec un zonage UA3 (12-NR-NR-RE) pour permettre le développement et la diversification des activités économiques,
- la création d'une zone UP1 (13,5-NR-40-30) afin de permettre le développement d'un secteur d'habitat encadré par le règlement,
- la création d'une zone UIC1 (12-NR-NR-RE) afin de permettre le déploiement d'équipements d'intérêt collectifs et d'espaces paysagers en bordure du lac,
- le changement d'un zonage N à NL (NR-NR-RE-RE) pour accompagner le projet d'équipements d'accompagnement.

Le règlement de l'OAP a été modifié en ce que les hauteurs des constructions ont évolué en préservant l'épannelage entre 7,5 mètres et 13,5 mètres pour l'habitat et jusqu'à 12 mètres à l'acrotère pour le secteur à dominante économique, permettant une intensification urbaine mesurée assurant le développement équilibré du quartier et un développement des entreprises économiques en place.

La maison « Azais » et son parc arboré sont protégés respectivement par un EBP et un EVP. L'entièreté des abords du lac Gratian sont également classés en EVP afin d'assurer la pérennité de ces espaces verts.

Un Emplacement Réservé a été inscrit pour requalifier le chemin Auguste Gratian et accompagner l'arrivée du groupe scolaire, équipement public structurant de la nouvelle organisation urbaine. La création d'un merlon doit permettre de garantir une transition paysagère entre la zone économique et les espaces habités, garantissant un cadre de vie préservé non obéré par le renforcement des vocations économiques d'une partie du territoire de l'OAP.

A l'Ouest, des Emplacement Réservés porteurs de la requalification d'une des entrées du site accompagnent le déploiement du projet de Route Métropolitaine (RM820) et doivent accompagner le renouvellement et la montée en gamme planifiée des activités économiques.

Dans la partie écrite de l'OAP, des éléments viennent renforcer la vertu des projets en instaurant une gestion des eaux à la parcelle ainsi que la bonne gestion des équipements dédiés aux déchets.

- **OAP Mazurié**

### Présentation de l'OAP et choix du périmètre

Par rapport au document actuellement en vigueur, l'OAP Mazurié a évolué en réduisant le périmètre qui couvrait la partie économique située au Sud. L'objectif est à présent 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 permet également de développer un maillage piétons-cycles cohérent et connecté au lac tout en préservant les espaces paysagers et arborés du sites et pour permettre de créer un cœur d'îlot paysager dans le nouveau tissu d'habitation.

### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- Faire de la Trame Verte et Bleue un élément fondateur du projet Métropolitain ;
- Conforter l'identité du territoire pour renforcer l'attachement des habitants ;
- Offrir aux habitants un haut niveau de qualité urbaine et environnementale ;
- Offrir à chacun de bonnes conditions d'habitat ;
- Répondre aux besoins en logements pour tous ;
- Faire de la proximité un élément essentiel du cadre de vie et de réponse aux besoins des habitants.

### Complémentarité avec le règlement

Les grandes orientations de l'OAP se traduisent dans le règlement par :

- le maintien et le développement de la zone urbaine avec une zone UP1 (10-NR-30-30) pour assurer le développement de l'habitat ;
- la protection du lac et ses abords avec un zonage NL pour permettre la préservation d'un espace de respiration au cœur d'un secteur déjà artificialisé.

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 et de la préservation des espaces naturels de la commune.

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, la préservation des espaces arborés de transition 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 ; un ER vient assurer la traduction du projet de maillage dédié aux modes doux (déambulation, cycles).

### 3.2.2.3 COMMUNE D'AUSSONNE

#### **OAP existantes supprimées**

Village Est

#### **OAP existantes maintenues**

Lou Pintre

#### **OAP modifiées ou nouvelles**

Le Parc des Expositions Parvis Garossos (cf. OAP Intercommunales).

### 3.2.2.4 COMMUNE DE BALMA

#### **OAP existantes supprimées**

Tisséo BSP

Arènes – Riou Gras

#### **OAP existantes maintenues**

Néant

#### **OAP modifiées ou nouvelles**

ZAC Balma Gramont (modifiée)

- **OAP Balma Gramont**

#### **Présentation de l'OAP et choix du périmètre**

Crée en 2007, la ZAC Gramont concerne une centaine d'hectares répartis entre les communes de l'Union et de Balma, de part et d'autre de la RM 112. Pour tenir compte de l'achèvement de plusieurs secteurs d'aménagement, intégrer les évolutions du plan guide inhérentes à la mise en œuvre d'un projet d'urbanisation de cette ampleur mais aussi intégrer l'objectif réglementaire de réduction de la consommation foncière, cette OAP a été modifiée dans le cadre de l'élaboration du présent PLUi-H.

La ZAC Gramont se développe sur un territoire contrasté, tant dans son degré d'urbanisation que dans la géographie. Au Nord de la commune de Balma, elle se répartit entre les secteurs de Vidailhan, Garrigue, Thégra et Tuilerie jusqu'à la RM 112 et se prolonge sur la commune de L'Union par le secteur de Monredon.

Elle a pour objet l'urbanisation d'une zone à vocation mixte d'habitat, d'équipements et de services et l'accueil d'activités économiques, dont :

- la création de nouveaux quartiers d'habitat mixte, proposant différentes formes d'habitat : collectif, maisons de ville, maisons individuelles, permettant l'accueil d'une population diversifiée (accession à la propriété, locatif privé et social).
- l'accueil d'équipements, de services ou d'activités économiques diversifiées, participant à l'aménagement de ce secteur majeur de l'agglomération toulousaine.

La ZAC associe habitat, équipement, tertiaire et activité dans une mosaïque de quartiers ayant chacun sa spécificité. Elle vise également à :

- créer des liaisons territoriales fortes entre le centre-ville de Balma au sud et les quartiers de Montredon et la Tuilerie au nord et accompagner la requalification de la RM112 en tant que Porte métropolitaine vers Toulouse ;

- développer une trame d'espaces publics mettant en valeur le relief naturel et le patrimoine bâti existant, installant de manière durable des espaces publics majeurs reliés entre eux par une trame naturelle continue.

Depuis sa création, les secteurs à vocation économique de Montredon à l'Union et de la Tuilerie à Balma, ainsi que le quartier mixte de Vidailhan à Balma ont été achevés et ne nécessitent plus d'être couverts par une OAP, outil de mise en œuvre des secteurs de projet. C'est pourquoi ces 3 secteurs ont été supprimés du périmètre de l'OAP initiale.

En outre, le phasage d'urbanisation de la ZAC devant se poursuivre au-delà de la temporalité du PLUi-H, les secteurs d'urbanisation prévus après 2035 n'ont pas été intégrés au périmètre de l'OAP. Ainsi, le secteur Garrigue Nord de part et d'autres des allées de Gramont entre la ripisylve de la Garrigue et le quartier de Vidailhan et les terrains agricoles en partie Est du périmètre de ZAC qui ne sont pas destinés à être urbanisés dans la temporalité du PLUi-H sont hors OAP.

Les principales orientations de l'OAP visent à :

> Favoriser l'équilibre fonctionnel et la mixité sociale

- renforcer l'offre en logements de la commune suivant un principe de diversité des typologies et sociale à travers 2 nouveaux quartiers aux identités différenciées selon leur environnement : Thégra Sud et Garigue Sud ;
- poursuivre l'équilibre en matière d'emplois créés et de services à la population, notamment par la réalisation d'équipements solaires ;
- permettre l'implantation d'activités, de bureaux afin de rapprocher les habitants de leurs emplois et participer au dynamisme de la commune et de la Métropole par le confortement de Thégra Nord, secteur d'accueil à dominante d'activités secondaires et tertiaires bénéficiant de la visibilité offerte par la route de Lavaur.

> Porter des exigences environnementales dans la continuité des ambitions mises en œuvre sur le quartier de Vidailhan :

- Gérer et retenir les eaux pluviales sur le site par des principes alternatifs
- Favoriser les démarches de certification et de labellisation environnementales des projets.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en préservant des espaces de pleine terre
- Prévenir le phénomène d'îlot de chaleur urbain, notamment au travers du choix des matériaux employés, le recours aux principes de l'architecture bioclimatique, le renforcement de la présence du végétal sur les parcelles privées et les espaces publics.
- Privilégier des principes de qualité architecturale et d'insertion respectueuses de la topographie du site.

> Conforter la qualité paysagère du site en :

- Conservant et valorisant 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,
- Valorisant le paysage culturel (voies historiques ou cheminements ruraux, patrimoine bâti, formes urbaines,...)

> Organiser la desserte du site et le connecter aux quartiers environnants par un maillage viaire et des liaisons douces

- Maîtriser les besoins et les modes de déplacement
- Favoriser la desserte locale et les déplacements doux

**Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD**

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- Faire de la Trame Verte et Bleue un élément fondateur du projet Métropolitain, notamment préserver, restaurer et créer les corridors écologiques à toutes les échelles et maintenir et compléter le maillage d'espace de nature en ville à l'échelle de la Métropole ;
- Préserver et valoriser la ressource en eau, notamment développer une gestion durable des eaux de pluies ;
- Renforcer le lien entre urbanisme-mobilités, notamment favoriser le développement des mobilités actives et accompagner l'émergence des nouveaux comportements ;

- Faire de la proximité un élément essentiel du cadre de vie et de réponse aux besoins des habitants, notamment rechercher la sobriété et la proximité aux usagers dans l'implantation et l'aménagement des équipements et offrir à chaque habitant un espace de nature accessible ;
- Prendre en compte la vulnérabilité et la santé dans le projet d'aménagement, notamment réduire les îlots de chaleur urbain ;
- Conforter l'identité du territoire pour renforcer l'attachement des habitants ;
- Offrir aux habitants un haut niveau de qualité urbaine et environnementale ;
- Répondre aux besoins en logements pour tous ;
- Mettre en œuvre une politique d'organisation et de valorisation des activités et des territoires de l'économie, pour améliorer les conditions d'accueil des entreprises, notamment assurer un développement équilibré des activités économique sur l'ensemble de la Métropole.

### Complémentarité avec le règlement

Les grandes orientations de l'OAP Balma Gramont se traduisent dans le règlement par les dispositions suivantes :

- 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 offrant un cadre réglementaire souple qui est encadré par les orientations de l'OAP en fonction des secteurs : destinations, hauteurs, implantations attendues sont précisés dans l'OAP. Ce zonage se justifie dans un contexte de maîtrise publique forte.
- 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. Le corridor écologique du ruisseau de la Garrigue a été traduit par un zonage NS et doublé par un EVP permettant de faire le lien avec les EBC qui protègent la ripisylve de part et d'autre du périmètre de la ZAC. Les boisements existants dans l'épaisseur du corridor ont également été protégés en EBC

Une SEP a été inscrite entre les secteurs de Garrigue Sud et Thégra afin de matérialiser le tracé des futures allées de Gramont et la liaison entre les secteurs d'urbanisation du PLUi-H à travers les espaces de la ZAC qui seront urbanisés après 2035.

#### 3.2.2.5 COMMUNE DE BEAUPUY

##### OAP existantes supprimées

Néant

##### OAP existantes maintenues

Néant

##### OAP modifiées ou nouvelles

Néant

#### 3.2.2.6 COMMUNE DE 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 Parc des Expositions Parvis Garossos (cf. OAP Intercommunales).

### 3.2.2.7 COMMUNE DE BLAGNAC

#### OAP existantes supprimées

Site de Pinot,  
Résidence Dunum, place de Verdun,  
Résidence les Saules, quartier Barradels,  
Route de Grenade liée à la ligne E (tramway),  
ZAC Andromède  
Bûches – Pasteur

#### OAP existantes maintenues

Néant

#### OAP modifiées ou nouvelles

Bordebasse (nouvelle)  
L'Ourmette (modifiée)  
Riou Grenade (modifiée)

- **OAP Bordebasse**

#### Présentation de l'OAP et choix du périmètre

Située à l'Ouest de la commune de Blagnac, la zone d'activités de Bordebasse s'inscrit pleinement dans le grand secteur économique Nord-Ouest de la Métropole toulousaine, « vitrine » de l'aéronautique mondiale. Composé d'un tissu urbain hétérogène (vastes implantations tertiaires, secteurs pavillonnaires, activités productives, ...), le secteur Bordebasse dispose d'un potentiel de renouvellement urbain important. Par ailleurs, sa localisation, aux portes de l'aéroport international, lui confère une forte attractivité.

Le projet d'élaboration de cette OAP fait suite à un atelier de composition urbaine. Son objectif est d'anticiper et d'accompagner l'évolution de ce secteur vers un quartier économique vertueux, en l'inscrivant dans une vision globale à court, moyen et long terme.

Son périmètre d'environ 65 ha s'étend entre l'aéroport, la RM 902, la porte du Grand Noble et l'avenue de Paris. Il jouxte les secteurs en projet de Blagnac 1 et 3 tout en prenant en compte les éléments de perspectives liées à l'arrivée de la Ligne Aéroport Express et d'un possible prolongement du tramway vers le MEETT.

Les orientations de cette OAP participent notamment à :

- affirmer la vocation de Bordebasse au sein du grand secteur économique du nord-ouest toulousain,
- mettre en valeur les entrées de villes,
- constituer un territoire économique vertueux en accompagnant le renouvellement urbain de ce quartier en lien avec la ville et l'aéroport de Toulouse Blagnac,
- faciliter l'accessibilité aux diverses composantes de ce secteur en tous modes,
- utiliser la Trame Verte et Bleue comme support pour renforcer/créer les liaisons modes actifs,
- valoriser les espaces communs, facteur d'entraînement et de réussite du renouvellement urbain,
- assurer le développement de la commune.

#### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- S'adosser au réseau de transports collectifs pour développer l'urbanisation ;
- Favoriser le développement des mobilités actives ;
- Conforter l'identité du territoire pour renforcer l'attachement des habitants ;
- Conforter les paysages comme vecteur d'identité ;
- Offrir aux habitants un haut niveau de qualité urbaine et environnementale ;
- Promouvoir des formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains ;
- Mettre en œuvre une politique d'organisation et de valorisation des activités et des territoires de l'économie pour améliorer les conditions d'accueil des entreprises ;
- Amplifier le rayonnement de Toulouse Métropole comme destination d'excellence économique ;
- Régénérer les espaces économiques par un aménagement permettant une disponibilité foncière et immobilière.

### Complémentarité avec le règlement

Le règlement dans lequel s'inscrit cette OAP demeure une zone Urbaine d'Activités économiques (UA) généraliste que l'OAP vient préciser dans ses attendus.

En effet, l'OAP pose les principes d'aménagement et de programmation en distinguant deux espaces économiques dédiés qui s'inscrivent en lien avec le tissu urbain de la partie Est de la commune qui a pour particularité d'être parta-gée par la RM902.

Un sous-secteur de cette zone UA est proposé afin d'autoriser les hébergements liés aux EICSP en déclinaison de la stra-tégie décrite au projet.

- **OAP l'Ourmette**

#### Présentation de l'OAP et choix du périmètre

Ce site dénommé « L'Ourmette » est actuellement à usage exclusif de bureaux, et de par son positionnement straté-gique au cœur d'un tissu urbain bien desservi, a déjà engagé son renouvellement urbain dont les principes ont déjà été traduits dans une OAP.

#### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- 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 ;
- Favoriser le développement des mobilités actives ;
- Promouvoir des formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains ;
- Faire de la proximité un élément essentiel du cadre de vie et de réponse aux besoins des habitants.

### Complémentarité avec le règlement

Le maintien de cette OAP se traduit par la création d'une zone urbaine de projet (UP) où les dispositions communes s'appliquent. L'OAP vient cadrer les principes d'aménagement souhaités que ce soit en terme de formes urbaines, de principes de maillage tous modes et de préservation de la trame verte.

Elle a été modifiée sur le volet accessibilité afin de préciser que les voies susceptibles d'être ouvertes à la circulation ne pourront être réalisées en impasse.

Cette OAP participe à l'objectif de production de logement en encadré indiqué dans la feuille de route du POA pour la commune de Blagnac. Il s'agit d'une « OAP spécifique » car sa diversité de logements sociaux est définie au sein de l'OAP en substitution aux orientations des Secteurs à Pourcentage de Logements. Sa part de logements sociaux est reconduite à 25% avec, pour complément, 10% d'accession à la propriété.

Les SEP accompagnant ce projet ont été maintenues.

- **OAP Riou Grenade**

Cette OAP déjà partagée lors de la dernière évolution du document d'urbanisme communal est reconduite à l'iden-tique. Elle était annexée à une ancienne OAP multi-site liée à la route de Grenade et l'arrivée du tramway qui n'a plus lieu d'exister car l'ensemble des aménagements et constructions programmés dans ce cadre-là ont été réalisés.

Le maintien de cette OAP s'accompagne néanmoins de la création d'une zone urbaine de projet (UP) où les disposi-tions communes s'appliquent. L'OAP vient cadrer les principes d'aménagement souhaités que ce soit en terme de formes urbaines, de principes de maillage tous modes et de préservation de la trame verte.

Cette OAP participe à l'objectif de production de logement en encadré indiqué dans la feuille de route du POA pour la commune de Blagnac. Il s'agit d'une « OAP spécifique » car sa diversité de logements sociaux est définie au sein de l'OAP en substitution aux orientations des Secteurs à Pourcentage de Logements. Sa part de logements sociaux est reconduite à 25% avec, pour complément, 10% d'accession à la propriété.

Les SEP accompagnant ce projet ont été maintenues.

### 3.2.2.8 COMMUNE DE BRAX

#### OAP existantes supprimées :

Moulin-Maudinat.

#### OAP existantes maintenues :

Néant.

#### OAP modifiées ou nouvelles :

Centre-Ville (modifiée)

- **OAP Centre-Ville**

#### Présentation de l'OAP et 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 le domicile de l'instituteur qui s'y trouvait ainsi que la gare de Brax-Léguevin. Ce périmètre s'organise de part et d'autre de l'Avenue de la Gare, axe routier principal (ancienne RD37). En outre, il englobe les places principales du centre-ville, espaces structurants du tissu urbain.

La surface de l'OAP ne comporte pas le haut du centre-bourg historique, classé en EBP Ensemble urbain ainsi qu'un ensemble bâti central, dont la mutation à moyen ou long terme n'est pas envisageable. L'OAP est ainsi concentrée sur des ensembles fonciers et îlots assez vastes pouvant supporter, avec des opérations de remembrement, des opérations plus larges que des maisons individuelles. Cela devra permettre de créer, le long de la route de la gare une entrée de ville renouvelée dans le respect des bâtis patrimoniaux qui favorisera une densification mesurée en entrée du centre-bourg communal.

L'OAP a pour enjeu d'accompagner le renforcement du centre-ville de Brax en accompagnant la mutation de divers ensembles bâtis du centre-ville afin de préserver le cadre de vie et renforcer la qualité des espaces publics. Il s'agira ainsi de :

- le long de l'avenue de la Gare, permettre l'intensification des modes doux et apaiser les circulations, en offrant une entrée de ville renouvelée respectant le caractère historique de l'ensemble urbain proche,
- densifier en respectant des hauteurs modérées et en offrant un renforcement de la polarité commerciale de centre-ville, pour permettre l'émergence d'un lieu de vie présentant une cadre de qualité,
- s'appuyer sur les atouts architecturaux du centre-ville (qu'ils soient un Monument Historique ou une protection de type EBP) afin de garantir la qualité architecturale des projets à venir, couplés à la création d'espaces végétalisés et plantés d'arbres de haute-tige d'une seul tenant.

#### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- Conforter l'identité du territoire pour renforcer l'attachement des habitants ;
- Offrir aux habitants un haut niveau de qualité urbaine et environnementale ;
- Offrir à chacun de bonnes conditions d'habitat ;
- Répondre aux besoins en logements pour tous ;
- Faire de la proximité un élément essentiel du cadre de vie et de réponse aux besoins des habitants.

#### Complémentarité avec le règlement

Les orientations de cette OAP viennent compléter le règlement de la zone UM4-8 (9-NR-60-20) 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. Cette zone UM4-8 prévoit des règles de stationnement réduites, s'appuyant sur la gare de Brax-Léguevin, connectée au pôle multimodal des Arènes et assurant une desserte convenable du centre-ville. L'emploi d'une zone urbaine mixte, couplée au schéma de l'OAP, garantit la création de formes urbaines complémentaires avec l'existant, c'est-à-dire des socles actifs fournissant commerces et services aux habitants afin d'étendre le centre actif sans porter concurrence aux établissements actuellement présents sur le site.



La recherche de qualité des espaces publics, d'intensification des espaces favorables aux modes doux ainsi que la mise en valeur du cadre de vie (par la préservation des éléments arborés d'intérêt ainsi que les bâtis patrimoniaux via des EBC et EBP, complétés par le périmètre du château de Brax, monument historique) viennent accompagner la volonté d'intensifier le cœur de ville Braxéen.

### 3.2.2.9 COMMUNE DE BRUGUIERES

#### OAP existantes supprimées

Impasse des Noisetiers  
Avenue de Montauban  
RD4 - Rue des bois  
RD4  
Gamouna Castelet

#### OAP existantes maintenues

Néant

#### OAP modifiées ou nouvelles

Néant

### 3.2.2.10 COMMUNE DE CASTELGINEST

#### OAP existantes supprimées

Néant

#### OAP existantes maintenues

Néant

#### OAP modifiées ou nouvelles

Naucou (nouvelle)  
Camilong (nouvelle)

- **OAP Naucou**

#### Présentation de l'OAP et choix du périmètre

Situé au nord du territoire de la commune de Castelginest, ce secteur est en continuité de l'urbanisation existante du chemin de Naucou. Il s'étend sur une emprise de 5 ha et assure une continuité urbaine par le prolongement du quartier existant comprenant du logement individuel et collectif, un équipement public, la préservation des espaces verts existants et la création de nouveaux.

#### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- Faire de la proximité une réponse au quotidien des habitants ;
- Favoriser la qualité urbaine et environnementale ;
- Offrir à chacun de bonnes conditions d'habitat ;
- Répondre aux besoins en logements pour tous.

#### Complémentarité avec le règlement

Les grandes orientations de l'OAP Naucou se traduisent dans le règlement par un zonage AUM7-A, correspondant à l'accueil à dominante d'habitat, sous forme d'une opération d'ensemble offrant des formes urbaines diversifiées telles que définies dans l'OAP. La zone AUI1-A est quant à elle dédiée à la création d'équipements publics comme un nouveau groupe scolaire.

La trame de l'OAP favorise les circulations internes et participe aux liaisons inter-quartiers afin de retrouver du lien et de contribuer à la connexion du nouveau quartier à la ville. Des SEP sont mises en place pour favoriser l'usage des modes doux, en aménageant et recalibrant le Chemin de Naucou.

La préservation de l'identité paysagère des lieux se traduit notamment par la création d'un EBC.

- **OAP Camilong**

**Présentation de l'OAP et choix du périmètre**

Situé au nord du centre-ville de la commune de Castelginest, en continuité de l'urbanisation. Il s'étend sur une emprise d'environ 1,8 ha et vise à assurer la création d'un nouveau quartier aux franges du dynamisme urbain généré par le centre-bourg.

**Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD**

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- Faire de la proximité une réponse au quotidien des habitants ;
- Favoriser la qualité urbaine et environnementale ;
- Offrir à chacun de bonnes conditions d'habitat ;
- Répondre aux besoins en logements pour tous.

**Complémentarité avec le règlement**

Les grandes orientations de l'OAP Naucou se traduisent dans le règlement par un zonage AUM7-A, correspondant à l'accueil à dominante d'habitat, sous forme d'une opération d'ensemble offrant des formes urbaines diversifiées telles que définies dans l'OAP.

**3.2.2.11 COMMUNE DE COLOMIERS**

**OAP existantes supprimées**

Garroussal  
Ecoquartier Pujouane  
Fenassiers  
Triguebeurre

**OAP existantes maintenues**

Néant

**OAP modifiées ou nouvelles**

Allée du Comminges (modifiée)  
Quartier Pelvoux (nouvelle)  
Rue des Sports (nouvelle)  
Bel Air (nouvelle)  
Ramassiers (cf. OAP Intercommunales)  
Zac Saint Martin du Touch (cf. OAP Intercommunales)

- **OAP Allée du Comminges**

**Présentation de l'OAP et choix du périmètre**

Ce périmètre d'OAP se situe à la jonction du centre-ville de Colomiers et du futur pôle d'Echanges Multimodal, futur terminus de la 3<sup>ème</sup> ligne de métro. Le périmètre de cette OAP a été défini de part et d'autre de l'Allée du Comminges constituée d'un axe est-ouest principal qui s'étend vers le nord pour finir en impasse, avec, en sa partie sud, la délimitation structurante constituée par la RM124.

Cette OAP déjà existante répond aux enjeux d'accompagnement d'un renouvellement urbain déjà engagé depuis quelques années.

Cette OAP a pour objectifs principaux :

- de poser les principes de nouvelles formes urbaines cherchant à conserver une ambiance résidentielle qui propose un équilibre entre densité et qualité de vie,
- de mettre en évidence la nécessaire ouverture de ce quartier à son environnement immédiat notamment par la préservation de perspectives et la création de cheminements en modes actifs,
- de s'appuyer sur la trame verte existante,
- de prendre en compte les nuisances dans le parti d'aménagement.

### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs 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 et de réponse aux besoins des habitants ;
- S'appuyer sur les centralités bien équipées pour accueillir les habitants dans les meilleures conditions ;
- Offrir aux habitants un haut niveau de qualité urbaine et environnementale ;
- Promouvoir des formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains.

### Complémentarité avec le règlement

Sur le plan réglementaire, cette OAP se traduit par la création d'une zone urbaine de projet (UP). Les dispositions communes s'appliquent. L'OAP vient cadrer les principes d'aménagement souhaités que ce soit en terme de formes urbaines, de principes de maillage tous modes et de préservation de la trame verte.

Seules les prescriptions architecturales détaillées dans l'OAP existante au PLU ont été assouplies car elles s'avéraient peu opérationnelles et les pourcentages proposés dans la composition des façades se sont avérés peu opportuns et trop restrictifs.

Aussi, le texte de l'OAP a seulement été adapté en ce qui concerne les principes attendus pour les niveaux situés au-dessus du socle R+1.

#### • OAP Quartier Pelvoux

### Présentation de l'OAP et choix du périmètre

Le quartier du Pelvoux, bien que hors QPV, bénéficie depuis quelques années de la mise en œuvre de moyens afin d'en améliorer la qualité de vie et des usages pour ses résidents.

Ce secteur situé au nord du boulevard Marcel Dassault présente pour avantages d'être à proximité du Lycée Eugène – Montel et du complexe sportif Capitany. Il a vu ces dernières années ses enjeux de renouvellement urbain s'accroître par la localisation à environ 600 m de la future station de métro « Fontaine Lumineuse ».

Ayant bénéficié d'une étude urbaine entre 2019 et 2021, de réunions de concertation et de premières déclinaisons réglementaires du document applicable en 2023, il paraissait important à ce stade, de traduire le projet urbain déjà engagé, sous forme d'OAP afin de bien expliquer les principes d'aménagement souhaités.

Aussi, comme ce projet ne rend possible que la réhabilitation de deux plots de logements et que, pour les autres bâtiments d'habitation, la logique tend vers de la démolition/reconstruction, le périmètre de l'OAP englobe au-delà des bâtiments existants un foncier public encore vierge qui rend plus opérationnel ce projet de renouvellement urbain en permettant des reconstructions avant les phases de démolition.

Avec l'arrivée de la ligne de métro à proximité de ce site, cette OAP vise à traduire le projet urbain déjà engagé avec pour principes majeurs :

- d'initier un changement d'image du secteur en proposant une nouvelle typologie des formes urbaines s'insérant au mieux dans les tissus alentours ainsi que leurs connexions,
- d'accompagner ce projet par la création d'espaces publics paysagers de qualités s'appuyant sur la trame verte existante et sur une volonté affirmée de lutte contre les îlots de chaleur urbain (nouvelles plantations, désimperméabilisation des sols, ...),
- de développer les modes actifs tout en réduisant la place de la voiture dans l'espace public.

### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- 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 ;
- Promouvoir une ville apaisée et responsable ;
- Faire de la proximité un élément essentiel du cadre de vie des habitants.

### Complémentarité avec le règlement

La création de cette OAP se traduit par la création d'une zone urbaine de projet (UP). Les dispositions communes s'appliquent. L'OAP vient cadrer les principes d'aménagement souhaités que ce soit en terme de formes urbaines, de principes de maillage tous modes et de préservation de la trame verte.

Afin d'opérer un rééquilibrage de la mixité, il est proposé de reconduire la spécificité de cette OAP en part de logements sociaux en créant une OAP « Spécifique » pour que le taux de 35 % de LLS demandé puisse être calculé à l'échelle de cette OAP en décomptant ceux déjà existants. (cf : document 3C4 « Mixité sociale » du document graphique du règlement du PLUiH)

En outre, comme les règles de stationnement qui s'appliquent au titre du secteur 3, partagent ce territoire en deux : une moitié sous zone d'influence TCSP, l'autre, en dehors, sans intégrer cette notion d'opération d'ensemble portée par cette OAP, il est proposé d'instaurer un sous-secteur permettant d'introduire des normes de stationnement spécifiques de manière à lisser le nombre de places qui s'avèreraient trop importantes sur la partie dite « hors TCSP ». Un équilibre à l'échelle de cette opération est de cette manière recherché afin d'anticiper l'arrivée du métro.

- **OAP Rue des Sports**

#### Présentation de l'OAP et choix du périmètre

Situé entre le stade /gymnase Bertrand Andrieux et l'ancienne école Paul Bert, au sud du quartier du Seycheron, ce secteur présente un tissu urbain où la mutation en collectif a déjà commencé et qu'il est nécessaire d'accompagner dans la perspective de l'arrivée du métro.

Le périmètre de l'OAP couvre ainsi ces secteurs de renouvellement urbain de manière à maintenir une cohérence entre les tissus urbains existants et en devenir.

Le périmètre proposé pour cette OAP couvre deux secteurs de part et d'autres de la rue des Sports :

- au nord de la Petite Allée du Portelas, au sud de l'Allée du Mont Vallier et à l'est de la Rue des Sports,
- à l'ouest de la Rue des Sports.

Ce projet s'accompagnera de la création d'espaces paysagers et le réaménagement de la rue des Sports sécurisant les déplacements piétons notamment.

#### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- Faire de la proximité un élément essentiel du cadre de vie et de réponse aux besoins des habitants ;
- Conforter l'identité du territoire pour renforcer l'attachement des habitants ;
- Offrir aux habitants un haut niveau de qualité urbaine et environnementale ;
- Offrir à chacun de bonnes conditions d'habitat.

#### Complémentarité avec le règlement

La création de cette OAP se traduit par la création d'une zone urbaine de projet (UP). Les dispositions communes s'appliquent. L'OAP vient cadrer les principes d'aménagement souhaités que ce soit en termes de formes urbaines, de principes de maillage tous modes et de préservation de la trame verte.

- **OAP Bel Air**

#### Présentation de l'OAP et choix du périmètre

La restructuration du secteur Bel-Air s'inscrit dans la continuité du renouvellement des quartiers du Val d'Aran et des Fenassiers situés à proximité immédiate.

Assurant la jonction des deux quartiers précités, le secteur Bel Air nécessite un accompagnement dans sa mutation et son intensification urbaines.

Le périmètre de l'OAP qui en découle se situe entre les chemins de Bouconne et l'Ormeau et la rue des Pyrénées.

Le programme d'intervention défini vise à développer une offre résidentielle permettant de répondre davantage aux besoins des jeunes ménages et des familles à proximité directe des services de la centralité.

Les formes urbaines sont retravaillées en ce sens et la trame viaire est optimisée pour assurer la desserte depuis les deux axes périphériques (rue des Pyrénées et chemin de l'Ormeau). Le chemin de l'Aussonelle est aussi prolongé dans le but de libérer le cœur de site de la pression de la voiture.

Les espaces publics sont valorisés et pensés en lien avec les quartiers du Val d'Aran et des Fenassiers pour créer des liens inter-quartiers apaisés. Les aménagements valorisent les modes actifs tout en s'appuyant sur une trame verte consolidée autour d'espaces publics répondant à des fonctions diverses selon leur localisation ou échelle afin d'améliorer le cadre de vie.

#### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- Faire de la proximité un élément essentiel du cadre de vie et de réponse aux besoins des habitants ;
- Conforter l'identité du territoire pour renforcer l'attachement des habitants ;
- Offrir aux habitants un haut niveau de qualité urbaine et environnementale ;
- Offrir à chacun de bonnes conditions d'habitat.

#### Complémentarité avec le règlement

La création de cette OAP se traduit par la création d'une zone urbaine de projet (UP). Les dispositions communes s'appliquent. L'OAP vient cadrer les principes d'aménagement souhaités que ce soit en terme de formes urbaines, de principes de maillage tous modes et de préservation de la trame verte.

### 3.2.2.12 COMMUNE DE CORNEBARRIEU

#### **OAP existantes supprimées**

L'Autan  
Centre-ville  
Aéroconstellation

#### **OAP existantes maintenues**

ZAC Monges – Croix du Sud

#### **OAP modifiées ou nouvelles**

Barquill (nouvelle)

- **OAP Barquill**

#### **Présentation de l'OAP et choix du périmètre**

Cette OAP se situe en limite Sud de Cornebarrieu, en frange avec la commune de Colomiers, au sein d'un secteur métropolitain Nord-Ouest qui polarise des activités économiques stratégiques et des projets d'échelle métropolitaine en lien avec l'aéroport de Toulouse Blagnac et la filière aéronautique.

Cette OAP répond à la volonté de conforter ce pôle logistique à vocation aéronautique autour des sites industriels d'Airbus et des chaînes d'assemblage. L'objectif est de permettre l'installation de nouvelles fonctions industrielles et de production en lien avec le développement de l'usine « Saint-Eloi du futur » qui produira des mâts à destination des nouveaux avions pour les années à venir.

Ce site répond à la nécessité pour Airbus d'avoir un seul point d'entrée des pièces afin de sécuriser son développement, mais aussi de répondre au besoin d'être au plus près des sites existants, avec l'objectif d'une mutualisation des moyens et des ressources.

#### **Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD**

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- Amplifier le rayonnement de Toulouse Métropole comme destination d'excellence économique ;
- Préserver, restaurer et créer les corridors écologiques à toutes les échelles ;
- Conforter les paysages comme vecteur d'identité.

#### **Complémentarité avec le règlement**

L'OAP s'accompagne sur le plan réglementaire d'une zone AUA2-B. Le choix s'est porté sur une zone AUA2 au regard de la vocation industrielle et logistique de la zone. 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. Une partie de la zone AU a été reclassée en zone Urbaine car déjà urbanisée (entrepôts Airlog I et II).

La délimitation de l'OAP a été ajustée afin d'en extraire les zones à enjeux environnementaux qui ont été classées en zone NS ou en Espace Boisé Classé.

Un emplacement réservé au bénéfice de Toulouse Métropole est maintenu le long de la RM 63e avec une emprise importante le long de cette voie primaire, dans une logique de diversification des modes de transport.

### 3.2.2.13 COMMUNE DE CUGNAUX

#### OAP existantes supprimées

La Gravette  
Chemin Michet  
Glacière  
La Cassagnère  
Chemin Français / Cressonnière  
Bachecame

#### OAP existantes maintenues

Pé d'Estèbe Belle-Enseigne (cf.OAP intercommunale)  
Rond-point Mandela  
Tucaut

#### OAP modifiées ou nouvelles

Centre-ville (Avenue de Toulouse, Chemin de Cugnala, Rue du Stade) (modifiée)  
Quai des Arts (nouvelle)  
Avenue du Comminges (nouvelle)  
Ecopole (modifiée)  
Route de Tournefeuille (nouvelle)

- **OAP Centre-ville (Avenue de Toulouse, Chemin de Cugnala, Rue du Stade)**

#### Présentation de l'OAP et choix du périmètre

Il s'agit d'une OAP multi-sites comportant trois îlots désignés sous les noms suivants : « Avenue de Toulouse », « Chemin de Cugnala », « Rue du Stade » localisés au centre-ville de Cugnaux. Les sites de projet abordés par l'OAP sont desservis par le Linéo 11 et sont localisés à proximité des équipements et services du centre-ville, ce qui légitime un accueil de population à proximité de ces aménités. L'objectif général de cette OAP est d'accompagner l'intensification et le renouvellement urbain du centre-ville par l'aménagement des cœurs d'îlot, dans le respect de la qualité architecturale et des enjeux patrimoniaux du centre historique. L'aménagement de ces sites constitue également une opportunité pour repenser et améliorer la fonctionnalité des infrastructures de transports qui les desservent (recalibrage des voies, élargissement des trottoirs, intégration des modes doux etc.)

#### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- Produire les logements prioritairement dans l'enveloppe urbaine existante ;
- S'appuyer sur les centralités bien équipées pour accueillir les habitants dans les meilleures conditions ;
- S'adosser au réseau de transports collectifs pour développer l'urbanisation ;
- Favoriser le développement des mobilités actives ;
- Promouvoir des formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains ;
- Protéger et mettre en valeur les patrimoines bâtis et paysagers du territoire ;
- Offrir à chaque habitant un espace de nature accessible ;
- Aménager des espaces publics respectueux de leurs usagers ;
- Développer la performance énergétique et la conception bioclimatique des bâtiments
- Développer la qualité d'usage des logements.

#### Complémentarité avec le règlement

L'OAP Avenue de Toulouse vise à accompagner la mise en œuvre d'opérations d'intensification urbaine. Elle s'intègre dans la séquence à valeur patrimoniale de l'Avenue de Toulouse protégée par l'EBP Ensemble Urbain (EBP EU) de Cugnaux. Cet outil réglementaire permet de veiller à ce que les constructions développées dans l'OAP tiennent compte du tissu faubourien voisin. L'OAP est intégrée dans un zonage UM7 « 10-NR-NR-20 » afin de produire du logement au gabarit de maisons de ville et de composer un nouveau cœur d'îlot dans la continuité du centre ancien. Le R+2 permet également de contenir le stationnement en rez-de-chaussée afin de l'escamoter. L'insertion dans le tissu urbain environnant et la gestion des limites séparatives représentant des enjeux importants, le choix s'est porté sur une zone UM7 permettant une continuité possible du bâti sur les limites séparatives uniquement en rez-de-chaussée.

L'OAP Chemin de Cugnala s'intègre dans un zonage adapté aux projets de renouvellement urbain, en autorisant une hauteur maximum à 12 mètres, soit R+3. Le choix s'est porté sur une zone UM6 permettant de garantir un retrait par rapport aux voies, en lien avec les objectifs d'élargir les espaces publics et de recalibrer le chemin de Cugnala.

L'OAP Rue du Stade s'intègre dans un zonage adapté aux projets de renouvellement urbain, en autorisant une hauteur maximum à 12 mètres, soit R+3. Ce site se caractérise par un contexte foncier complexe qui a conduit à privilégier la souplesse de la zone UM4 autorisant différentes possibilités d'implantations en alignement ou en retrait.

- **OAP Quai des Arts**

#### Présentation de l'OAP et choix du périmètre

Située à proximité de la place de la République, et à la convergence de l'Avenue de Franczal, de la Rue de la Cressonnière et l'Avenue Pompidou, l'OAP Quai des Arts constitue un site stratégique en tant que porte d'entrée dans le centre-ville depuis l'Est. L'OAP s'inscrit dans un contexte de recomposition urbaine de plusieurs fonciers mutables identifiés autour du Quai des Arts, équipement culturel majeur implanté au cœur de l'OAP sur la place Lagrange. Elle intègre également dans son périmètre la gendarmerie dont le déménagement à venir nécessite de porter une réflexion sur le devenir de ce site.

Sa localisation confère à cette OAP un rôle particulier pour construire la relation entre la séquence patrimoniale du centre historique de Cugnax et l'avenue du Comminges, lieu de renouvellement urbain en frange Est du territoire communal. Elle doit ainsi contribuer au développement de formes urbaines composées de volumes animés et séquencés qui participeront à la qualité des « seuils » du centre-ville Cugnalais, sur les avenues Lagrange, Pompidou et Franczal.

La présence du Linéo 11 ainsi que des services et équipements du centre-ville légitiment un accueil de population sur ce site, à proximité de ces aménités. Les espaces partagés publics et privés, associés aux opérations de renouvellement urbain, doivent participer à l'extension du centre-ville Cugnalais.

#### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- Produire les logements prioritairement dans l'enveloppe urbaine existante ;
- S'appuyer sur les centralités bien équipées pour accueillir les habitants dans les meilleures conditions ;
- S'adosser au réseau de transports collectifs pour développer l'urbanisation ;
- Favoriser le développement des mobilités actives ;
- Promouvoir des formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains ;
- Protéger et mettre en valeur les patrimoines bâtis et paysagers du territoire ;
- Offrir à chaque habitant un espace de nature accessible ;
- Aménager des espaces publics respectueux de leurs usagers ;
- Développer la performance énergétique et la conception bioclimatique des bâtiments ;
- Développer la qualité d'usage des logements.

#### Complémentarité avec le règlement

L'OAP bénéficie d'un zonage adapté au projet de renouvellement urbain, en autorisant une hauteur maximale à 16 mètres, soit R+4 avec possibilité de combles. Cette OAP se situe dans un trame parcellaire environnante hétérogène, le choix s'est donc porté sur une zone UM4 afin de permettre une certaine souplesse autorisant différentes possibilités d'implantations en alignement ou en retrait. L'emprise au sol n'est pas réglementée afin de laisser une marge de manœuvre dans un contexte foncier contraint. Un coefficient de pleine terre minimum de 20 % a été introduit pour garantir la présence d'espaces verts et paysagers à créer en cohérence avec les objectifs de l'OAP. Les principaux arbres remarquables et alignements présents sur l'Avenue de Franczal sont protégés par des Espaces Boisés Classés.

- **OAP Avenue du Comminges**

### Présentation de l'OAP et choix du périmètre

Cette OAP, qui porte sur environ 15 hectares, se situe en partie Ouest du territoire communal, le long de l'avenue du Comminges, laquelle forme avec la route de Seysses une grande voie radiale entre Cugnaux et Toulouse. En tant qu'entrée de ville, cette avenue constitue un secteur essentiel pour promouvoir l'attractivité de Cugnaux. L'OAP est située sur le relief de la Margelle, première terrasse de Garonne, ce qui confère à ce site des enjeux particuliers d'insertion paysagère pour traiter les interfaces entre la ville et les grands espaces de nature, tout en organisant l'accès aux aménités pour les habitants dans une logique de tour de ville et de trame paysagère portée par des espaces publics (parcs linéaires, potagers, bois accessibles...). A proximité immédiate de l'OAP se trouvent plusieurs polarités économiques : au nord, la zone d'activités de Francazal sud ainsi que le futur Campus Francazal, au sud la polarité commerciale de la Vimona. L'Avenue du Comminges offre donc une marge de manœuvre importante pour de nouveaux projets, combinant à la fois la mise en valeur des espaces de nature et l'accueil de nouveaux Cugnalois.

L'avenue du Comminges supporte une ligne de bus qui bénéficie d'un site propre partiel. La requalification de l'avenue doit favoriser la traversée des voies au droit des arrêts de bus. L'avenue du Comminges doit à terme supporter un réseau express vélo. La montée en gamme généralisée de l'avenue (trottoirs, REV), conditionnent le phasage de l'OAP.

### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- Produire les logements prioritairement dans l'enveloppe urbaine existante ;
- S'appuyer sur les centralités bien équipées pour accueillir les habitants dans les meilleures conditions ;
- S'adosser au réseau de transports collectifs pour développer l'urbanisation ;
- Favoriser le développement des mobilités actives ;
- Promouvoir des formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains ;
- Protéger et mettre en valeur les patrimoines bâtis et paysagers du territoire ;
- Offrir à chaque habitant un espace de nature accessible ;
- Aménager des espaces publics respectueux de leurs usagers ;
- Développer la performance énergétique et la conception bioclimatique des bâtiments
- Développer la qualité d'usage des logements.

### Complémentarité avec le règlement

La zone UM9 qui accompagne l'OAP traduit les ambitions du projet, en ce qu'elle impose une discontinuité obligatoire par rapport aux limites séparatives, l'objectif étant notamment de maintenir de vastes percées visuelles vers le grand paysage de la Margelle et d'accompagner des implantations bâties perpendiculaires à l'avenue du Comminges, en évitant de constituer de front bâti uniforme. La zone UM9 impose également un retrait obligatoire par rapport aux voies afin de permettre d'élargir les espaces publics et de renforcer la présence des modes doux.

La zone autorise une hauteur maximale de 15 mètres correspondant à du R+4 afin de permettre des plots en émergence sur quelques secteurs déterminés, libérant ainsi de l'espace au sol dédié aux espaces publics et aux espaces verts. En cohérence avec ses objectifs en faveur de la qualité environnementale et paysagère, l'ensemble de l'OAP s'accompagne ainsi d'un coefficient d'espace de pleine terre important de 40 %, l'objectif étant d'affirmer des espaces végétalisés ayant vocation à être des lieux de vie et de promenade et participant pleinement à la qualité paysagère du secteur.

Les constructions existantes qui comportent un intérêt patrimonial sont protégées par des EBP ponctuels. En effet, la proximité d'éléments bâtis d'intérêt patrimonial suppose des réponses architecturales judicieuses en matière de matériaux et de gabarits. Par ailleurs, le Canalet qui constitue une promenade paysagère importante dans le quotidien de la Ville, et qui traverse l'OAP dans sa partie centrale aux abords de la rue de la Cressonnière, est protégé par un EICE.

Un emplacement réservé est présent dans le périmètre de l'OAP, ayant pour objet la « requalification de l'Avenue du Comminges ».



- **OAP Ecopole**

### Présentation de l'OAP et choix du périmètre

L'OAP Ecopole se situe à l'entrée de la ville de Cugnaux, en limite communale de Villeneuve-Tolosane et de Portet-sur-Garonne, et en face de l'Aéroport de Francazal et du Campus porté par Toulouse Métropole. Le périmètre d'étude est délimité par la Route de Seysses/Avenue du Comminges (RM15) au nord, par le cours d'eau du Roussimort au Sud et la rue de la Cressonnière à l'Ouest.

Entouré d'espaces naturels et agricoles, le site d'Ecopole couvre une superficie d'environ 54 hectares. Le site accueille actuellement diverses activités et équipements dont une pépinière au cœur d'un domaine classé d'intérêt patrimonial, une entreprise d'exploitation de granulats, un site de traitement des déchets, la station d'épuration du SIVOM SAGE. Il est traversé par la RM24 ou Route de Portet.

Le périmètre de l'OAP d'Ecopole a été défini afin de :

- préserver les espaces naturels, au titre de la continuité du Grand Parc Margelle et au titre de la compensation de l'opération d'aménagement limitrophe du Campus Francazal ;
- de permettre l'extension de la station d'épuration présente sur le site, afin de répondre aux besoins du secteur Sud Ouest de la métropole ;
- de dédier une partie du foncier disponible en frange de l'Avenue du Comminges (RM15) au développement économique notamment en lien avec les activités déployées au sein du Campus Francazal ;
- d'améliorer les dessertes tous modes de déplacements :
- en sécurisant et déployant les pistes cyclables et les cheminements piétons dans le cadre de la connexion de la nature vers la ville et l'aménagement du Grand Parc Margelle.
- en projetant la création d'un barreau routier pour fluidifier le trafic vers les axes structurants, et conforter le raccordement sur la Route de Portet.

### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- Protéger les espaces naturels les plus riches en biodiversité pour assurer leur bon fonctionnement écologique ;
- Préserver, restaurer et créer les corridors écologiques à toutes les échelles ;
- Maintenir et compléter le maillage d'espace de nature en ville à l'échelle de la Métropole ;
- Concourir à la préservation des sols sur l'ensemble du territoire en s'engageant vers plus de sobriété foncière ;
- Concevoir des grands parcs pour appuyer une armature écologique multifonctionnelle ;
- Protéger et mettre en valeur les patrimoines bâtis et paysagers du territoire ;
- Assurer un développement équilibré des activités économique sur l'ensemble de la métropole ;
- Adapter le développement du territoire aux capacités des équipements d'approvisionnement en eau potable et d'assainissement ;
- Favoriser le développement des mobilités actives.

### Complémentarité avec le règlement

Le zonage de l'OAP se caractérise par trois grands types de zones en lien avec les différents enjeux d'aménagement du site : naturelle (NS), économique (UA), équipements et services d'intérêt collectif (UIC).

La majorité du site est classé en zone naturelle stricte « NS », afin de traduire la protection des éléments de la Trame Verte et Bleue (réservoirs de biodiversité, corridor écologique lié au ruisseau du Roussimort).

Une partie de l'OAP est dédiée à l'accueil d'activités économiques et bénéficie à ce titre d'un zonage « UA ». Les parcelles concernées par ce zonage sont déjà desservies par les réseaux. Il restera à prévoir des pénétrantes d'accès dans ces parcelles. Une distinction a été opérée avec une zone « UA1 » à vocation généraliste adressée sur l'Avenue du Comminges afin de pouvoir accueillir différentes activités en lien avec le futur Campus de Francazal et la zone d'activités Francazal Sud. Cette zone fixe une hauteur maximale autorisée pour les constructions à 13 mètres, afin d'assurer une cohérence architecturale et urbaine avec les autres constructions bâties développées le long de l'Avenue du Comminges. Une deuxième zone économique « UA2 » à dominante industrielle et logistique, a été positionnée sur le secteur où est installée une entreprise de production de matériaux de construction, et sur une zone libre d'environ 4000 m<sup>2</sup> permettant d'accueillir une ou plusieurs autres entreprises en lien avec la vocation de la zone (traitement de déchets et matériaux par exemple). L'ensemble de ces zones économique bénéficie d'une emprise au sol autorisée importante (65%) et exige la mise en œuvre d'espaces de pleine de terre (15%) qui doivent contribuer à l'insertion paysagère des activités, en particulier sur la frange adressée sur l'avenue du Comminges qui constitue une entrée de ville.

La station d'épuration et la déchetterie présentes sur site sont intégrées dans un zonage spécifique « UIC5 », zone à vocation d'équipements et de services d'intérêt collectif techniques. La zone UIC5 comprend également trois hectares de terrains libres, réservés à l'extension de la station d'épuration et de la déchetterie.

Le bâti et le parc de la pépinière « Domaine GOUBARD » présents dans l'OAP sont protégés au niveau réglementaire, respectivement par un élément bâti patrimonial (EBP) et un espace vert protégé (EVP).

En outre, plusieurs emplacements réservés (ER) sont présents au sein du périmètre de l'OAP afin d'accompagner la réalisation des projets portés par la Collectivité.

Un ER vise à permettre la création du barreau routier pour améliorer le raccordement vers la Route de Portet (RM24), en lien notamment avec le Campus Francazal qui jouxte l'OAP.

Un ER doit accompagner la réalisation d'aménagements de gestion des eaux pluviales sur l'extrémité sud de l'OAP. Actuellement, il existe un exutoire capacitaire jusqu'au début de la Cressonnière restant à relier à l'exutoire du Roussimort. L'enjeu est d'améliorer la gestion d'évacuation des eaux pluviales le long de ce chemin.

Un ER dédié à l'aménagement de terrains familiaux et/ou d'une aire des gens du voyage est également prévu sur l'extrémité sud de l'OAP.

- **OAP Route de Tournefeuille**

#### Présentation de l'OAP et choix du périmètre

Cette OAP vise la création d'un pôle scolaire composé d'un collège, d'un groupe scolaire, d'équipements sportifs mutualisés, d'une cuisine centrale.

Le site d'implantation du collège a fait l'objet d'une analyse basée sur les critères du Conseil Départemental en termes d'équilibre démographique et social du bassin de recrutement, l'objectif de ce nouvel équipement étant de renforcer le maillage sur le sud-ouest toulousain. Le site de l'OAP bénéficie à ce titre d'une localisation optimale à mi-chemin entre Cugnaux et Tournefeuille, également bénéficiaire de ce futur collège.

Enfin, l'OAP s'inscrit dans un secteur ayant vocation à terme à muter (mutation du tissu urbain par renouvellement et intensification) afin de s'affirmer comme une future centralité de la commune. Le secteur n'est actuellement pas desservi par les transports en commun mais prévoit les aménagements permettant la desserte par les transports scolaires et par le réseau REV (ligne 14).

#### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- Concourir à la préservation des sols sur l'ensemble du territoire en s'engageant vers plus de sobriété foncière ;
- Rechercher la sobriété et la proximité aux usagers dans l'implantation et l'aménagement des équipements ;
- Développer la performance énergétique et la conception bioclimatique des bâtiments ;
- Veiller à articuler l'urbain et l'activité agricole ;
- Offrir à chaque habitant un espace de nature accessible.

#### Complémentarité avec le règlement

L'OAP est classée en zone « AUIC1-B », dans laquelle les règles applicables sont celles de la zone UIC1 (zone à vocation générale d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics). Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'OAP. Un EVP d'environ 1 hectare a été créé afin de protéger un espace sensible, où la présence de flore protégée a été repérée.

### 3.2.2.14 COMMUNE DE DRÉMIL-LAFAGE

#### OAP existantes supprimées

Plateau (Pelinquin)  
Extension de la centralité

#### OAP existantes maintenues

Néant

#### OAP modifiées ou nouvelles

La Mouyssaguèze (modifiée)

- **OAP La Mouyssaguèze**

Le périmètre de l'OAP n'est pas modifié au PLUi-H. Seule l'orientation n°5 relative à la création d'un nouvel accès par un giratoire depuis la RM 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.

### 3.2.2.15 COMMUNE DE FENOUILLET

#### OAP existantes supprimées

Pole commercial RD820

#### OAP existantes maintenues

Piquepeyre

#### OAP modifiées ou nouvelles

SOFERTI – pole gare (modifiée)

- **OAP SOFERTI – pôle gare**

#### Présentation de l'OAP et 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 RM 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 servitude d'utilité publique liée à la pollution des sols 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 s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- Protéger et mettre en valeur des patrimoines bâtis et paysagers exceptionnel du territoire ;
- Assurer un développement équilibré des activités économique sur l'ensemble de la métropole ;
- Thématiser les espaces économiques afin d'améliorer la lisibilité de l'offre ;
- Renouveler les zones économiques dans une perspective de sobriété foncière mais également d'amélioration du paysage et du fonctionnement urbain de ces espaces ;
- Améliorer la cohérence entre le développement urbain et l'offre en transports collectifs ;
- Co-construire projets urbains et offre multimodale, tout en développant la mixité de fonctions (habitat, économie résidentielle, équipements).

#### Complémentarité avec le règlement

Les grandes orientations de l'OAP se traduisent dans le règlement graphique par cinq zonages : UM7 (7-NR-25-45) pour la cité St Gobain, UA1 (14-NR-50-NR), UA2 (14-NR-50-NR) et UA3 (14-NR-50-NR) pour les activités économiques, UIC1 pour le Pole d'Echange multimodal et NS pour l'Espace vert situé au sud de la friche Soferti.

Le zonage choisi permet le développement maîtrisé du secteur d'activités en intégrant les contraintes du site et en permettant une transition entre la partie activités et le secteur résidentiel par l'intermédiaire d'un espace vert. 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 le but de renforcer l'aspect qualitatif de la zone d'activité :

- le coefficient éco-aménageable est instauré,
- un alignement de façades est imposé sur certaines voies (RM 820 , rue Seveso),
- les arbres remarquables, repérés sur l'OAP sont traduits en espaces boisés classés sur le règlement graphique.

### **3.2.2.16 COMMUNE DE FLOURENS**

#### **OAP existantes supprimées**

Néant

#### **OAP existantes maintenues**

Néant

#### **OAP modifiées ou nouvelles**

Néant

### **3.2.2.17 COMMUNE DE FONBEAUZARD**

#### **OAP existantes supprimées**

Néant

#### **OAP existantes maintenues**

Néant

#### **OAP modifiées ou nouvelles**

Néant

### 3.2.2.18 COMMUNE DE GAGNAC-SUR-GARONNE

#### OAP existantes supprimées

Vieux Moulin 2  
Beauté et la voie romaine  
RD 63

#### OAP existantes maintenues

Vieux Moulin1

#### OAP modifiées ou nouvelles

Espagnoulet (nouvelle)

- **OAP Espagnoulet**

#### Présentation de l'OAP et choix du périmètre

Cette OAP traduit la dynamique de développement modéré de la commune en accueillant sur ce secteur uniquement de l'habitat dans une démarche qualitative tout en tenant compte des contraintes du site : PPRI, risque inondation par ruissellement, corridor vert à créer, présence de végétalisation à préserver. Pour cela, il sera mis en place des espaces verts pour la gestion des eaux pluviales et des espaces de nature.

Le périmètre de l'orientation d'aménagement est situé à l'est de la commune, entre la limite communale avec Lespinasse et la rue de la voie romaine. Il se situe en continuité du tissu urbanisé au Nord et permet ainsi de préserver une zone agricole à enjeux forts au Sud.

Afin de favoriser les mobilités actives, des cheminements doux sont prévus pour relier la M63 desservie par la ligne de bus 130. Un futur arrêt de cette ligne positionné au croisement de la M63 avec la rue de la Voie Romaine complètera l'accessibilité aux transports collectifs.

#### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- Développer une gestion durable des eaux de pluies ;
- Limiter l'impact des constructions sur les nappes phréatiques, les ruissellements, la qualité et la quantité de l'eau ainsi que sur les risques ;
- Développer des projets qui favorisent une nature générant un cadre de vie attractif ;
- Créer des connexions Est/Ouest pour améliorer la connectivité des espaces naturels ;
- Favoriser des formes urbaines avec des densités adaptées au contexte urbain existant et projeté ;
- Assurer la mixité sociale et un équilibre social de l'habitat dans les territoires ;
- Dimensionner la production de logements de chaque commune à ses possibilités de densification des espaces urbanisés.

#### Complémentarité avec le règlement

Les grandes orientations de l'OAP Espagnoulet se traduisent dans le règlement par les zonages :

- AUP1\_B (12-NR-50-30),
- NS (NR-NR-RE-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.

Le zonage NS permet la prise en compte du risque ruissellement et la mise en place d'une continuité verte du Nord au Sud en complémentarité de celle de Lespinasse sur l'OAP L'Espertin. Ce zonage permet la prise en compte du secteur de biodiversité créé en réponse au corridor à créer inscrit au SRCE et figurant au DGR 3C2 « Biodiversité et Paysages ».

### **3.2.2.19 COMMUNE DE GRATENTOUR**

**OAP existantes supprimées**

Tucol  
Reynerie Est

**OAP existantes maintenues**

Néant

**OAP modifiées ou nouvelles**

Néant

### **3.2.2.20 COMMUNE DE LAUNAGUET**

**OAP existantes supprimées**

Néant

**OAP existantes maintenues**

Néant

**OAP modifiées ou nouvelles**

Paléficat (cf. OAP intercommunale)

### **3.2.2.21 COMMUNE DE LESPINASSE**

**OAP existantes supprimées**

Secteur 1AU

**OAP existantes maintenues**

Cœur de ville

**OAP modifiées ou nouvelles**

Néant

### 3.2.2.22 COMMUNE DE L'UNION

#### OAP existantes supprimées

Secteur AUE2

#### OAP existantes maintenues

Néant

#### OAP modifiées ou nouvelles

La Violette Sud (modifiée)

- **OAP La Violette Sud**

#### Présentation de l'OAP et choix du périmètre

L'urbanisation de ce secteur a été engagée depuis une dizaine d'année. Initialement créée sur un territoire plus large dans le PLU de Toulouse Métropole, commune de l'Union, cette OAP a permis la mise œuvre d'une première phase de construction d'environ 400 logements et de commerces autour d'un mail reliant le chemin de la Violette et l'Hers. A cette occasion, une portion des bords de l'Hers a été réaménagée. Dans le présent PLUi-H, les grands principes de l'OAP initiale ont été repris et actualisés afin de poursuivre l'urbanisation du secteur en tenant compte des nouvelles orientations du PADD.

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 11,5 hectares, répartis entre territoires libres de toutes constructions et secteurs occupés par une faible urbanisation à renouveler. 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 Paléficat, 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.

Les principales orientations de l'OAP visent à participer à la valorisation des bords de l'Hers et à créer un nouveau quartier mixte pour :

- répondre aux objectifs de production de logements, notamment sociaux, de la commune et du POA et aux besoins en équipements, générés par l'accueil de population,
- 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 transports en commun structurants (Linéo des RM888 et Bd Florence Arthaud à Toulouse),
- inscrire l'urbanisation du quartier en relation avec 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.

#### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- Faire de la Trame Verte et Bleue un élément fondateur du projet Métropolitain ;
- Renforcer le lien entre urbanisme-mobilités, notamment s'adosser au réseau de transports collectifs pour développer l'urbanisation et favoriser le développement des mobilités actives ;
- Faire de la proximité un élément essentiel du cadre de vie et de réponse aux besoins des habitants, notamment offrir à chaque habitant un espace de nature accessible ;

- Prendre en compte la vulnérabilité et la santé dans le projet d'aménagement, notamment mettre en œuvre une gestion intégrée du risque inondation ;
- Offrir aux habitants un haut niveau de qualité urbaine et environnementale, notamment développer la performance énergétique et la conception bioclimatique des bâtiments ;
- Offrir à chacun de bonnes conditions d'habitat ;
- Répondre aux besoins en logements pour tous.

### Complémentarité avec le règlement

Les grandes orientations de l'OAP de la Violette Sud se traduisent dans le règlement par les dispositions suivantes :

- un zonage urbain de projet (UP1) sur les secteurs déjà urbanisés. L'étiquette indiquée sur le DGR 3C1 définit la constructibilité globale qui est précisée par les indications de hauteurs et de densité de l'OAP.
- un zonage d'urbanisation future (AUP1\_A) pour les secteurs à desservir sous forme d'opération d'ensemble. Les étiquettes définissent une constructibilité cohérente avec la programmation fixée pour chaque secteur de l'OAP qui caractérise, en outre, les vocations (équipement, activités, habitat) et les formes urbaines attendues (hauteurs, densités).
- un zonage naturel (NS) sur une largeur variable d'une cinquantaine de mètre minimum depuis la rive droite de l'Hers, doublé d'un EVP entre la rive et l'emplacement réservé pour la réalisation d'une continuité piétons-cycles afin de traduire le corridor écologique et le traitement qualitatif de ses abords.
- de part et d'autre des ateliers municipaux et de l'entreprise économique, les perspectives visuelles vers l'Hers depuis le Chemin de la Violette sont assurées d'une part par un EVP inconstructible et d'autre part par un espace public, principalement dédié à la circulation piéton-cycle ;
- 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.

## 3.2.2.23 COMMUNE DE MONDONVILLE

### OAP existantes supprimées

Secteur 1,  
Secteur 2,  
Secteur 3  
Mandillet.  
Projet Centre Ville

### OAP existantes maintenues

Moulin à Vent Phase 1

### OAP modifiées ou nouvelles :

Chemin de Bouconne (nouvelle)

### Présentation de l'OAP et choix du périmètre

Le territoire de l'OAP est situé le long du Chemin de Bouconne sur l'entrée au nord-ouest de la commune, en frange de la zone urbaine dédiée à un secteur d'équipement public majeur.

Le périmètre répond au besoin d'un équipement d'enseignement (collège 600) ayant un rayonnement intercommunal, pour autant celui-ci a été optimisé afin d'être le plus sobre en matière de consommation d'ENAF. Afin de faciliter l'accès, la desserte et la compacité des constructions projetées, le périmètre a intégré un terrain de jardins familiaux existants dont l'usage et la surface ont été repositionnés au Sud du secteur, proche des dessertes piétons-cycles et des autres équipements déjà existants.

### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- Concourir à la préservation des sols sur l'ensemble du territoire en s'engageant vers plus de sobriété foncière ;
- Rechercher la sobriété et la proximité aux usagers dans l'implantation et l'aménagement des équipements ;
- Développer la performance énergétique et la conception bioclimatique des bâtiments ;
- Veiller à articuler l'urbain et l'activité agricole.



### Complémentarité avec le règlement

L'OAP est classée en zone « UIC1-» sur la partie Nord, dans laquelle les règles applicables sont celles de la zone à vocation générale d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics. Au Sud-Ouest, l'anneau sportif est classé en zone « NL » dont la vocation est liée à des équipements d'intérêt collectif et services publics à vocation de loisirs.

#### 3.2.2.24 COMMUNE DE MONDOUZIL

##### **OAP existantes supprimées**

Néant

##### **OAP existantes maintenues**

Néant

##### **OAP modifiées ou nouvelles**

Néant

#### 3.2.2.25 COMMUNE DE MONS

##### **OAP existantes supprimées**

Néant

##### **OAP existantes maintenues**

Néant

##### **OAP modifiées ou nouvelles**

Néant

### 3.2.2.26 COMMUNE DE MONTRABE

#### **OAP existantes supprimées**

Brunel,  
Longueterre,  
Maignac.

#### **OAP existantes maintenues**

Néant.

#### **OAP modifiées ou nouvelles**

Borde-Haute (nouvelle)

- **OAP Borde-Haute**

#### **Présentation de l'OAP et choix du périmètre**

Située à l'est du centre-ville, cette OAP vient renforcer la continuité de la zone urbanisée de la commune en créant un nouveau quartier d'habitat et asseoir, par la même occasion, l'entrée de ville. Elle est constituée de 4 ha faiblement bâtis, riverains à la RM 112, à la RM 70 et au chemin de Borde-Haute.

#### **Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD**

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- Renforcer le lien entre urbanisme et mobilités ;
- S'adosser au réseau de transports collectifs pour développer l'urbanisation ;
- Favoriser le développement des mobilités actives ;
- S'appuyer sur les centralités bien équipées pour accueillir les habitants dans les meilleures conditions ;
- Conforter les paysages comme vecteur d'identité ;
- Promouvoir des formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains ;
- Développer la qualité d'usage des logements ;
- Une démarche globale pour accompagner le développement de la ville sur elle-même et la protection des ressources du territoire.

#### **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 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 RM 112 afin d'organiser une entrée de ville de qualité.

### 3.2.2.27 COMMUNE DE PIBRAC

#### OAP existantes supprimées

Ensaboyo  
Beauregard  
Coustayrac Lycée

#### OAP existantes maintenues

Néant

#### OAP modifiées ou nouvelles

ZAC du Parc de l'Escalette (modifiée)  
Mesplès (nouvelle)

- **OAP ZAC du Parc de l'Escalette**

#### Présentation de l'OAP et 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 à 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 Léguevin.

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. En outre, des protections environnementales ont été modifiées ou ajoutées : Espace Boisé Classés (EBC), Espace Vert Protégé (EVP) et EVP symboles. Une temporalité de réalisation permet de préciser un aménagement en trois phases. La partie économique de l'OAP qui se poursuivait sur la commune de Léguevin a été supprimée car le projet a évolué sur cette commune et le projet n'est pas assez avancé pour en dessiner les orientations. Des principes de connexion des maillages ont toutefois été maintenus.

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 RM 124 qui sera à retraiter en boulevard urbain,
- créer plusieurs points d'accès au parc d'activités depuis l'ancienne RM 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.

#### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- Promouvoir des formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains ;
- Produire suffisamment de logements ;
- Assurer la mixité sociale et un équilibre social de l'habitat dans les territoires ;
- Satisfaire des besoins en forte croissance en logements et habitat dédié abordables ;
- Régénérer les espaces économiques par un aménagement permettant une disponibilité foncière et immobilière ;
- Assurer un développement équilibré des activités économique sur l'ensemble de la métropole.

#### 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.

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 380 logements, à terme) ;
- l'ajustement des Espaces Verts Protégés (EVP) et Espaces Boisés Classés (EBC) afin qu'ils correspondent aux aménagements réalisés et à de nouvelles protections. Une nouvelle autorisation environnementale portant sur les déboisements des îlots I et G sera sollicitée auprès de l'Etat en portant une nouvelle séquence Evi-tement – Réduction – Compensation. L'EVP situé sur l'Allée de pins parasols (site inscrit) est maintenu. Des EVP symbole protègent les Roses de France repérées ainsi que les arbres présents sur la parcelle AX 357. Un EBC a été rajouté sur la parcelle AV114 pour valoriser l'entrée de ville et protéger la végétation existante ;
- 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 Mesplès**

### Présentation de l'OAP et choix du périmètre

Le site de Mesplès retenu pour accueillir une production de logements est en continuité de l'enveloppe urbaine et disposera d'une desserte en transports en commun (ligne de bus). Il s'agit d'une ancienne ZAC communale qui avait déjà fait l'objet d'études environnementales qui n'avaient pas mis en exergue d'enjeux environnementaux significatifs, hormis le long du corridor du Courbet qui sera préservé. En outre, les terrains ne sont plus cultivés.

Les objectifs recherchés par l'aménagement du secteur de Mesplès sont multiples:

- réaliser une opération de logements dont une part sera constituée de logements locatifs sociaux afin de contribuer au rattrapage du taux SRU de la commune,
- créer un véritable nouveau quartier urbain et moderne où une place importante sera donnée aux espaces publics ouverts pour favoriser l'émergence d'une vraie vie de quartier,
- affirmer l'entrée de ville dans un secteur où le tissu urbain est aujourd'hui disparate et monofonctionnel.

### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- Aménager des espaces publics respectueux de leurs usagers ;
- Produire suffisamment de logements ;
- Promouvoir des formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains ;
- Assurer la mixité sociale et un équilibre social de l'habitat dans les territoires ;
- Satisfaire des besoins en forte croissance en logements et habitat dédié abordables.

### Complémentarité avec le règlement

La zone actuellement non desservie par les réseaux et nécessitant l'aménagement d'un carrefour giratoire pour un accès unique sera inscrite dans un zonage AUM4 A pour une zone réalisée sous forme d'opération d'ensemble. La forme urbaine UM4 correspond à une forme urbaine déjà présente sur la commune notamment sur les secteurs Beauregard et Ensaboyo.

L'étiquette 12 - NR – 40 - 30 correspond à une hauteur maximale de 12 mètres possible sur la zone pour les bâtiments avec attique situés autour de l'espace public central. Les bâtiments situés en second rideau devront être moins denses ; cette densité moins importante se retrouvera notamment par une hauteur moins importante limitée en R+1 + attique. Les bâtiments qui se situeront au sud et sud-est du périmètre, identifiés sur le schéma d'aménagement par une densité plus faible, ne pourront pas s'élever au-delà du R+1 et/ou devront être principalement de l'habitat individuel groupé.

Le pourcentage de pleine terre de 30 % correspond à l'espace de pleine terre qui devra être créé soit d'un seul tenant soit par plusieurs poches sur la totalité de l'ensemble de l'opération en plus des espaces de pleine terre de chaque lot et des aménagements paysagers à réaliser le long de la Route de Lévigac et du Centre Technique Municipal. Il est demandé au moins 1000 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre sur l'ensemble de l'opération.

Un recul est demandé le long de la Route de Lévigac et traduit dans les annexes au règlement écrit du PLUi-H. Un recul le long du corridor écologique du Courbet sera aussi respecté pour protéger cet espace.

### 3.2.2.28 COMMUNE DE PIN-BALMA

#### OAP existantes supprimées

Fillaul,  
Clinique Aufréry.

#### OAP existantes maintenues

Néant

#### OAP modifiées ou nouvelles

Pastoureau (modifiée)  
Porte du Parc Naturel Agricole (nouvelle)

- **OAP Pastoureau**

##### Présentation de l'OAP et choix du périmètre

Cette OAP, qui constitue en réalité la phase 2 de l'OAP initiale de Pastoureau (nouveau secteur d'habitat), se situe au nord de la route de la Moussaguèse et au sud de RM 70. L'OAP Pastoureau est une « OAP spécifique », sa diversité de logements sociaux est définie au sein de l'OAP. Sa superficie est de 2,7 ha.

##### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- Veiller à articuler l'urbain et l'activité agricole ;
- Protéger le patrimoine végétal existant, notamment les espaces arborés ;
- Renforcer le lien entre urbanisme et mobilités ;
- Conforter les paysages comme vecteur d'identité ;
- Offrir aux habitants un haut niveau de qualité urbaine et environnementale ;
- Favoriser des formes urbaines avec les densités adaptées au contexte urbain existant et projeté ;
- Développer la qualité d'usage des logements.

##### Complémentarité avec le règlement

Les grandes orientations de l'OAP se traduisent dans le règlement par un zonage AUP1A (7,3-NR-30-50). L'aménagement de ce secteur et son intégration dans l'environnement remarquable s'organise grâce à une répartition optimale des densités et des typologies. En bordure sud et est de l'OAP, un EVP vise à créer un espace tampon afin d'assurer une transition de qualité entre l'urbain et la zone protégée du Parc Naturel Agricole (PNA). Le principe de traitement de ces franges impose que les clôtures soient édifiées en retrait par rapport au domaine privé et qu'elles soient accompagnées de plantations arbustives.

- **OAP Porte du Parc Naturel Agricole**

##### Présentation de l'OAP et choix du périmètre

Cette OAP se situe au sud-ouest de la commune de Pin-Balma et est localisée sur le lieu-dit « Aufréry », en bordure de la RM 50. Sa superficie est de 4,3 ha. Il s'agit d'un foncier stratégique qui vise à valoriser la porte d'entrée du Parc Naturel Agricole en créant un lieu d'innovation sociétale autour de l'expérimentation agricole.

##### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- Protéger les espaces naturels les plus riches en biodiversité pour assurer leur bon fonctionnement écologique ;
- Préserver, restaurer et recréer les corridors écologiques à toutes les échelles ;
- Soutenir et développer l'agro écologie ;
- Protéger le patrimoine végétal existant, notamment les espaces arborés ;
- Renforcer l'accès à la pleine nature pour tous et du dialogue ville-espaces naturels ;
- Pérenniser l'agriculture dans toutes ses dimensions (économique, environnementale et sociétale) ;
- Conforter les paysages comme vecteur d'identité ;
- Protéger et mettre en valeur les patrimoines bâtis et paysagers exceptionnels du territoire.

### Complémentarité avec le règlement

Les grandes orientations de l'OAP se traduisent dans le règlement par un zonage UP1 (12-NR-40-30), par un zonage A (RE-NR-NR-NR) et par un zonage NS (NR-NR-RE-RE).

- La zone UP1, à dominante économique, est actuellement occupée par le couvent d'Aufréry dont l'intégralité du bâti est classée en EBP (Elément Bâti Protégé). Cet outil garantit ainsi la préservation du bâti de caractère, tout en permettant l'installation dans les locaux existants d'activités axées sur l'économie sociétale et solidaire, le développement et la formation agricole et la sensibilisation à l'environnement.

- La zone A, à dominante agricole, vise à préserver le potentiel agronomique de la prairie tout en autorisant l'installation d'une ferme pédagogique et d'une zone de maraîchage.

Les zonages UP1 et A sont associés à une Zone Préférentielle d'Accueil des Commerces et activités de services (ZPAC) afin d'autoriser et d'encadrer les activités commerciales.

- La zone NS vise à renforcer la protection du réservoir de biodiversité situé au nord du site. Des EBC ceinturent quasiment tout le périmètre du site afin de préserver le patrimoine végétal existant. Le règlement graphique de l'OAP impose également la création d'un parking paysager.

### 3.2.2.29 COMMUNE DE QUINT-FONSEGRIVES

#### OAP existantes supprimées

Saint-Jory-La Ginestière  
Lasbordes Ribaute

#### OAP existantes maintenues

Pont de Bois

#### OAP modifiées ou nouvelles

Néant.

### 3.2.2.30 COMMUNE DE SAINT-ALBAN

#### OAP existantes supprimées

Tucol

#### OAP existantes maintenues

Néant

#### OAP modifiées ou nouvelles

Zone du stade (modifiée)

- **OAP Stade**

Cette OAP prévoit le renouvellement urbain d'un secteur principalement occupé par une casse afin de permettre la création de logement.

Le périmètre n'est pas modifié. La modification concerne l'ajout d'une mention sur la Qualité des sols compte-tenu de l'historique du site et de son exploitation. Lors de la mise en œuvre du projet, un plan de gestion devra être réalisé en tenant compte de la pollution des sols, si celle-ci est avérée par une étude de sols.

Les orientations de l'OAP contribuent à la mise en œuvre des objectifs du PADD liés à la prise en compte de la vulnérabilité et la santé dans le projet d'aménagement, en prévenant l'exposition de la population aux nuisances anthropiques, tels que la pollution des sols.

### 3.2.2.31 COMMUNE DE SAINT-JEAN

#### OAP existantes supprimées

Néant

#### OAP existantes maintenues

Néant

#### OAP modifiées ou nouvelles

Cœur de Ville (nouvelle)

Fontpeyre (nouvelle)

- **OAP Cœur de Ville**

#### Présentation de l'OAP et choix du périmètre

Comme son nom l'indique, cette OAP se situe dans le centre ville de la commune de Saint-Jean et vise à renforcer la centralité existante au travers d'une nouvelle mixité fonctionnelle et urbaine. Son territoire est desservi par un nœud routier structurant, composé de 4 axes dont 2 principaux : la route d'Albi (RM888), le chemin de Montrabé (RM 70), le chemin de Belbèze et l'avenue de l'Eglise. Il s'agit d'un foncier constitué d'équipements, de services, de commerce et d'espaces publics. La première phase s'articule autour d'un périmètre de 0,9 ha.

#### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- Renforcer le lien entre urbanisme et mobilités ;
- S'adosser au réseau de transports collectifs pour développer l'urbanisation ;
- Rechercher la sobriété et la proximité aux usagers dans l'implantation et l'aménagement des équipements ;
- S'appuyer sur les centralités bien équipées pour accueillir les habitants dans les meilleures conditions ;
- Conforter les paysages comme vecteur d'identité ;
- Promouvoir des formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains ;
- Développer la qualité d'usage des logements ;
- Une démarche globale pour accompagner le développement de la ville sur elle-même et la protection des ressources du territoire ;
- Produire les logements directement dans l'enveloppe urbaine existante.

#### Complémentarité avec le règlement

Les grandes orientations de l'OAP se traduisent dans le règlement par un zonage UM4 (11-NR-40-40). Il s'agit s'obtenir des formes urbaines à la fois diversifiées et cohérentes avec les densités attendues à l'échelle de la ville. Des hauteurs différenciées allant de R+2 à R+3 et jouant avec la topographie visent à garantir des transitions douces avec les quartiers voisins. Cette mutation urbaine du cœur de ville ambitionne également de recomposer toute la façade de la route d'Albi en dialoguant avec la signature urbaine du bâtiment public des « Granges » situé sur la rive opposée.

- **OAP Fontpeyre**

#### Présentation de l'OAP et choix du périmètre

D'une superficie de 3,3 ha, le territoire de l'OAP est desservi par les deux principaux axes d'entrée de la ville, la route d'Albi (RM 888) et le chemin de Montrabé (RM 70). Situé à l'est de la commune, en bordure de Rouffiac-Tolosan, il s'agit d'un foncier stratégique car localisé en continuité immédiate du noyau historique de Saint-Jean. Cette OAP vise à développer le centre-ville en proposant une centralité mieux structurée et plus lisible autour de la place François Mitterrand et l'entrée de ville matérialisée par le carrefour entre la route d'Albi et la route de Montrabé.

#### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- Protéger les espaces naturels les plus riches en biodiversité pour assurer leur bon fonctionnement écologique ;
- Maintenir et compléter le maillage d'espace de nature en ville à l'échelle de la Métropole.
- Renforcer le lien entre urbanisme et mobilités ;
- S'appuyer sur les centralités bien équipées pour accueillir les habitants dans les meilleures conditions ;
- Conforter les paysages comme vecteur d'identité ;
- Promouvoir des formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains ;
- Développer la qualité d'usage des logements.

### Complémentarité avec le règlement

Les grandes orientations de l'OAP se traduisent dans le règlement par un zonage AUP1B (11-NR-40-40). Associée à un espace de pleine terre d'au minimum 40 %, la hauteur proposée de 11 mètres vise à densifier prioritairement l'urbanisation (R+2 et R+3) le long de la route d'Albi et en face de la place François Mitterrand, de façon à densifier progressivement en direction du ruisseau de Fontpeyre et aux abords de l'opération située au sud-est du secteur. Un EBC est positionné le long du ruisseau de Fontpeyre pour garantir la protection du corridor écologique. Enfin, le boisement existant en cœur d'îlot est classé en EVP afin d'en préserver sa biodiversité et de recréer une continuité écologique faisant l'interface avec les abords du ruisseau de Fontpeyre.

## 3.2.2.32 COMMUNE DE SAINT-JORY

### OAP existantes supprimées

Bougeng,  
Le Vigné.  
Route de Grenade,  
Labou,

### OAP existantes maintenues

Euronord les Cabanes.

### OAP modifiées ou nouvelles

La gare (modifiée)  
Entrée Nord (modifiée)

- **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 et la hauteur maximale du parking est modifiée. Les hauteurs sont désormais limitées par l'étiquette de la zone figurant au règlement graphique.

- **OAP Entrée Nord**

### Présentation de l'OAP et choix du périmètre

Le périmètre de l'orientation d'aménagement, situé à l'est de la commune, à proximité du centre ville, entre la RM820 et le canal pour la plus grande partie de son territoire, est modifié au sud pour prendre en compte l'urbanisation d'une zone périphérique à celle-ci et au nord pour prendre en compte les jugements du Tribunal Administratif de Toulouse du 30 mars et 20 mai 2021 énonçant le caractère constructible de la parcelle AC 168 compte-tenu d'une erreur manifeste.

### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- Mettre en œuvre une politique d'organisation et de valorisation des activités et des territoires de l'économie, pour améliorer les conditions d'accueil des entreprises ;
- Faire de la proximité un élément essentiel du cadre de vie et de réponse aux besoins des habitants.

### Complémentarité avec le règlement

Les grandes orientations de l'OAP Entrée Nord se traduisent dans le règlement par les zonages :

- UM7 ( 9-NR-25-50),
- UM4 (9-NR-40-35),
- UA2 (19-NR-NR-RE).

Les zones UM sont presque entièrement réalisées et le secteur UA2 permet le renforcement du tissu économique.



### 3.2.2.33 COMMUNE DE SAINT-ORENS DE GAMEVILLE

#### OAP existantes supprimées

Bousquet Pradelles  
Bruyer

#### OAP existantes maintenues

Néant

#### OAP modifiées ou nouvelles

Béatrice (nouvelle)  
Haut de Gam (modifiée)  
Firmis (modifiée)  
Tucard (modifiée)

- **OAP Béatrice**

#### Présentation de l'OAP et choix du périmètre

Cette OAP se situe dans la centralité de la commune, entre la RM2 au sud et la rue Béatrice au nord. Elle a pour objectif d'encadrer le renouvellement urbain afin de favoriser un projet d'ensemble favorisant de nouvelles typologies d'habitat.

#### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- S'adosser au réseau de transports collectifs pour développer l'urbanisation ;
- S'appuyer sur les centralités bien équipées pour accueillir les habitants dans les meilleures conditions ;
- Promouvoir des formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains ;
- Développer la qualité d'usage des logements ;
- Produire des logements prioritairement dans l'enveloppe urbaine existante.

#### Complémentarité avec le règlement

Les grandes orientations de l'OAP se traduisent dans le règlement par un zonage UM6-4 (RE-NR-40-20). Une façade urbaine s'organise le long de l'avenue de Gameville et assure la continuité entre les quartiers environnants et le centre de Saint-Orens de Gameville. L'aménagement du secteur prévoit une répartition des densités et des typologies allant de R+1 à R+3 selon le secteur d'intensification avec création de vues et de liaisons douces entre la RM2 et le rue Béatrice. Un espace paysager est à créer le long de la RM2, venant créer un espace de vie apaisé, conformément à l'OAP Qualité Environnementale.

- **OAP Haut de Gam**

#### Présentation de l'OAP et choix du périmètre

Cette OAP vise à créer un îlot à vocation d'habitat assurant une transition douce entre des typologies différentes et une bonne intégration avec les quartiers limitrophes. Le territoire de cette OAP de 0,8 ha est desservi au nord-ouest par la rue des Sports et au nord-est par la rue de Nazan qui est à sens unique et débouche sur l'avenue Augustin Labouilhe. A cette intersection, la circulation est gérée par un feu tricolore. Au sud, le secteur est délimité par un bassin d'orage réalisé dans le cadre de l'opération de la ZAC de Tucard.

#### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- S'adosser au réseau de transports collectifs pour développer l'urbanisation ;
- S'appuyer sur les centralités bien équipées pour accueillir les habitants dans les meilleures conditions ;
- Promouvoir des formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains ;
- Développer la qualité d'usage des logements ;
- Produire des logements prioritairement dans l'enveloppe urbaine existante.

### Complémentarité avec le règlement

Les grandes orientations de l'OAP se traduisent dans le règlement par un zonage AUM7-A (9-NR-40-30). Au nord, on retrouve la ZAC des Mûriers, formée par des collectifs en R+3 et R+2, et au sud, un quartier composé majoritairement de logements diffus avec des constructions en R+1. Afin d'assurer une bonne insertion, et au vu de la déclivité du secteur, il est préconisé une densité moyenne au nord en proposant de l'habitat individuel en bande, puis une densité plus faible au sud avec des lots à bâtir. Afin de garantir la préservation des arbres existants, plusieurs aménagements paysagers sont imposés : une zone verte est prévue dans la continuité du bassin d'orage de la ZAC classé en EVP, le long de la rue des Sports et un espace vert qualitatif est à maintenir du côté de l'avenue de Labouilhe. La desserte des logements se fera par la création d'une voie interne. Une traversée piétonne est à prévoir, assurant la liaison avec le chemin existant sur la ZAC.

- **OAP Firmis**

#### Présentation de l'OAP et choix du périmètre

Le territoire de l'OAP est desservi au nord par la rue de Tucard et au sud par la rue Sophie Scholl, la rue Jacqueline Auriol. La superficie de l'OAP est de 1,86 ha. Elle vise à accueillir un nouveau quartier d'habitat en favorisant de nouvelles typologies d'habitat.

#### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- Préserver et développer la nature en ville ;
- Protéger le patrimoine végétal existant, notamment les espaces arborés ;
- Accueillir en priorité les habitants dans le tissu urbain situé au contact de la desserte en transport performante actuelle ou future ;
- S'appuyer sur les centralités bien équipées pour accueillir les habitants dans les meilleures conditions ;
- Conforter les paysages urbains comme vecteur d'identité ;
- Favoriser des formes urbaines avec des densités adaptées au contexte urbain et projeté ;
- Développer la qualité d'usage des logements ;
- Produire des logements prioritairement dans l'enveloppe urbaine existante.

### Complémentarité avec le règlement

Les grandes orientations de l'OAP se traduisent dans le règlement par un zonage UM7-4 (RE-NR-35-20). Dans le prolongement des formes urbaines présentes dans le secteur, l'OAP prévoit une densité forte le long de Tucard avec un R+2 en façade, et une densité plus faible avec du R+1 sur le fond de l'OAP.

L'aménagement des espaces verts prévu fait écho à la préservation et au renforcement de l'existant.

Sur les abords de l'OAP, l'alignement d'arbre le long de la rue de Tucard est préservé (EVP), la haie à l'est doit être renforcée et un nouvel aménagement vert doit intervenir sur la limite sud du programme. Les terrains existants étant très arborés, l'aménagement d'un espace paysager est prévu au centre afin d'assurer une continuité avec l'espace boisé classé existant sur les parcelles limitrophes. Des cheminements piétons sont à réaliser le long d'alignements arborés existants pour relier la rue de Tucard et la RM2, créant ainsi un maillage doux dans ce nouveau secteur.

Trois accès sont envisagés, un rue de Tucard, un rue Jacqueline Auriol et un rue Sophie Scholl, afin de limiter au minimum la longueur des voies nouvelles et de développer un quartier apaisé, privilégiant les modes de déplacements doux. Un élargissement de la voie Jacqueline Auriol est prévu pour permettre à terme la desserte des transports en commun.

- **OAP Tucard**

#### Présentation de l'OAP et choix du périmètre

Cette OAP vise à poursuivre et à clôturer l'aménagement de la ZAC de Tucard en accueillant de nouvelles constructions qui viendront compléter l'offre d'équipement existante et à venir.

Le territoire de l'OAP est desservi au sud par l'avenue de Revel, voie structurante de la commune. Le périmètre est limité au sud et à l'ouest par des espaces urbanisés. Au nord, par le futur parc de Crêtes et à l'est par le chemin rural de Nazan. Son périmètre est de 21 ha.

#### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- Préserver et développer la nature en ville ;
- Protéger le patrimoine végétal existant, notamment les espaces arborés contribuant à la Trame Verte et Bleue mais également les espaces plus ordinaires ;

- Créer de nouveaux espaces arborés consistants ;
- Accueillir en priorité les habitants dans le tissu urbain situé au contact de la desserte en transport performante actuelle ou future ;
- S'appuyer sur les centralités bien équipées pour accueillir les habitants dans les meilleures conditions ;
- Conforter les paysages urbains comme vecteur d'identité ;
- Favoriser des formes urbaines avec des densités adaptées au contexte urbain et projeté ;
- Intensifier mai aussi diversifier l'offre d'habitat dans ses formes urbaines et ses typologies de logements ;
- Développer la qualité d'usage des logements.

### Complémentarité avec le règlement

Les grandes orientations de l'OAP se traduisent dans le règlement par plusieurs zonages :

- la zone UM7 (17-NR-60-RE) : ce secteur, situé à l'ouest de la ZAC et réalisé entre 2018 et 2023, est composé, d'un équipement public au sud (gendarmerie) avec des logements de fonction en R+3, de bâtiments collectifs R+4 au centre et, au nord et à l'est, se trouvent un bâtiment R+2 suivi de 7 lots à bâtir en R+1.
- A l'est de ce secteur se situe les zones AUP2B-5 (17-NR-60-RE), AUP2B-5 (14-NR-60-RE) et NL (NR-NR-RE-RE). Dans les zones AUP2B-5 est prévu l'accueil d'un équipement public (groupe scolaire) et de bâtiments composés de logements collectifs et de services. Au vu de la déclivité du secteur, une hauteur différente est autorisée pour assurer une insertion optimale des bâtiments.

Ces zones sont entourées par la zone NL (NR-NR-RE-RE) : elle représente les espaces verts collectifs structurants de la ZAC. Au nord, se trouve un parc urbain qui vient se relier aux espaces habités par une coulée verte aménagée d'une voie douce PMR. Plusieurs percées visuelles et aménagements doux viendront créer le maillage de ce nouveau quartier. Au sud, les espaces arborés existants seront conservés au maximum et viendront accompagner l'aménagement d'une voie transports en commun (Linéo et REV).

## 3.2.2.34 COMMUNE DE SEILH

### OAP existantes supprimées

La Plaine 1

### OAP existantes maintenues

Néant

### OAP modifiées ou nouvelles

ZAC Laubis (modifiée)

Les Graves (nouvelle)

Chemin Papou (nouvelle)

- **OAP ZAC Laubis**

### Présentation de l'OAP et choix du périmètre

Créée en 2013, la ZAC de Laubis couvre environ 13 ha, situés le long de la route de Grenade (RD2) nommée route de Toulouse dans la traversée de la commune de Seilh, entre des lotissements existants, l'Ecole de l'Annonciation et les berges de la Garonne. Le projet, à dominante habitat a pour ambition d'offrir une alternative aux lotissements pavillonnaires répondant aux objectifs de mixité sociale et générationnelle. L'OAP est organisée autour d'une centralité animée et conviviale s'appuyant sur les structures paysagères existantes, notamment la haie et le fossé mère qui traversent le site.

Le secteur est déjà en partie urbanisé et par rapport au PLU, l'OAP Laubis est modifiée de manière très minime pour :

- faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme en ajustant les règles d'implantation, de clôtures, et d'aspect extérieur des constructions;
- conforter la qualité paysagère du site en inscrivant en espace paysager une masse boisée existante au nord du site.

### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- Faire de la proximité un élément essentiel du cadre de vie et de réponse aux besoins des habitants ;
- Offrir aux habitants un haut niveau de qualité urbaine et environnementale ;
- Répondre aux besoins en logements pour tous ;
- Préserver et valoriser la ressource en eau ;
- Conforter l'identité du territoire pour renforcer l'attachement des habitants.

### Complémentarité avec le règlement

Le secteur est couvert par un zonage AUP2B-6 permettant de mettre en adéquation les règles avec les principes de l'OAP fixés dans le cadre de la ZAC.

#### • OAP Les Graves

### Présentation de l'OAP et choix du périmètre

Située au Nord de la commune, à proximité immédiate du centre-historique et d'une zone d'équipements, cette OAP vient renforcer la continuité de la zone urbanisée de la commune et assoit, par la même occasion, l'entrée de ville. A dominante d'habitat avec une volonté de répondre de manière vertueuse aux objectifs de mixité sociale.

Elle est constituée de 6,4 ha insérés entre le quartier pavillonnaire des Couffignades au bord de l'Aussonnelle, la route de Grenade et la route d'Aussonne avec son secteur d'équipement public. De nombreux espaces végétalisés sont mis en valeur et renforcés pour proposer un cadre de vie agréable pour les futurs résidents ainsi que les riverains.

### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- Maintenir et renforcer la valeur écologique de la nature en ville et notamment la trame arborée ;
- Offrir à chaque habitant un espace de nature accessible ;
- Promouvoir des formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains ;
- Assurer la mixité sociale et un équilibre social de l'habitat dans les territoires.

### Complémentarité avec le règlement

Les grandes orientations de l'OAP se traduisent dans le règlement par un zonage AUM4B 9/NE/30/50 à dominante d'habitat. Associée à un espace de pleine terre d'au minimum 50 %, la hauteur proposée de 9 mètres vise une densification raisonnée avec l'environnement urbain contigu. On recherchera prioritairement l'urbanisation à l'ouest de la voirie à créer et à proximité de l'espace arboré central, de façon à dé-densifier progressivement en direction des espaces urbanisés présents le long de la route de Grenade et du chemin Couffignade. Un EBC est positionné sur le massif boisé existant au Nord-Ouest en frange de la zone agricole et naturelle pour garantir la protection de l'habitat d'une espèce protégée. Enfin, les haies, et arbres de hautes-tiges existants sur le pourtour du secteur ainsi que les boisements enveloppant l'ancien Relais Postal sont classés en EVP et ou EBC afin de préserver leur fonction écologique et d'offrir un espace de nature de proximité pour les résidents et les riverains.

#### • OAP Chemin Papou

### Présentation de l'OAP et choix du périmètre

Le territoire de l'OAP se situe dans un secteur à proximité d'un quartier en pleine mutation avec la ZAC de Laubis à l'Est et l'arrivée au sud du MEETT et du tramway. Il est en contact direct avec la plaine agricole de Garonne.

A dominante habitat, en renouvellement urbain sur un tissu lâche urbanisé en drapeau et constitué essentiellement de pavillons individuels, il permet de densifier de manière progressive tout en proposant des formes urbaines garantissant une bonne insertion dans le site.

### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- Promouvoir des formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains ;
- Offrir à chacun de bonne condition d'habitat ;
- Maintenir et renforcer la valeur écologique de la nature en ville et notamment la trame arborée.

### Complémentarité avec le règlement

Les grandes orientations de l'OAP se traduisent dans le règlement par un zonage UM4 6/NR/30/50 à dominante d'habitat en R+1 au maximum. Une variation de hauteurs de bâtiments pourra être recherchée afin d'assurer une bonne intégration urbaine : plus bas, à proximité des quartiers pavillonnaires environnants, plus haut, en cœur du

secteur. Associé à un coefficient d'espace de pleine terre de 50 %, les espaces végétalisés permettront une transition avec les espaces déjà urbanisés et la plaine agricole de Garonne.

### 3.2.2.35 COMMUNE DE TOULOUSE, Quartier 1

#### OAP existantes supprimées

Néant.

#### OAP existantes maintenues

Néant.

#### OAP modifiées ou nouvelles

Cité Administrative (nouvelle)

- **OAP Cité Administrative**

#### Présentation de l'OAP et choix du périmètre

Situé au sein du centre historique de la ville, à mi-chemin entre le Canal du Midi et la confluence du Canal de Brienne et des berges de la Garonne, le territoire de l'OAP Cité Administrative se trouve en limite du Site Patrimonial Remarquable et du quartier d'affaire Compans-Caffarelli. L'emprise de l'OAP d'environ 2,8 ha est délimitée par le boulevard Lascrosses, la rue Lascrosses, la rue de la Cité Administrative ainsi que le boulevard Armand Duportal et représente une position stratégique à un nœud de transports en commun.

L'enjeu principal de cette OAP est d'encadrer le renouvellement urbain de l'ensemble immobilier qui accueillait des services de l'État désormais amenés à déménager. La programmation envisagée est majoritairement résidentielle pour répondre aux besoins du centre-ville historique et s'articuler avec les quartiers limitrophes. Elle pourra accueillir dans une moindre mesure des commerces, des activités et des services en façade sur le boulevard.

Le projet d'OAP permet d'envisager la préservation d'une architecture remarquable et constitue une opportunité pour ouvrir l'emprise foncière, permettre de reconnecter les quartiers limitrophes et valoriser son cœur d'îlot paysager de grande qualité.

#### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- S'adosser au réseau de transports collectifs pour développer l'urbanisation ;
- S'appuyer sur les centralités bien équipées pour accueillir les habitants dans les meilleures conditions ;
- Offrir à chaque habitant un espace de nature accessible ;
- Réduire les îlots de chaleur urbain ;
- Protéger et mettre en valeur les patrimoines bâtis et paysagers du territoire à l'échelle des quartiers ;
- Promouvoir des formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains ;
- Développer la qualité d'usage des logements ;
- Produire les logements prioritairement dans l'enveloppe urbaine existante ;
- Le rôle crucial d'un volet habitat dans la stratégie foncière métropolitaine pour permettre la production de logements pour tous au sein des espaces déjà urbanisés.

#### 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) qui permet le renouvellement urbain attendu dans le respect des prescriptions de l'OAP relatives aux qualités architecturales, patrimoniales, urbaines et paysagères.

Le zonage UP1 (43-NR-NR-50) de l'OAP offre la possibilité de trouver le bon équilibre entre respect du patrimoine bâti et paysager existant et ouverture sur la ville. Le zonage choisi et son étiquette autorisent des formes urbaines cohérentes avec le tissu urbain environnant.

Le plan de référence s'organise autour de deux îlots résidentiels, dégagant un espace vert public au centre. La déconstruction partielle de la Cité Administrative permet d'ouvrir le site vers Arnaud Bernard (via la rue des Quêteurs), de composer un grand jardin traversant en direction du centre historique et des boulevards, tout en

mettant en valeur les remparts historiques longeant le site à l'Ouest, renforçant la qualité paysagère du boulevard Armand Duportal.

Le développement d'une offre de logements (majoritairement familiaux) pourra être accompagné d'un programme de bureaux, commerces, et services sur la frange Nord, face au métro et aux grands axes de circulation, en complémentarité avec le pôle de Compans-Caffarelli ainsi qu'une Maison Médicale Pluridisciplinaire dans la partie Sud.

Le gabarit des bâtiments s'inscrit dans l'existant : de R+5 à R+9 avec des émergences ponctuelles à 43 m (R+12), comme les immeubles présents sur le boulevard Lascrosses et la tour existante. Les réhabilitations, déconstructions et constructions de nouvelles structures seront centrées sur des cœurs d'îlot privés et végétalisés. Le but est de préserver le patrimoine végétal du site et ainsi contribuer à offrir un accès à un espace extérieur de qualité pour chacun.

### 3.2.2.36 COMMUNE DE TOULOUSE, Quartier 2

#### OAP existantes supprimées

Néant

#### OAP existantes maintenues

Néant

#### OAP modifiées ou nouvelles :

Brouardel - Canal du Midi – Sébastopol (nouvelle)

- **OAP Brouardel - Canal du Midi - Sébastopol**

#### Présentation de l'OAP et choix du périmètre

Le projet de renouvellement urbain du quartier Brouardel - Canal du Midi - Sébastopol se situe au cœur des dynamiques urbaines, en connexion directe avec le Canal du Midi, aux abords du centre ancien, des boulevards, de la polarité tertiaire et commerciale de Compans-Caffarelli, des pôles universitaires et de l'actuelle cité administrative.

Le quartier est marqué par une mutation des activités industrielles qu'il accueillait. Cette déprise industrielle constitue une opportunité pour le renouvellement du quartier mais également pour le centre-ville historique de Toulouse. En effet ce site, dernier grand territoire mutable de 9,4ha à proximité immédiate du centre-ville, est appelé à répondre aux besoins de développement de l'agglomération.

Le territoire de l'OAP couvre principalement d'Est en Ouest les grandes unités foncières du site ENGIE, et les anciens sites des Ferronneries du Midi constituant des blocs urbains hermétiques impossibles à traverser. Le périmètre urbain de projet envisagé consiste à créer un maillage doux efficace pour desservir l'intérieur du quartier. Les axes viaires existants desserviront ce quartier apaisé et le reste de la ville.

Une programmation mixte est envisagée afin de permettre le développement d'une opération de logements nécessitant la programmation d'un groupe scolaire et d'une crèche multi-accueil. Cette programmation s'accompagne de la création d'un parc urbain central, de commerces et services et le maintien d'activité tertiaire.

Pour développer l'identité du futur quartier, le projet urbain s'articule autour d'intentions d'aménagement :

- un projet qui participe à l'élargissement du Canal du Midi,
- un paysage généreux (des espaces publics apaisés et végétalisés), un parc accessible à tous, une terrasse active, des porosités visuelles et physiques,
- une trame urbaine recomposée,
- un projet en couture urbaine avec l'existant,
- des espaces publics créant du lien,
- un patrimoine bâti et paysager conservé,
- une qualité urbaine architecturale paysagère environnementale pour donner à tous envie d'habiter en ville,
- un équipement scolaire.

### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- Offrir à chaque habitant un espace de nature accessible ;
- Réduire les îlots de chaleur urbain ;
- Protéger et mettre en valeur les patrimoines bâtis et paysagers du territoire à l'échelle des quartiers ;
- Satisfaire des besoins en forte croissance en logements et habitat dédié abordables ;
- Produire les logements prioritairement dans l'enveloppe urbaine existante ;
- Promouvoir des formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains ;
- Aménager des espaces publics respectueux de leurs usagers ;
- S'adosser au réseau de transports collectifs pour développer l'urbanisation ;
- Une démarche globale pour accompagner le développement de la ville sur elle-même et la protection des ressources du territoire ;
- Rechercher la sobriété et la proximité aux usagers dans l'implantation et l'aménagement des équipements.

### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grands axes d'aménagement de l'OAP Brouardel - Canal du Midi - Sébastopol se traduisent dans le règlement par un zonage unique qui façonne des formes urbaines diversifiées et permet la création d'un parc urbain central, une terrasse active le long du Canal du Midi et une insertion urbaine adaptée dans le site.

Ainsi le zonage UP1 (49-NR-NR-RE) appliqué sur l'OAP offre à la fois la possibilité d'instaurer :

- une densité équilibrée avec l'ouverture vers des espaces publics et privés, majoritairement de pleine terre, et largement dimensionnés,
- des coupures urbaines qui s'adaptent à l'existant pour créer une continuité du faubourg et composer une morphologie urbaine épannelée,
- une trame urbaine qui s'articule de part et d'autre d'un parc central public, et de traversées paysagères, supports d'échanges et de liaisons (piétons-cycles) d'Est en Ouest,
- le maintien d'une activité tertiaire sur le site à proximité de la place de l'Europe, en front de la rue Sébastopol,
- des équipements publics, notamment un groupe scolaire et une crèche multi-accueil.

La trame de l'OAP favorise les circulations internes et participe aux liaisons inter-quartiers afin de retrouver du lien et de contribuer à la connexion du nouveau quartier à la ville. Des SEP sont mises en place pour favoriser l'usage des modes doux, en aménageant et recalibrant les axes Nord-Sud des rues Brouardel, du Béarnais et de Sébastopol, ainsi que sur le boulevard de la Marquette.

La préservation de l'identité patrimoniale et paysagère des lieux se traduit par la création de trois EBP sur deux halles et la maison du Directeur, et d'EBC symbole sur les platanes existants rue de Sébastopol.

#### 3.2.2.37 COMMUNE DE TOULOUSE, Quartier 3

##### OAP existantes supprimées

Néant

##### OAP existantes maintenues

Néant

##### OAP modifiées ou nouvelles

Néant

#### 3.2.2.38 COMMUNE DE TOULOUSE, Quartier 4

##### OAP existantes supprimées

Néant

##### OAP existantes maintenues

Néant

##### OAP modifiées ou nouvelles

Lapujade (modifiée)

Grand Matabiau - Quais d'Oc (modifiée)

- **OAP Lapujade**

Élaborée dans le cadre du PLU de Toulouse, l'OAP est maintenue afin de permettre l'achèvement de l'aménagement du secteur selon les principes existants au PLU de Toulouse. Ses grands principes sont inchangés.

Une partie de l'OAP étant incluse dans le périmètre opérationnel de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Grand Matabiau, l'OAP a été modifiée à la marge afin d'élargir l'emprise du Jardin Lapujade située au sud du schéma, pour tenir compte des nouvelles orientations des études urbaines. Le texte de l'OAP a été harmonisé en conséquence.

- **OAP Grand Matabiau - Quais d'Oc**

#### Présentation de l'OAP et choix du périmètre

Le projet Grand Matabiau - Quais d'Oc porté par Toulouse Métropole est développé dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dont le dossier de création/réalisation a été approuvé le 21 novembre 2019. Son aménageur est la société publique locale Europolia en vertu d'un traité de concession signé le 8 novembre 2017.

Cette OAP a été créée dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique nécessaire à la mise en œuvre du projet de TESO, renommé Grand Matabiau - Quais d'Oc, et emportant mise en compatibilité du PLUi-H par arrêté préfectoral en date du 16 décembre 2019. Les principes de cette OAP portaient initialement sur les secteurs Lyon-SERNAM et Cheminots-Saint-Laurent, programmés en phase 1 de réalisation du projet Grand Matabiau - Quais d'Oc. Ils ont été étendus aux emprises prévues en phase 2 de réalisation de l'opération, situées sur le secteur du Raisin.

La présente OAP porte sur un périmètre d'environ 18 hectares correspondant au secteur Lyon / Sernam / Cheminots Saint-Laurent / Raisin qui s'inscrit dans le projet de renouvellement urbain Grand Matabiau - Quais d'Oc.

Cette opération de renouvellement urbain a été initiée autour d'un double objectif :

- Constituer le hub de transports modernes de la métropole toulousaine qui se trouve renforcé par les travaux de modernisation des infrastructures ferroviaires (Ligne à Grande Vitesse et trains régionaux) et la construction de la 3ème ligne de métro ;
- Retisser et faire ville autour de ce pôle d'échanges multimodal et du faisceau ferroviaire qui forment aujourd'hui une forte coupure entre le centre-ville et les quartiers de faubourg se trouvant à « l'arrière » des voies, en profitant des qualités intrinsèques du Canal du Midi, élément structurant de la trame verte et bleue, qui insuffle et rayonne sur ce secteur.

Cette concomitance du projet de réouverture de la gare sur la ville et du déploiement des projets de quartier autour de celle-ci constitue l'ADN du projet urbain Grand Matabiau - Quais d'Oc.

Le contenu et le périmètre de la présente OAP incluent les opérations urbaines structurantes déjà réalisées ou en cours de réalisation. Elle comprend également deux secteurs supplémentaires dont la mutation sera enclenchée au cours de la période PLUi-H :

- L'îlot Cheminots - Saint Laurent dont la maîtrise foncière et la libération sont assurées par l'Établissement Public Foncier Local (EPFL) pour le compte de Toulouse Métropole, pour accueillir un programme mixte d'activités, bureaux et logements bénéficiant d'espaces publics végétalisés prolongeant le jardin Michelet ;
- Le secteur du Raisin, avec la création d'un nouveau quartier en lieu et place du Centre technique municipal après son déménagement. Articulé autour d'une station de métro de la future ligne C et d'un grand jardin, le programme mixte à vocation résidentielle comprendra de l'activité, des commerces et de nouveaux équipements publics (crèche, groupe scolaire, gymnase). Il bénéficiera également du prolongement de la rue Mère Elise Rivet vers le nord.

Les principales orientations de l'OAP visent à :

- > Désenclaver la gare et les quartiers



Le projet englobe deux infrastructures de transports majeures de la métropole toulousaine : la gare Matabiau et le métro, dont la nouvelle ligne C, et doit répondre à ce titre à l'enjeu d'articulation urbanisme-transport. Il porte aussi des enjeux d'amélioration des déplacements de proximité, plus particulièrement :

- le nouvel espace public créé sur l'avenue de Lyon privilégiera les modes actifs vers la gare et les quartiers, la desserte par les transports en commun et une meilleure répartition des flux automobiles,
- la nouvelle rue Mère Elise Rivet, connectée à l'avenue de Lyon, permettra de desservir les nouvelles constructions et de relier le secteur Raisin à la gare,
- la recomposition urbaine veillera à améliorer la liaison, pour les modes actifs, entre la rue des Jumeaux, la rue Chabanon et l'avenue de Lyon.

Proposer une programmation mixte et équilibrée entre :

- habitat : environ 2000 logements sur la période PLUiH, répartis selon une mixité de typologie et sociale (hors densification « au fil de l'eau » des quartiers existants) ;
- bureaux et activités : l'offre tertiaire développée dans le périmètre de l'OAP représente environ un tiers de la programmation de l'opération, et présente une diversité de produits immobiliers. Elle devra permettre l'amorçage et le développement du campus numérique. Un pôle d'innovation sociale prévu au sein des programmes du secteur Lyon est garant de l'ambition d'une ville mixte et inclusive.
- services, commerces : il s'agit prioritairement d'une offre de proximité en rez-de-chaussée des nouveaux programmes immobiliers. Le secteur privilégié sera celui de l'avenue de Lyon pour conforter la logique de trait d'union entre la ville et le faubourg. C'est notamment ici que prendra place une opération d'hôtellerie hybride entre offre traditionnelle et auberge de jeunesse.
- équipements : un groupe scolaire, un gymnase, une crèche. Ces trois équipements trouveront leur place dans le périmètre de l'OAP, en particulier dans le secteur du Raisin.

Veiller à la qualité d'habiter

Le projet s'appuie sur les atouts offerts par son environnement et sa situation géographique. Il s'agit notamment de profiter :

- De l'ambiance du canal, en la diffusant plus largement sur le territoire de Grand Matabiau - Quais d'Oc ;
- De la proximité du centre-ville et des quartiers voisins, en travaillant par exemple sur les espaces publics et les mobilités ;
- De proximité immédiate de la gare et des dégagements offerts par le faisceau ferré.

En outre, le projet vise à proposer des solutions pour faire face aux contraintes du site et offrir des réponses adaptées aux enjeux environnementaux : lutte contre les îlots de chaleur, amélioration du confort d'été, gestion des eaux pluviales, réduction de l'exposition des populations au bruit...

### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- Faire de la Trame Verte et Bleue un élément fondateur du projet Métropolitain, notamment maintenir et compléter le maillage d'espace de nature en ville à l'échelle de la Métropole ;
- Renforcer le lien entre urbanisme-mobilités ;
- Faire de la proximité un élément essentiel du cadre de vie et de réponse aux besoins des habitants ;
- Prendre en compte la vulnérabilité et la santé dans le projet d'aménagement ;
- Conforter l'identité du territoire pour renforcer l'attachement des habitants ;
- Offrir aux habitants un haut niveau de qualité urbaine et environnementale ;
- Offrir à chacun de bonnes conditions d'habitat ;
- Répondre aux besoins en logements pour tous ;
- Mettre en œuvre une politique d'organisation et de valorisation des activités et des territoires de l'économie, pour améliorer les conditions d'accueil des entreprises.

### Complémentarité avec le règlement

Les grandes orientations de l'OAP se traduisent dans le règlement par les dispositions suivantes :

- Un zonage urbain de projet UP1 a été retenu car il offre la souplesse nécessaire à la mise en œuvre d'un projet urbain de cette ampleur, dans un contexte de renouvellement urbain et de recyclage foncier. Les dispositions communes du règlement écrit et les orientations de l'OAP constituent le cadre d'application des autorisations d'urbanisme. Cette articulation a été travaillée en partenariat avec l'aménageur afin de permettre la mise en œuvre du projet porté par la collectivité.
- Des étiquettes différenciées permettent de distinguer 2 secteurs : Lyon / Cheminots - Saint-Laurent d'une part et SERNAM/Raisin d'autre part. Elles traduisent une volumétrie globale qui se rapporte aux principes urbains développés par le plan guide de chaque secteur et que l'OAP vient rappeler et encadrer réglementairement : destinations, hauteurs, implantations attendues.

Pour assurer une bonne prise en compte de la qualité environnementale et conformément aux dispositions communes du règlement écrit, le coefficient de surfaces éco-aménageables est applicable à l'ensemble de la ZAC. Le jardin Abadie, qui se situe dans la continuité du parc à créer dans le secteur du Raisin, a été identifié par un EVP afin de préserver ses qualités naturelles et paysagères.

Plusieurs ER ont été maintenus afin de permettre le réaménagement de l'avenue Colignon et l'élargissement de la Rue Cazeneuve et Pierre et Marie Curie.

Par ailleurs, en complément de l'OAP et du règlement du PLUi-H, il est précisé que les projets immobiliers développés dans ce cadre font l'objet de cahiers de prescriptions et d'orientations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE et COUAPE) et de fiches de lots techniques, annexés aux cahiers des charges de cessions de terrains (CCCT) ou aux conventions définies dans le cadre des articles L311-4 et L311-5 du Code de l'urbanisme.

### **3.2.2.39 COMMUNE DE TOULOUSE, Quartier 5**

#### **OAP existantes supprimées**

Néant

#### **OAP existantes maintenues**

Néant

#### **OAP modifiées ou nouvelles**

Néant

### **3.2.2.40 COMMUNE DE TOULOUSE, Quartier 6**

#### **OAP existantes supprimées**

Néant

#### **OAP existantes maintenues**

Néant

#### **OAP modifiées ou nouvelles**

Néant

### **3.2.2.41 COMMUNE DE TOULOUSE, Quartier 7**

#### **OAP existantes supprimées**

Moulis – Croix Bénite

#### **OAP existantes maintenues**

Néant

#### **OAP modifiées ou nouvelles**

JOB Coeur de Quartier (modifiée)

Sarah Bernhardt (modifiée)

La Cadéne (nouvelle)

- **OAP JOB Cœur de Quartier**

### Présentation de l'OAP et choix du périmètre

Le périmètre de l'OAP Job Cœur de quartier demeure inchangé et concerne la centralité du quartier des Sept-Deniers, c'est à dire le secteur des équipements publics, l'opération urbaine Job et le tissu résidentiel autour. Seul un secteur à dominante de service public a été supprimé et les principes de qualité architecturale ont été retravaillés.

Les orientations de l'OAP visent notamment à :

- 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.

### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- S'adosser au réseau de transports collectifs pour développer l'urbanisation ;
- Promouvoir des formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains ;
- Favoriser le développement des mobilités actives;
- Faire du paysage et de la trame verte et bleue, des éléments fondateurs du projet métropolitain ;
- 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 (UM6-2) 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.

Une Zone Préférentielle d'Accueil des Commerces et activités de services (ZPAC) (cf : document 3C6 du document graphique du règlement du PLUiH) vient couvrir une partie de l'OAP en sa partie sud.

L'OAP est aussi concernée par l'outil Secteur de biodiversité (cf : document 3C2 du document graphique du règlement du PLUiH) au droit de la rivière Garonne.

- **OAP Sarah Bernhardt**

### Présentation de l'OAP et choix du périmètre

Le périmètre de l'OAP Sarah Bernhardt correspond à une dent creuse d'environ 3 hectares enclavée 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. Compte tenu de la programmation de nouveaux équipements sportifs et scolaires ayant été positionnés sur les sites d'Alphand et de Dortis, le site de Sarah Bernhardt a été ciblé pour accueillir une nouvelle offre de logements permettant d'articuler les enjeux de préservation des espaces naturels situés en bord de rocade, de protection du bâti et de cohérence urbanisme-transports, en offrant de nouvelles formes urbaines qui s'insèrent au tissu urbain existant.

En termes de déplacements, le projet veille à assurer un maillage tous modes, cohérent et tenant compte du réseau existant et de ses contraintes.

### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- S'adosser au réseau de transports collectifs pour développer l'urbanisation ;
- Favoriser le développement des mobilités actives ;
- Promouvoir des formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains ;
- Protéger et mettre en valeur les patrimoines bâtis et paysagers du territoire ;
- Offrir à chaque habitant un espace de nature accessible ;
- Répondre aux besoins en logements pour tous.

### Complémentarité avec le règlement

Le zonage UP traduit la démarche de projet cadré par l'OAP. L'étiquette définie autorise une volumétrie maximale, précisée par les principes décrits dans l'OAP sur les formes urbaines escomptées. Les hauteurs les plus importantes sont proposées en cœur d'îlot afin de préserver les éléments patrimoniaux (bâtis et naturels) qui caractérisent ce secteur.

Le zonage choisi et son étiquette autorisent des formes urbaines qui créent une gradation depuis le tissu urbain existant, permettant un développement maîtrisé garant de la qualité du cadre de vie. Les hauteurs peuvent atteindre 19m avec une emprise au sol faible par souci de préservation des espaces de nature. La part de pleine terre garantit un minimum de 40%.

La maison « Bouloc » ainsi que les 3 fermes de type maraîchère sont protégées par un classement en EBP (Elément Bâti Protégé) tandis que le patrimoine végétal le plus remarquable est classé en EVP (Espace Vert Protégé) afin d'assurer la pérennité de ces espaces verts tout en permettant des aménagements légers afin de les valoriser au mieux dans leurs usages. Un arbre remarquable est protégé en EBC (Espace Boisé Classé) symbole.

L'OAP précise également les principes de liaisons viaires et modes doux. Une SEP est notamment créée pour garantir une liaison mode actif sur l'impasse de Fronton, participant à une meilleure transversalité Est-Ouest.

Cette OAP prend en compte les risques et nuisances présentés au document 3C5 du document graphique du règlement du PLUiH.

## • OAP La Cadène

### Présentation de l'OAP et choix du périmètre

Situé au Nord de la commune de Toulouse, le secteur de la Cadène se situe dans la zone économique de Lalande. Attractive et dynamique, cette zone économique constitue une entrée de ville du Nord de Toulouse. L'enjeu de cette entrée de ville est d'adapter et d'améliorer la qualité paysagère en accord avec le développement des transports collectifs et des déplacements doux, tout en accompagnant les projets d'urbanisation. Le territoire de l'OAP se situe à proximité de l'une des principales infrastructures de transport en commun prévue à moyen terme sur le territoire : les Aménagements Ferroviaires du Nord de Toulouse (AFNT) et plus précisément à proximité de la future halte dénommée « Lacourtenourt ». Composé d'un tissu urbain hétérogène (vastes implantations commerciales, activités productives, petites poches d'habitat pavillonnaire...), le secteur de la Cadène dispose d'un potentiel de renouvellement urbain important.

L'objectif de cette OAP est d'anticiper et d'accompagner l'évolution de ce secteur vers un secteur économique démonstrateur de mixité et de superposition des fonctions, en l'inscrivant dans une vision globale à court, moyen et long terme. Son périmètre s'étend ainsi de la route métropolitaine M820, à la rue Camille Pissaro et jusqu'au sud du parc privé de la Cadène.

### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- Renforcer le lien entre urbanisme-mobilité ;
- S'adosser au réseau de transports collectifs pour développer l'urbanisation ;
- Favoriser le développement des mobilités actives ;
- Conforter l'identité du territoire pour renforcer l'attachement des habitants ;
- Conforter les paysages comme vecteur d'identité ;
- Protéger et mettre en valeur les patrimoines bâtis et paysagers du territoire à l'échelle des quartiers ;
- Offrir aux habitants un haut niveau de qualité urbaine et environnementale ;
- Promouvoir des formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains ;
- Mettre en œuvre une politique d'organisation et de valorisation des activités et des territoires de l'économie, pour améliorer les conditions d'accueil des entreprises ;
- Régénérer les espaces économiques par un aménagement permettant une disponibilité foncière et immobilière.

### Complémentarité avec le règlement

Le règlement dans lequel s'inscrit cette OAP demeure une zone Urbaine d'Activités économiques (UA) ayant pour particularité la régulation des programmes tertiaires.

Une Zone Préférentielle d'Accueil des Commerces et activités de services (ZPAC) (cf : document 3C6 du document graphique du règlement du PLUiH) vient conforter la vocation de vitrine commerciale de cette entrée de ville.

Un Emplacement Réservé (ER) pour la desserte interne de cette OAP est créé afin d'accompagner son renouvellement urbain.

Cette OAP prend en compte les risques et nuisances soumis au document 3C5 du document graphique du règlement du PLUi-H.

## 3.2.2.42 COMMUNE DE TOULOUSE, Quartier 8

### OAP existantes supprimées

La Salade

### OAP existantes maintenues

Cervantès  
Alfred Nobel

### OAP modifiées ou nouvelles

Cazeneuve Catellan  
Grand Matabiau (cf. Quartier 4)

- **OAP Cazeneuve Catellan**

### Présentation de l'OAP et choix du périmètre

Le périmètre s'étend des rues Cazeneuve et Catellan au Chemin du Cordeau et à la rue de Negreneys. Le territoire de l'OAP se situe le long des voies ferrées, face au futur pôle d'échange multimodal Toulouse Lautrec (future station ligne C), à la croisée d'équipements scolaires et sportifs métropolitains. Il se situe également dans le périmètre de la concession d'aménagement du projet urbain Grand Matabiau - Quais d'Oc. Le tissu urbain du secteur Toulouse Lautrec est hétérogène et composé de maisons individuelles, de logements collectifs et d'équipements implantés sur de larges emprises. L'ensemble des bâtiments collectifs situés sur la rue de Catellan a connu de nombreuses difficultés de sécurité. Le site est aujourd'hui sécurisé et inoccupé. Le renouvellement de ce site participera à la requalification du quartier. L'implantation de nouvelles constructions viendra structurer la composition de la façade urbaine et animer le parvis du futur pôle d'échange multimodal Toulouse Lautrec (ligne C).

L'objectif de cette OAP est d'accompagner le renouvellement urbain d'une partie de ce secteur en lien avec l'arrivée du métro, en proposant une intensité verticale en face du futur parvis permettant de dégager des espaces libres et de pleine terre en cœur d'îlot. L'objectif est également d'organiser une transition des hauteurs en préservant les séquences de maisons existantes et leur patrimoine végétal existant.

### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- Renforcer le lien entre urbanisme-mobilité ;
- S'adosser au réseau de transports collectifs pour développer l'urbanisation ;
- Favoriser le développement des mobilités actives ;
- Faire de la proximité un élément essentiel du cadre de vie et de réponse aux besoins des habitants ;
- S'appuyer sur les centralités bien équipées pour accueillir les habitants dans les meilleures conditions ;
- Offrir aux habitants un haut niveau de qualité urbaine et environnementale ;
- Promouvoir des formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains ;
- Offrir à chacun de bonnes conditions d'habitat ;
- Développer la qualité d'usage des logements ;
- Répondre aux besoins en logements pour tous.

### Complémentarité avec le règlement

Le zonage UP traduit la démarche de projet qui accompagne l'OAP, et les étiquettes définies autorisent une volumétrie maximale que viennent préciser les principes de l'OAP (tant sur les formes urbaines escomptées via un épannelage des hauteurs que des prescriptions paysagères et environnementales visant une insertion qualitative au tissu urbain existant tout en préservant un cœur d'îlot).

#### 3.2.2.43 COMMUNE DE TOULOUSE, Quartier 9

##### OAP existantes supprimées

Grand Selve

##### OAP existantes maintenues

Néant

##### OAP modifiées ou nouvelles

Albi Rostand (nouvelle)

Izards 3 Cocus (modifiée)

Paléficat (cf. OAP intercommunale)

- **OAP Albi Rostand**

##### Présentation de l'OAP et choix du périmètre

Le périmètre de l'OAP Albi Rostand correspond à un secteur dense, avec des typologies variées associant maisons individuelles, logements collectifs et activités économiques. Il s'agit d'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.

Ces territoires en pleine évolution sont désormais traversés par une nouvelle infrastructure routière de desserte importante sur le Boulevard Florence Artaud reliant la ville de Toulouse à Launaguet et aux communes du nord de l'agglomération et visant à désenclaver le secteur de Paléficat.

##### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- Concourir à la préservation des sols sur l'ensemble du territoire en s'engageant vers plus de sobriété foncière ;
- Une démarche globale pour accompagner le développement de la ville sur elle-même et la protection des ressources du territoire ;
- Produire les logements prioritairement dans l'enveloppe urbaine existante ;
- S'appuyer sur les centralités bien équipées pour accueillir les habitants dans les meilleures conditions ;
- S'adosser au réseau de transports collectifs pour développer l'urbanisation ;
- Favoriser le développement des mobilités actives ;
- Promouvoir des formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains.

##### 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 d'équipements publics pour permettre le développement d'un nouveau pôle d'équipements et le développement d'activités économiques en frange avec celles existantes,
- le maintien de la zone urbaine mixte (UM7) 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.

- **OAP Izards Trois Cocus**

#### Présentation de l'OAP et choix du périmètre

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. Des compléments ont été apportés à cette OAP lors de la 1ère modification du PLU de Toulouse approuvée le 10 novembre 2016, pour prendre en compte les évolutions de l'opération d'aménagement sur le 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 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. 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 évolution ultérieure du PLUi-H.

Le périmètre de l'OAP initiale approuvée le 27 juin 2013 a été modifié afin de se limiter à l'Ouest de la route de Launaguet : il comprend l'ensemble des secteurs opérationnels du projet de renouvellement urbain « Izards – Trois Cocus », et est élargi sur ses franges sur un territoire de projet cohérent, afin de permettre une bonne couture avec les quartiers voisins de Lalande et Borderouge.

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 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) car il reste du foncier susceptible de muter.

Enfin, d'autres secteurs pourront être intégrés à l'OAP lors d'une évolution 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.

Les grandes orientations de l'OAP sont :

- 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.

#### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- Concourir à la préservation des sols sur l'ensemble du territoire en s'engageant vers plus de sobriété foncière ;
- Une démarche globale pour accompagner le développement de la ville sur elle-même et la protection des ressources du territoire ;
- Produire les logements prioritairement dans l'enveloppe urbaine existante ;
- S'appuyer sur les centralités bien équipées pour accueillir les habitants dans les meilleures conditions ;
- S'adosser au réseau de transports collectifs pour développer l'urbanisation ;
- Favoriser le développement des mobilités actives ;
- Promouvoir des formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains.

#### Complémentarité avec le règlement

Les grandes orientations de l'OAP se traduisent dans le règlement par :

- Des zones urbaines à vocation mixte : Zones UM3, UM4, UM6-3 ;
- Des zones urbaines à vocation d'activité (UA1), au nord du site correspondant dans le schéma de l'OAP à un secteur à dominante économique d'intensification moyenne, pour permettre le développement d'activités économiques complémentaires à l'agriculture, dans la continuité des autres zones existantes ou projetées le long du périphérique ;
- Des zones urbaines à vocation générale d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics (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,
  - le long du chemin des Izards pour permettre l'implantation d'un nouveau groupe scolaire,
  - au sud du stade Rigals pour permettre l'installation un centre d'accueil et de loisirs.
- Deux zones urbaines de projet (UP1 et UP2-6) 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 le stade Rigals ;
- Une zone agricole (A) agrandie 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.

### 3.2.2.44 COMMUNE DE TOULOUSE, Quartier 10

#### OAP existantes supprimées

Néant

#### OAP existantes maintenues

Néant

#### OAP modifiées ou nouvelles

Plana (modifiée)

Guillaumet (modifiée)



- **OAP Plana**

Elaborée dans le cadre du PLU de Toulouse, l'OAP est maintenue afin de permettre l'achèvement de l'aménagement du secteur. Ses grands principes sont inchangés. A été ajoutée la programmation de logements restante et attendue pour la période du PLUi-H 2025-2035.

- **OAP Guillaumet**

### Présentation de l'OAP et choix du périmètre

Le projet de réaménagement de l'ancien site du CEAT a été engagé par Toulouse Métropole dès 2017 par le biais d'une concession d'aménagement établie avec un aménageur privé. Parallèlement à la création d'une ZAC, une procédure de Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi-H a permis d'établir une OAP opposable par délibération du Conseil de la Métropole du 27/06/2019.

Afin de poursuivre la mise en œuvre du projet conformément aux principes d'aménagement initiaux, la présente OAP reste inchangée dans ses grandes lignes et son périmètre (cf. procédure DPMEC).

Il s'agit de :

- Réaliser un quartier de qualité à proximité du centre-ville, relié aux quartiers avoisinants ;
- Mettre en valeur le patrimoine architectural et végétal autant qu'industriel et aéronautique ;
- Limiter / réduire la place de la voiture ;
- Maintenir la vocation et les équipements sportifs de ce site ;
- Réhabiliter une des entrées majeures du centre de Toulouse, l'axe Jaurès-Balma Gramont ;
- Encourager une forme urbaine et architecturale innovante et de qualité, s'insérant au mieux dans le site et intégrant les composantes environnementales ;
- Habiter, travailler, se divertir en favorisant le bien vivre ensemble.

Quelques modifications ont été apportées à l'OAP de 2019 pour tenir compte des évolutions du projet qui reste soumis à l'application des documents opérationnels opposables (ZAC, traité de concession) :

- Ajustement du périmètre de l'OAP au périmètre de la ZAC au niveau de la résidence étudiante située au Nord-Est du projet ;
- Déplacement et suppression de deux liaisons piétonnes ;
- Ajustement des surfaces de plancher et du nombre de logement qui ont été mis à jour dans le cadre de l'avenant n°2 au traité de concession ;
- Simplification de la répartition des surfaces de plancher par soucis d'harmonisation avec les documents opérationnels et concernant celles affectées au logement social, pour assurer la cohérence interne des outils de mixité sociale du PLUi-H.

### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- Renforcer le lien entre urbanisme-mobilités ;
- Faire de la proximité un élément essentiel du cadre de vie et de réponse aux besoins des habitants, notamment s'appuyer sur les centralités bien équipées pour accueillir les habitants dans les meilleures conditions, rechercher la sobriété et la proximité aux usagers dans l'implantation et l'aménagement des équipements, offrir à chaque habitant un espace de nature accessible ;
- Conforter l'identité du territoire pour renforcer l'attachement des habitants, notamment protéger et mettre en valeur les patrimoines bâtis et paysagers du territoire à l'échelle des quartiers ;
- Offrir aux habitants un haut niveau de qualité urbaine et environnementale ;
- Offrir à chacun de bonnes conditions d'habitat ;
- Répondre aux besoins en logements pour tous.

### 3.2.2.45 COMMUNE DE TOULOUSE, Quartier 11

#### OAP existantes supprimées

Néant

#### OAP existantes maintenues

Néant

#### OAP modifiées ou nouvelles

Néant

### 3.2.2.46 COMMUNE DE TOULOUSE, Quartier 12

#### OAP existantes supprimées

Chemin des Carmes

#### OAP existantes maintenues

Néant

#### OAP modifiées ou nouvelles

Alalouf (modifiée)

Faubourg Malepère (modifiée)

Montaudran (modifiée)

Campus-Ranguéil (modifiée)

Chemin de la Butte (nouvelle)

- **OAP Alalouf**

#### Présentation de l'OAP et choix du périmètre

L'OAP Alalouf se situe entre les quartiers Gonin et Ormeau, et les routes de Revel et Emile Lécivain, sur le quartier 12 de Toulouse. Initialement instaurée au PLUi-H de 2019 autour du site de la clinique Saint-Jean Languedoc, cette OAP a été réintroduite au PLU en vigueur lors de la modification n°2 approuvée en 2023.

Par rapport au PLU, l'OAP Alalouf est modifiée à la marge pour :

- assurer une meilleure préservation des arbres existants, en particulier les platanes d'alignement le long de la route de Revel, via la suppression au schéma de l'OAP du principe de composition de façade qui s'inscrivait à l'alignement de la voie ainsi que le long du parc, côté Rue Emile Lécivain ;
- identifier un espace végétalisé à créer le long de la voirie dans l'optique de renforcer la place du végétal ;
- renforcer la prise en compte de l'eau dans le texte de l'OAP au travers de l'ajout d'une orientation relative à la création d'un nouvel ouvrage hydraulique le long de la voirie.

#### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- Maintenir et compléter le maillage d'espace de nature en ville à l'échelle de la Métropole ;
- Développer une gestion durable des eaux de pluies ;
- Renforcer le lien entre urbanisme et mobilités ;
- Offrir aux habitants un haut niveau de qualité urbaine et environnementale ;
- Produire les logements prioritairement dans l'enveloppe urbaine existante.

#### 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 Faubourg Malepère**

#### Présentation de l'OAP et choix du périmètre

Dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLUi-H, l'OAP est modifiée pour prendre en compte l'avancement du projet et apporter des ajustements notamment concernant la trame viaire. Les évolutions énumérées ci-dessous n'impactent ni l'OAP dans son périmètre ni dans sa programmation générale :

- l'identification d'un secteur à « dominante de service public » au carrefour de la route de Labège et du chemin de Malepère, réservé pour répondre à d'éventuels besoins complémentaires en équipements publics ;
- l'actualisation de la trame viaire visant à renforcer les itinéraires de desserte secondaires, notamment pour les modes actifs, vers les transports en commun et les futurs équipements, dans l'objectif de diversifier les itinéraires de déplacements pour les habitants ;
- l'amplification de la trame paysagère le long du chemin de Malepère et au sein des phases 3 et 4, pour renforcer la prise en compte de la trame verte existante, et amplifier les continuités végétales au sein du quartier ;
- l'intégration du bowling de Montaudran au secteur « à dominante économique » qui préexiste le long de la route de Labège pour traduire le maintien des activités économiques existantes sur ce site ;
- la reprise des ouvrages hydrauliques en les repositionnant au sein du parc, afin de le localiser en adéquation avec le volume de rétention nécessaire et précisé par la poursuite des études opérationnelles ;
- l'identification de projets de jardins partagés et d'équipements sportifs « en espace à dominante de loisirs » au sein du parc de la Marcaissonne ;
- l'identification d'un espace de nature de proximité côté chemin de Malepère s'appuyant sur la préservation du patrimoine végétal existant.

#### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- Maintenir et compléter le maillage d'espace de nature en ville à l'échelle de la Métropole
- Développer une gestion durable des eaux de pluies ;
- S'adosser au réseau de transports collectifs pour développer l'urbanisation ;
- Favoriser le développement des mobilités actives ;
- Accompagner l'émergence des nouveaux comportements ;
- S'appuyer sur les centralités bien équipées pour accueillir les habitants dans les meilleures conditions ;
- Rechercher la sobriété et la proximité aux usagers dans l'implantation et l'aménagement des équipements ;
- Offrir à chaque habitant un espace de nature accessible ;
- Réduire les îlots de chaleur urbains ;
- Promouvoir des formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains ;
- Aménager des espaces publics respectueux de leurs usagers ;
- Développer la performance énergétique et la conception bioclimatique des bâtiments ;
- Développer la qualité d'usage des logements ;
- Assurer la mixité sociale et un équilibre social de l'habitat dans les territoires.

#### Complémentarité avec le règlement

Par rapport au PLU de Toulouse, le règlement graphique a été adapté afin d'accompagner les évolutions de l'OAP par :

- le classement en zone urbaine de projet UP1 (sur les secteurs en renouvellement urbain ou équipés des réseaux publics afin de mettre en œuvre le principe de diversité des formes et densités urbaines attendu à l'échelle de la ZAC. Le choix des étiquettes, notamment de hauteur de façade, autorisent des formes urbaines cohérentes avec l'OAP et l'enjeu de coutures urbaines entre les polarités et le cœur de quartier (25 m), et le chemin de Malepère qui conservera un caractère plus apaisé (12 m) cohérent avec son environnement ;

- le maintien en zone à urbaniser projet AUP1 des secteurs où les réseaux nécessitent d'être renforcés pour mettre en œuvre le programme de la ZAC (au sud de la rue de Nouadhibou) ;
- la traduction de la dominante économique de l'OAP par un classement en zone urbaine d'activités UA1 (concessionnaires automobiles en entrée de ZAC, le long de la route de Labège, site Airbus) ;
- l'instauration d'une zone NL1 au droit des zones naturelles à usage récréatif de plein air ou de jardins partagés ;
- la préservation des espaces à forte valeur écologique grâce au zonage naturel stricte (NS) le long des corridors bleus de l'Hers et de la Marcaissonne, et du réservoir de biodiversité de la Marcaissonne également protégé au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) ;
- l'identification au sein des zones urbaines et à urbaniser d'Espaces Verts Protégés (EVP) visant à assurer la protection de certains espaces publics et privés dont le patrimoine végétal existant participe à la constitution de la trame paysagère et à la lutte contre les îlots de chaleur urbains ;
- l'actualisation des Emplacements Réservés (ER) le long des routes de Revel et de Labège sur les emprises nécessaires à l'accompagnement des besoins et usages en matière de déplacement sur le secteur ;
- l'actualisation des Servitudes pour Equipements Publics (SEP) en cohérence avec l'avancée du projet.

## ● OAP Montaudran

### Présentation de l'OAP et choix du périmètre

Introduite au PLU de Toulouse en juin 2013, l'OAP de Montaudran est située 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 Toulouse 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.

Si la programmation générale de l'OAP demeure inchangée, le PLUi-H intègre cependant quelques évolutions qui découlent essentiellement de la mise en œuvre du projet :

- l'exclusion du parc Alalouf du périmètre de l'OAP suite à son intégration au sein de l'OAP du même nom qui prévoit dans ses orientations sa valorisation en lien avec le renouvellement urbain du site l'ancienne clinique Saint Jean Languedoc ;
- la mise à jour des principes de desserte liés aux transports en communs via l'actualisation des ligne de bus et la prise en compte des modifications de l'OAP introduites lors de la DUP pour les travaux de la 3e ligne de métro portant mise en compatibilité du PLUi-H (arrêté préfectoral du 7 février 2020) ;
- l'ajout d'une dominante « service public » au niveau des locaux techniques du Théâtre du Capitole et du futur groupe scolaire projeté en cœur d'opération ;
- une meilleure prise en compte du risque inondation dans le paragraphe de l'OAP relatif aux risques et nuisances.

### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- Préserver et valoriser les ressources du territoire ;
- Offrir un cadre de vie désirable dans une métropole des courtes distances ;
- Préparer la métropole de demain : solidaire, innovante et attractive.

### Complémentarité avec le règlement

Les grandes lignes du projet urbain sont reconduites au PLUi-H via :

- le maintien du zonage à vocation économique le long des infrastructures bruyantes afin de limiter l'impact acoustique sur les espaces situés en retrait (zones UA),
- une zone urbaine mixte UM4 qui correspond aux zones d'habitat diversifié et mixte (anciens UI et UM du PLU),
- un classement en zone urbaine de projet UP2-7 des secteurs destinés à être restructurés dans le respect des orientations du projet urbain Toulouse Aerospace,
- l'identification en zone UIC des grands d'équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- le classement en zone naturelle des secteurs destinés à protéger les paysages et la biodiversité (NS) ou à accueillir des équipements sportifs de plein air (NL).

Les évolutions proposées dans le cadre du PLUi-H portent sur :

Le zonage du parc sportif situé en cœur 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 groupe scolaire, 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 donc classé en zone UIC1-3 (25-NR-NR-RE) afin de permettre la réalisation de ces grands équipements.

En partie Sud du parc, le zonage UP2-7 est quant à lui établi de manière continue entre la piste et la voie rapide dans le respect de l'OAP. 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. Comme précisé par l'OAP, ces bâtiments seront obligatoirement accompagnés d'espaces extérieurs plantés qui participeront à la trame végétale paysagère.

Le zonage de l'îlot Caroline Aigle – Tarfaya – Didier Daurat prolongée: Le PLUi-H classe en zone UA1-1 (35-NR-NR-RE) ce secteur anciennement situé en zone UP au PLU de Toulouse. Ce changement de zonage vise à conforter les activités économiques en place, et ce en continuité de la zone économique existante maintenue le long de l'infrastructure bruyante de la rocade.

Le déploiement des outils de protection des arbres et espaces verts (EBC, EVP) : 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. Ainsi, 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, sur les massifs des Jardins de la ligne, le long de l'avenue Bernard Maris, 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. Ces protections sont complétées par l'installation d'outils de protection surfacique type EBC et EVP au niveau de la micro forêt des Pionniers, des jardins de la ligne, du parc Jacques Maziol et sur certains espaces verts à proximité de l'avenue de Lespinet.

Une reprise localisée 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. En limite de la future station Montaudran Gare, la hauteur autorisée est proposée à 35 m pour permettre au bâtiment mixte projeté (logements et local d'activité) de jouer un rôle de bâtiment signal pour le quartier et de marquer ainsi l'emplacement de la future station de métro.

- 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,...

La mise à jour des Emplacements Réservés (ER) et Servitudes pour Equipements Publics (SEP) : Le PLU de Toulouse avait instauré des ER et SEP pour traduire les projets d'aménagement d'espaces publics et d'équipements dans le périmètre de l'OAP Montaudran. Dans le cadre de la présente procédure d'élaboration du PLUi-H, ces outils sont mis à jour (création, modification, suppression) en lien avec l'avancement du projet urbain :

- suppression d'outils ayant produit leur effet (réalisations des travaux) ou dont le foncier a été acquis, et mise à jour de périmètres suite à l'avancement des études liées aux infrastructures inhérentes : échangeur Lespinet, croisement Daurat-Almonacid, rue Gonin, ancien chemin Carrosse, avenue Bernard Maris, rue Pranville-Négrin, croisement Payssat-Gonin ;

- création d'outils au droit des emprises nécessaires au réaménagement du domaine public : rues Jean Rodier, André Villet, Gonin, Saint-Louis du Sénégal, Pranville Négrin, avenue Didier Daurat et Didier Daurat prolongée et échangeur Lespinet.

- **OAP Chemin de la Butte**

#### Présentation de l'OAP et choix du périmètre

L'OAP Chemin de la Butte s'étend de 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.

L'OAP a été instaurée initialement dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H de 2019 annulé suite au départ du groupe Bergerat-Monnoyeur en 2012. Son instauration visait à accompagner le renouvellement de cette ancienne friche économique afin d'envisager le développement d'un projet nouveau cohérent et harmonieux en continuité du quartier Saint-Exupéry et à proximité immédiate du quartier Toulouse Aérospace.

Suite à l'approbation du PLUi-H en 2019, la majorité des autorisations d'urbanisme nécessaires à la restructuration du site ont pu être délivrées antérieurement à l'annulation du document d'urbanisme en 2021 par le Tribunal Administratif. L'OAP est toutefois reconduite à l'identique dans le cadre de la présente procédure afin de matérialiser la liaison piéton-cycle à mettre en œuvre entre la rue Marie-Louise Dubreuil-Jacotin et la copropriété du 55 avenue Louis Bréguet.

#### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- Préserver et valoriser les ressources du territoire ;
- Offrir un cadre de vie désirable dans une métropole des courtes distances ;
- Préparer la métropole de demain : solidaire, innovante et attractive.

#### 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 permet 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 permise par le zonage UP1, permettra grâce à la précision des orientations de l'OAP de parfaire les intentions du projet qui sont :

- 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 Campus Rangueil**

#### Présentation de l'OAP et choix du périmètre

Le périmètre de l'OAP Campus Rangueil correspond à l'ensemble du complexe scientifique qui comprend de nombreux établissements d'enseignement supérieur (UPS, ISAE, ENAC, INSA, Facultés de Médecine, de Pharmacie et de Chirurgie Dentaire, IUT, CREPS, ...), de recherche (ONERA, LAAS, ...) ainsi que des logements historiquement développés sur le site et ses abords.

#### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- Préserver et valoriser les ressources du territoire ;
- Offrir un cadre de vie désirable dans une métropole des courtes distances.

#### Complémentarité avec le règlement

L'OAP Campus Rangueil introduite lors de l'élaboration du PLU de Toulouse en 2013 demeure inchangée dans son périmètre mais intègre cependant les modifications suivantes pour :

- traduire les enjeux d'amplification et de mise en valeur de l'espace naturel du Canal du Midi porté par le Grand Parc Canal via l'agrandissement du secteur à « dominante agricole ou naturelle » dans l'OAP, ainsi que de la zone naturelle et des EBC au plan de zonage,
- matérialiser la continuité paysagère entre le Grand Parc Canal et le Grand Parc de l'Hers par la création d'un nouvel « espace naturel ou paysager » au sud-est du périmètre de l'OAP,
- assurer une meilleure préservation des alignements d'arbres le long de l'avenue du Colonel Roche et de l'avenue Edouard Belin, au travers de l'instauration « d'alignements d'arbres remarquables » dans l'OAP et la création d'EBC symboles au plan de zonage,

- conforter la place des activités d'Airbus Defence and Space sur le secteur par l'identification d'un secteur à « dominante économique » traduit aux documents graphiques du règlement par la création de zones d'activités UA,
- mettre à jour sur le schéma de l'OAP le tracé du projet de passerelle piétons/cycles visant à assurer un meilleur maillage du Campus de part et d'autres du Canal et assurer sa faisabilité par un déclassement temporaire des EBC existants,
- une meilleure prise en compte du risque inondation dans le paragraphe de l'OAP relatif aux risques et nuisances.

### 3.2.2.47 COMMUNE DE TOULOUSE, Quartier 13

#### OAP existantes supprimées

Néant

#### OAP existantes maintenues

Néant

#### OAP modifiées ou nouvelles

Campus Ranguel (modifiée, cf. quartier 12)

### 3.2.2.48 COMMUNE DE TOULOUSE, Quartier 14

#### OAP existantes supprimées

Néant

#### OAP existantes maintenues

Néant

#### OAP modifiées ou nouvelles

Guilhermy (modifiée)

- **OAP Guilhermy**

#### Présentation de l'OAP et choix du périmètre

Le périmètre de cette OAP est lié à l'objectif de cohérence urbanisme-transport porté par le PLUi-H. L'OAP se situe dans le périmètre proche d'un futur transport en commun en site propre, où il est privilégié une logique de renouvellement urbain et de diversification des formes urbaines, en particulier autour de la nouvelle centralité de quartier formée aux abords du groupe scolaire et de la voie de desserte qui lui est liée. A dominante habitat, ce secteur doit également accueillir au moins un équipement public, des commerces de proximité et des services. Ces derniers s'implanteront prioritairement sur la polarité commerciale existante au nord du secteur entre chemin de Guilhermy et voie du canal Saint Martory. L'aménagement de cette OAP constitue également une opportunité pour améliorer la fonctionnalité des infrastructures de transports qui la desservent.

Les études sectorielles réalisées dans le cadre de l'aménagement du quartier de Guilhermy ont permis d'ajuster cette OAP avec les nouveaux enjeux suivants :

- actualisation du périmètre pour intégrer la frange sud du Chemin Licard afin d'encadrer le développement de ce secteur au regard des capacités de la voirie, au même titre que la frange nord de la voie qui était déjà intégrée à l'OAP,
- renforcer les possibilités d'équipements publics le long de l'avenue du Général Eisenhower,
- maintenir des espaces à dominante économique à proximité de l'avenue du Général Eisenhower,
- ajuster les principes d'intensification urbaine en cohérence avec le Projet Urbain Toulousain,
- renforcer la préservation du patrimoine local, l'identification des espaces verts et de la trame verte notamment en lien avec la base de loisirs de la Ramée,
- garantir un développement urbain progressif, à travers un le phasage des opérations lié à la réalisation des voiries principales et structurantes de la phase.

#### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- Produire les logements prioritairement dans l'enveloppe urbaine existante ;
- S'appuyer sur les centralités bien équipées pour accueillir les habitants dans les meilleures conditions ;
- S'adosser au réseau de transports collectifs pour développer l'urbanisation ;
- Favoriser le développement des mobilités actives ;
- Promouvoir des formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains ;
- Protéger et mettre en valeur les patrimoines bâtis et paysagers du territoire ;
- Offrir à chaque habitant un espace de nature accessible ;
- Aménager des espaces publics respectueux de leurs usagers ;
- Développer la performance énergétique et la conception bioclimatique des bâtiments ;
- Développer la qualité d'usage des logements.

### Complémentarité avec le règlement

Le zonage traduit les différents enjeux d'aménagement de l'OAP :

- le nord de l'OAP est classé en zone dédiée aux équipements et services d'intérêt collectif (UIC),
- les abords de l'Avenue du Général Eisenhower s'accompagnent d'une zone dédiée aux activités économiques (UA),
- le phasage et les objectifs de renforcement du maillage viaire et modes doux intégrés à l'OAP sont traduits par des emplacements réservés (aménagement de la RM980, élargissement du Chemin Guilhermy, élargissement du Chemin Licard, BUCSM...),
- la partie nord du Chemin de Guilhermy (nouvelle centralité) et les abords de futur BUCSM, bénéficient de zonages et droits à construire adaptés au renouvellement urbain (notamment UP1 18-NR-NR-RE, UM4 14-NR-50-30) tandis que le cœur et le sud de l'OAP constituent des secteurs à accompagner avec des droits à construire très modérés (UM6-3 6-L-20-60),
- les éléments patrimoniaux sont protégés (EBP), notamment chemin de Guilhermy, route de Saint-Simon, chemin de Licard,
- les principaux espaces végétalisés, boisés et arbres remarquables visibles depuis le domaine public sont protégés (EVP, EBC surfaciques et ponctuels),
- le projet de jardins partagés est traduit par un zonage adapté (NL).

#### 3.2.2.49 COMMUNE DE TOULOUSE, Quartier 15

##### OAP existantes supprimées

Néant

##### OAP existantes maintenues

Néant

##### OAP modifiées ou nouvelles

Oasis (modifiée)

- **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).

#### 3.2.2.50 COMMUNE DE TOULOUSE, Quartier 16

##### OAP existantes supprimées

Arènes

##### OAP existantes maintenues

Néant

##### OAP modifiées ou nouvelles

Néant



### 3.2.2.51 COMMUNE DE TOULOUSE, Quartier 17

#### OAP existantes supprimées

Néant

#### OAP existantes maintenues

Néant

#### OAP modifiées ou nouvelles

Néant

### 3.2.2.52 COMMUNE DE TOULOUSE, Quartier 18

#### OAP existantes supprimées

Néant

#### OAP existantes maintenues

Néant

#### OAP modifiées ou nouvelles

Bordeblanche (modifiée)

- **OAP Bordeblanche**

#### Présentation de l'OAP et choix du périmètre

Le projet est situé 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 présents 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.

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,
- mettre en valeur d'un élément de patrimoine industriel identitaire pour les quartiers,
- renforcer les équipements publics,
- proposer une offre de logements diversifiée.

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.

#### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les orientations de l'OAP répondent aux grands axes du PADD suivants :

- S'adosser au réseau de transports collectifs pour développer l'urbanisation ;
- Favoriser le développement des mobilités actives ;
- Promouvoir des formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains ;
- S'appuyer sur les centralités bien équipées pour accueillir les habitants dans les meilleures conditions ;
- Aménager des espaces publics respectueux de leurs usagers ;
- Développer la qualité d'usage des logements.

- Faire de la proximité un élément essentiel du cadre de vie des habitants et de réponse aux besoins des habitants.

### Complémentarité avec le règlement

La traduction réglementaire se partage entre zone urbaine mixte et zone de projet reprenant le règlement applicable. Seule 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.

## 3.2.2.53 COMMUNE DE TOULOUSE, Quartier 19

### OAP existantes supprimées

Néant

### OAP existantes maintenues

Lombez

### OAP modifiées ou nouvelles

Cartoucherie (modifiée)

Pierre Montané (modifiée)

- **OAP Cartoucherie**

### Présentation de l'OAP et choix du périmètre

Le périmètre de l'OAP est inchangé par rapport au document d'urbanisme actuellement en vigueur.

Si les grandes orientations de l'OAP n'ont pas changées, celles-ci viennent s'inscrire dans un contexte métropolitain renforcé, faisant la part-belle à la qualité urbaine et paysagère. Ainsi, l'avenue de Grande-Bretagne et les quartiers de Casselardit/Bourrassol sont appelés à muter en corrélation avec les études menées dans le cadre des cahiers urbains Toulousains. L'OAP, encadrant la mutation du secteur de la Cartoucherie, a pour enjeu d'accompagner les mutations urbaines en cours sur le site et de garantir le développement d'une entrée de ville de qualité.

Ainsi, l'OAP doit permettre de :

- s'appuyer sur la Trame Verte et Bleue, notamment le Grand Parc Margelle, en favorisant une gestion des eaux ambitieuse à travers un réseau de noues et des espaces verts généreux (avec notamment la création d'un parc sur la troisième tranche),
- accompagner la densification du territoire en garantissant le développement de services et commerces de proximité, indispensables à la vie de quartier et à la qualité de vie des habitants,
- créer une entrée de ville de qualité, répondant aux outils mobilisés de l'autre côté de l'avenue de Grande-Bretagne et s'appuyant sur l'offre de transports en communs structurants du site et de ses alentours.

Le corps de l'OAP a été modifié afin de permettre :

- le développement de commerces et services sur la place et en prolongement sur l'avenue de Grande-Bretagne,
- le développement d'une offre fonctionnelle mixte, accueillant un équipement public ou d'intérêt collectif ou bien des services, sans création d'une centralité commerciale à l'Est sur l'avenue de Grande-Bretagne,
- l'accueil, sur les îlots 2.6 et 2.7, de lots à dominante économique (bureaux/enseignement/formation) intégrant des cœurs d'îlots végétalisés et paysagers,
- la création d'un parc sur la phase 3 du projet pour accompagner la démarche de « Grands parcs » initiée par Toulouse Métropole et compléter le maillage d'espaces paysagers déjà créés sur l'ensemble de l'opération.

### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- Faire de la Trame Verte et Bleue un élément fondateur du projet Métropolitain ;

- Conforter l'identité du territoire pour renforcer l'attachement des habitants ;
- Offrir aux habitants un haut niveau de qualité urbaine et environnementale ;
- Offrir à chacun de bonnes conditions d'habitat ;
- Répondre aux besoins en logements pour tous ;
- Faire de la proximité un élément essentiel du cadre de vie et de réponse aux besoins des habitants ;
- Mettre en œuvre une politique d'organisation et de valorisation des activités et des territoires de l'économie, pour améliorer les conditions d'accueil des entreprises.

### Complémentarité avec le règlement

L'OAP est couverte par un zonage UP2-5 (50-NR-NR-RE). Ce zonage de projet doit permettre à l'aménageur de porter le déploiement des opérations d'aménagement sur la ZAC avec des implantations spécifiques et la mise en œuvre du programme architectural afférent. Des règles de stationnement réduites, adaptées à la desserte (métro, tramway et bus ainsi que P+R) et à la proximité du centre-ville, ont été instaurées.

Des EBP positionnés sur les anciens bâtiments de la manufacture garantissent la préservation de ces éléments architecturaux d'envergure et leur pérennisation, en complément des linéaires commerciaux évoqués ci-après.

Ainsi, afin de conforter la mise en place d'une centralité commerciale, des graphiques de détails viennent accompagner les espaces de mixité sur la Place de la Charte des Libertés Communales.

- **OAP Pierre Montané**

Le périmètre de l'OAP est inchangé par rapport au document d'urbanisme actuellement en vigueur. Les grandes orientations de l'OAP sont également identiques mais pour accompagner les travaux de l'ICAM, des orientations renforcées en termes de maillage viaire ont été inscrites afin de permettre une meilleure connexion des infrastructures présente sur le site avec le tissu urbain environnant.

### 3.2.2.54 COMMUNE DE TOULOUSE, Quartier 20

#### OAP existantes supprimées

Néant

#### OAP existantes maintenues

Néant

#### OAP modifiées ou nouvelles

Purpan – route de Bayonne (modifiée)  
 Saint-Martin Rives du Touch, (cf. OAP Intercommunales)  
 Ramassiers (cf. OAP Intercommunales)

- **OAP Purpan - Route de Bayonne**

#### Présentation de l'OAP et 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.

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 visent à :

- 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.

### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- S'adosser au réseau de transports collectifs pour développer l'urbanisation ;
- S'appuyer sur les centralités bien équipées pour accueillir les habitants dans les meilleures conditions ;
- Mettre en œuvre une politique d'organisation et de valorisation des activités et des territoires de l'économie, pour améliorer les conditions d'accueil des entreprises ;
- Régénérer les espaces économiques par un aménagement permettant une disponibilité foncière et immobilière ;
- Favoriser le développement des mobilités actives ;
- Offrir à chaque habitant un espace de nature accessible ;
- Aménager des espaces publics respectueux de leurs usagers.

### Complémentarité avec le règlement

Le secteur couvert par cette OAP est essentiellement maintenu en zones d'activités économiques généralistes. 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 dont l'emprise est étendue au titre du Grand Parc du Touch. Des Espace Vert Protégés (EVP) viennent compléter la protection de la trame verte.

## 3.2.2.55 COMMUNE DE TOURNEFEUILLE

### OAP existantes supprimées

Saint-Paul,  
Bernadet,  
Centre-Ville,  
Rue François Verdier,  
Hameau des Bourdets,  
Avenue Jean-Jaurès,  
Petite République,  
Grand Marquisat,  
Petit Marquisat,  
Chemin de la Peyrette,  
Saint-Pierre,  
Chemin de Grillou.

### OAP existantes maintenues :

ZAC Ferro-Lèbres

### OAP modifiées ou nouvelles :

La Ramée-Marquisat (nouvelle)

- **OAP La Ramée-Marquisat**

### Présentation de l'OAP et 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 l'avenue du Marquisat (M50) et le chemin de Larramet (M63), tout en s'adossant au cours d'eau de l'Ousseu qui longe le parc de La Ramée et ses équipements.

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 ponctué d'équipements, services et commerces.

### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- Préserver, restaurer et créer les corridors écologiques à toutes les échelles ;
- Concourir à la préservation des sols sur l'ensemble du territoire en s'engageant vers plus de sobriété foncière ;
- S'adosser au réseau de transports collectifs pour développer l'urbanisation ;
- S'appuyer sur les centralités bien équipées pour accueillir les habitants dans les meilleures conditions ;
- Rechercher la sobriété et la proximité aux usagers dans l'implantation et l'aménagement des équipements ;
- Réduire les îlots de chaleur urbain ;
- Promouvoir des formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains ;
- Produire les logements prioritairement dans l'enveloppe urbaine existante ;
- Assurer un développement équilibré des activités économique sur l'ensemble de la métropole ;
- Une démarche globale pour accompagner le développement de la ville sur elle-même et la protection des ressources du territoire.

### Complémentarité avec le règlement

Les grandes orientations de l'OAP La Ramée-Marquisat se traduisent dans le règlement par un zonage UP1 (18-NR-45-35) :

- autorisant une flexibilité suffisante pour l'implantation des composantes du projet sur le site,
- offrant une réponse adaptée aux formes urbaines du parti d'aménagement,
- exprimant des intentions de densité variées.

Ainsi, une frontalité mixte (commerce et habitat) le long de l'avenue du Marquisat et du chemin de Larramet est retranscrite par le zonage UP1 (18-NR-45-35) associé à une Zone Préférentielle d'Accueil des Commerces et activités de services (ZPAC) qui permettent l'installation stratégique d'un pôle commercial de proximité encadré par un habitat intermédiaire et des logements collectifs.

Au centre 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 (logements collectifs en immeuble ou en plot). Ici, le zonage UP1 (18-NR-45-35) permet d'adapter une densité plus marquée en cœur d'îlot 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 destiné à l'installation d'équipements animant le quartier (groupe scolaire, maison de quartier...).

Par ailleurs, l'ER 557-013 « Aménagement du chemin de Ramelet Moundi et de l'Avenue du Marquisat » et l'ER 557-032 « Aménagement du chemin de Larramet » contribuent d'une part, à améliorer l'accès au site en lui-même, et d'autre part, à requalifier ces axes à plus large échelle, notamment en vue d'une meilleure desserte en transport en commun.

Quant à la SEP 557-001 « Création d'un cheminement doux piétons/piste cyclable - Voie verte de l'Ousseu », elle exprime la volonté de faire de l'OAP le support d'une liaison inter-quartiers en même temps qu'elle offre des points d'accroche avec l'ourlet végétal de l'Ousseu et le parc de La Ramée.

Enfin, l'EBC au Nord-Est des lieux incarne un espace récréatif de qualité pour le nouveau groupe scolaire projeté, tout en constituant avec la ripisylve de l'Ousseu un élément de la trame verte qui maille l'OAP.

### 3.2.2.56 COMMUNE DE VILLENEUVE-TOLOSANE

#### OAP existantes supprimées

Densus Petit Sendé  
Parpan

#### OAP existantes maintenues

Pé d'Estèbe Belle-Enseigne (cf. OAP intercommunale)  
Barradau  
Las Fonsès - Bois Vieux  
Pradié - Champ de Villeneuve

#### OAP modifiées ou nouvelles

Bergeronnettes (modifiée)  
Avenue de Cugnaux (nouvelle)  
Boulevard des Pyrénées (nouvelle)  
Avenue de Francazal – Centre ville (nouvelle)  
Pyrénées Provinces (nouvelle)

- **OAP Bergeronnettes**

#### Présentation de l'OAP et choix du périmètre

L'OAP Bergeronnettes n'est pas modifiée par rapport au PLU communal, à l'exception de l'objectif de mixité sociale, afin que celle-ci soit traitée comme une OAP spécifique au PLUiH. L'OAP précise ainsi un objectif de 35 % de logements locatifs sociaux et un minimum de 15% d'accession sociale à la propriété, à répartir à l'échelle du périmètre de l'OAP.

#### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- Produire les logements prioritairement dans l'enveloppe urbaine existante ;
- Assurer la mixité sociale et un équilibre social de l'habitat dans les territoires ;
- S'adosser au réseau de transports collectifs pour développer l'urbanisation ;
- Favoriser le développement des mobilités actives ;
- Promouvoir des formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains ;
- Offrir à chaque habitant un espace de nature accessible ;
- Aménager des espaces publics respectueux de leurs usagers ;
- Développer la performance énergétique et la conception bioclimatique des bâtiments ;
- Développer la qualité d'usage des logements.

#### Complémentarité avec le règlement

L'OAP figurera dans le règlement graphique des outils de mixité (3C4) et les pourcentages requis seront mentionnés dans le cahier de l'OAP.

- **OAP Avenue de Cugnaux**

#### Présentation de l'OAP et choix du périmètre

Cette OAP se situe en partie Nord du territoire communal, à proximité de la commune de Cugnaux. Elle est implantée le long de l'Avenue de Cugnaux qui est un axe structurant de la Commune, un secteur à fort enjeu pour la centralité de Villeneuve-Tolosane. Le secteur propose des aménités intéressantes pour les futurs habitants de l'OAP : en effet, il est proche du Canalet qui constitue une promenade urbaine importante dans le paysage quotidien de la Ville ainsi que d'un chapelet d'espaces verts importants. En outre, l'OAP est localisée à proximité des transports en commun (Linéo 11), de voies actives, de la centralité communale, de ses équipements publics (écoles, Maison de la petite Enfance, Mairie, services techniques municipaux...) et de ses commerces. L'aménagement de ce secteur contribuera au confortement de l'avenue de Cugnaux et permettra de gérer l'interface entre opérations de logements collectifs et quartier pavillonnaire. Cette OAP est traitée comme une OAP spécifique au PLUiH, elle précise ainsi un objectif de 35 % de logements locatifs sociaux à répartir à l'échelle du périmètre de l'OAP.

#### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- Produire les logements prioritairement dans l'enveloppe urbaine existante ;
- Assurer la mixité sociale et un équilibre social de l'habitat dans les territoires ;
- S'adosser au réseau de transports collectifs pour développer l'urbanisation ;
- Favoriser le développement des mobilités actives ;
- Promouvoir des formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains ;
- Offrir à chaque habitant un espace de nature accessible ;
- Aménager des espaces publics respectueux de leurs usagers ;
- Développer la performance énergétique et la conception bioclimatique des bâtiments ;
- Développer la qualité d'usage des logements.

### Complémentarité avec le règlement

Le zonage qui accompagne l'OAP traduit bien les deux ambitions programmatiques du secteur. La partie Ouest, adressée sur l'Avenue de Cugnaux, bénéficie d'un zonage adapté au projet de renouvellement urbain, en autorisant une hauteur maximum à 9 mètres et une emprise au sol à 35 %. La partie Est, adressée sur la rue Henri Breuil, ayant vocation à accueillir des lots individuels adaptés à l'environnement pavillonnaire attenante, est quant à elle intégrée dans une zone dont la hauteur ne peut excéder 6 mètres. En cohérence avec ses objectifs en faveur de la qualité environnementale et paysagère, l'ensemble de l'OAP s'accompagne d'un coefficient d'espace de pleine terre de 45 %, l'objectif étant d'affirmer des espaces partagés végétalisés de pleine terre ayant pour vocation à être des lieux de vie destinés majoritairement aux riverains et participant pleinement à la qualité paysagère du secteur. L'insertion dans le tissu urbain environnant et la gestion des limites séparatives représentant des enjeux importants, pour ces raisons, le choix s'est porté sur une zone UM7 permettant une continuité possible du bâti sur les limites séparatives uniquement en rez-de-chaussée.

En partie Sud de l'OAP, on note la présence d'un Emplacement Réservé dédié à l'aménagement d'un cheminement piéton-cycles en lien avec les objectifs de renforcement du maillage modes doux et l'accès aux espaces de nature (liaison vers la promenade du Canalet et le Parc Cartailhac).

L'OAP figurera dans le règlement graphique des outils de mixité (3C4) et le pourcentage requis sera mentionné dans le cahier de l'OAP.

#### ● OAP Boulevard des Pyrénées

### Présentation de l'OAP et choix du périmètre

Cette OAP se situe en partie Nord du territoire communal, à proximité de la limite communale de Cugnaux. Elle est implantée le long du Boulevard des Pyrénées qui constitue un axe structurant de la Commune, le long du passage du Réseau Vélo Express (REV), et sur un secteur essentiel en entrée de ville. Elle est localisée à proximité de la centralité communale et des transports en commun (Linéo 11). Caractérisé par son foncier reliant deux axes structurants (le boulevard des Pyrénées et l'avenue de Cugnaux) et par la présence d'arbres remarquables, ce secteur offre une marge de manœuvre importante pour de nouveaux projets en renouvellement urbain, combinant à la fois la mise en valeur des espaces de nature et l'accueil de nouveaux Villeneuvois.

### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- Produire les logements prioritairement dans l'enveloppe urbaine existante ;
- Assurer la mixité sociale et un équilibre social de l'habitat dans les territoires ;
- S'adosser au réseau de transports collectifs pour développer l'urbanisation ;
- Favoriser le développement des mobilités actives ;
- Promouvoir des formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains ;
- Offrir à chaque habitant un espace de nature accessible ;
- Aménager des espaces publics respectueux de leurs usagers ;
- Développer la performance énergétique et la conception bioclimatique des bâtiments ;
- Développer la qualité d'usage des logements.

### Complémentarité avec le règlement

Le zonage accompagnant l'OAP traduit bien les deux ambitions programmatiques du secteur. La majeure partie de l'OAP, adressée sur le Boulevard des Pyrénées, bénéficie d'un zonage adapté au projet de renouvellement urbain, en autorisant une hauteur maximum à 12 mètres et une emprise au sol à 35 %. La frange Sud attenante au tissu pavillonnaire existant et la partie Est de l'OAP adressée sur l'Avenue de Cugnaux sont intégrées dans une zone dont la hauteur ne peut excéder 6 mètres afin de gérer les transitions avec l'environnement urbain existant. En cohérence avec ses objectifs en faveur de la qualité environnementale et paysagère, l'ensemble de l'OAP

s'accompagne d'un coefficient d'espace de pleine terre de 45 %, la visée étant d'affirmer des espaces partagés végétalisés de pleine terre ayant pour vocation à être des lieux de vie destinés majoritairement aux riverains et participant pleinement à la qualité paysagère du secteur. L'arbre le plus remarquable du secteur a été protégé par un Espace Boisé Classé ponctuel. L'insertion dans le tissu urbain environnant et la gestion des limites séparatives représentant des enjeux importants, le choix s'est porté sur une zone UM7 permettant une continuité possible du bâti sur les limites séparatives uniquement en rez-de-chaussée.

- **OAP Avenue de Francazal – Centre-ville**

### Présentation de l'OAP et choix du périmètre

Cette OAP se situe en partie centrale du territoire communal, contiguë à la Mairie, à proximité des transports en commun (Linéo 11, ligne 58). Elle est implantée le long de l'Avenue de Francazal qui constitue un axe structurant de la Commune et un secteur essentiel afin de promouvoir l'attractivité de Villeneuve-Tolosane puisque ce site se situe au cœur de la centralité communale. Elle est proche du Canalet qui constitue une promenade urbaine importante dans le paysage quotidien de la Ville, elle borde un espace vert important le parc Méroc, de nombreux équipements publics (notamment la Mairie) et d'une diversité de commerces.

Elle vient s'intégrer dans le projet du Grand Parc Margelle comme prémisses du Parc Habité qui fera le lien entre les espaces de nature, le grand paysage et les espaces verts de proximité.

La localisation de cette OAP comporte plusieurs enjeux spécifiques. Tout d'abord, elle s'inscrit dans le cadre plus global des réflexions en cours sur la restructuration du centre-ville et le renforcement de la centralité communale auxquels elle doit contribuer. De plus, l'aménagement de ce secteur doit participer à la revalorisation de la place de la Canalette et à l'attractivité des nombreux commerces et services publics implantés à proximité immédiate de l'OAP. Enfin, le périmètre de l'OAP intègre la gendarmerie dont le déménagement à venir nécessite de porter une réflexion sur le devenir de ce site stratégique pour la Commune.

### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- Produire les logements prioritairement dans l'enveloppe urbaine existante
- Assurer la mixité sociale et un équilibre social de l'habitat dans les territoires ;
- S'adosser au réseau de transports collectifs pour développer l'urbanisation ;
- Favoriser le développement des mobilités actives ;
- Promouvoir des formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains ;
- Offrir à chaque habitant un espace de nature accessible ;
- Aménager des espaces publics respectueux de leurs usagers ;
- Développer la performance énergétique et la conception bioclimatique des bâtiments ;
- Développer la qualité d'usage des logements.

### Complémentarité avec le règlement

L'OAP bénéficie d'un zonage adapté au projet de renouvellement urbain, en autorisant une hauteur maximum à 12 mètres et une emprise au sol à 35 %. En cohérence avec ses objectifs en faveur de la qualité environnementale et paysagère, elle s'accompagne d'un coefficient d'espace de pleine terre de 45 %, l'objectif étant d'affirmer des espaces partagés végétalisés de pleine terre ayant pour vocation à être des lieux de vie destinés majoritairement aux riverains et participant pleinement à la qualité paysagère du secteur, et à renforcer les continuités écologiques en lien avec le Parc Margelle. Cette OAP se situe dans un tissu urbain environnant hétérogène, le choix s'est donc porté sur une zone UM4. Le foncier de la gendarmerie s'intégrant dans une structure foncière différente marquée par la présence d'équipements publics et ayant vocation à accueillir une mixité fonctionnelle, ce dernier est situé dans une zone UM4 où l'emprise au sol n'est pas réglementée et où le coefficient de pleine terre est de 25 %. Enfin, on peut noter en partie Sud de l'OAP la présence d'un Emplacement Réserve correspondant à l'aménagement de la rue du Canalet pour accompagner la desserte de ce secteur.



- **OAP Pyrénées Provinces**

### Présentation de l'OAP et choix du périmètre

Cette OAP se situe en partie Sud du territoire communal, à proximité de la commune de Frouzins. Elle est implantée le long du Boulevard des Pyrénées qui constitue un axe structurant de la Commune, et sur un secteur essentiel en entrée de ville afin de promouvoir l'attractivité de Villeneuve-Tolosane, par la mobilisation d'un site industriel délaissé. Elle est localisée à proximité de la centralité communale et borde les transports en commun (Linéo 11). Caractérisée par son foncier de taille relativement importante, cette OAP offre une marge de manœuvre intéressante pour un projet de renouvellement urbain combinant requalification d'une ancienne zone industrielle au cœur d'un quartier pavillonnaire, accompagné par la création de nouveaux espaces verts de nature dans un quartier qui en est dépourvu, et offrir aux habitants une multifonctionnalité sur ce secteur avec l'accueil d'activités et de logements.

### Cohérence des orientations de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les grandes orientations de l'OAP s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :

- Produire les logements prioritairement dans l'enveloppe urbaine existante ;
- Assurer la mixité sociale et un équilibre social de l'habitat dans les territoires ;
- S'adosser au réseau de transports collectifs pour développer l'urbanisation ;
- Favoriser le développement des mobilités actives ;
- Promouvoir des formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains ;
- Offrir à chaque habitant un espace de nature accessible ;
- Aménager des espaces publics respectueux de leurs usagers ;
- Développer la performance énergétique et la conception bioclimatique des bâtiments ;
- Développer la qualité d'usage des logements.

### Complémentarité avec le règlement

L'OAP bénéficie d'un zonage adapté au projet de renouvellement urbain, en autorisant une hauteur maximum à 12 mètres et une emprise au sol à 35 %. En cohérence avec ses objectifs en faveur de la qualité environnementale et paysagère, elle s'accompagne d'un coefficient d'espace de pleine terre de 45 %, l'objectif étant d'affirmer des espaces partagés végétalisés de pleine terre ayant pour vocation à être des lieux de vie destinés majoritairement aux riverains et participant pleinement à la qualité paysagère du secteur. L'insertion dans le tissu urbain environnant et la gestion des limites séparatives représentant des enjeux importants, le choix s'est porté sur une zone UM7 permettant une continuité possible du bâti sur les limites séparatives uniquement en rez-de-chaussée.

## **1D5 : LES PÉRIMÈTRES D'ATTENTE D'UN PROJET GLOBAL (PAPAG) AU TITRE DE L'ARTICLE (L 151-41-5 DU CODE DE L'URBANISME**

### **PARTIE 1 : Présentation des grands principes relatifs aux PAPAG**

Afin de contenir l'évolution urbaine dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global, la Métropole, compétente en matière d'urbanisme, peut instaurer une servitude d'inconstructibilité temporaire dans les zones U et AU du PLUi-H.

Le Périmètre d'Attente d'un Projet Global (PAPAG) permet pendant un délai de 5 ans maximum et sur un périmètre préalablement défini, d'interdire les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement, à l'exception des travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes qui peuvent y être autorisés.

Ces servitudes temporaires doivent faire l'objet de justifications particulières.

### **PARTIE 2 : Les justifications**

Ces périmètres doivent revêtir un certain 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'habitants, d'équipements et/ou d'emplois,
- d'enjeux particuliers en matière de niveaux d'équipements et de services, nécessaires à l'accueil d'une population nouvelle ou d'entreprises.

#### **Les PAPAG sont institués du fait de l'absence d'étude au stade 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 :

- 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.
- Faire de la proximité un élément essentiel du cadre de vie et de réponse aux besoins des habitants,
- S'appuyer sur les centralités bien équipées pour accueillir les habitants dans les meilleures conditions,
- Rechercher la sobriété et la proximité aux usagers dans l'implantation et l'aménagement des équipements,
- Offrir aux habitants un haut niveau de qualité urbaine et environnementale,
- Une démarche globale pour accompagner le développement de la ville sur elle-même et la protection des ressources du territoire.

L'ensemble de ces critères a permis de faire ressortir des sites sur lesquels l'instauration d'un périmètre d'attente d'un projet global au titre de l'article L151-41-5 du Code de l'urbanisme est apparue comme 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 et ne peuvent être 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 3 : La traduction territoriale**

### **3.1 Secteur Boudou sur la commune de Launaguet**

#### **3.1.1 Choix du périmètre et justification**

Ce périmètre d'une durée maximum de 5 ans est situé au sud de Launaguet 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 Emplacement Réservé (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 logements « dans le diffus » identifiés dans le Programme d'Orientations et d'Actions (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 Florence Arthaud en fait un enjeu stratégique d'urbanisation.

#### **3.1.2 Cohérence du PAPAG avec les objectifs du PADD**

Le PAPAG s'appuie sur les objectifs suivants du PADD :

- Concourir à la préservation des sols sur l'ensemble du territoire en s'engageant vers plus de sobriété foncière.
- Une démarche globale pour accompagner le développement de la ville sur elle-même et la protection des ressources du territoire.
- Produire les logements prioritairement dans l'enveloppe urbaine existante.
- S'appuyer sur les centralités bien équipées pour accueillir les habitants dans les meilleures conditions.
- S'adosser au réseau de transports collectifs pour développer l'urbanisation.
- Favoriser le développement des mobilités actives.
- Promouvoir des formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains.

## 3.2 Secteur Belbèze-Doumergue sur la commune de Tournefeuille

### 3.2.1 Choix du périmètre et justification

D'une durée maximum de 5 ans, ce périmètre est situé dans une zone stratégique du cœur de Tournefeuille, dans le prolongement du centre-ville à proximité des commerces, services et équipements, et à l'extrémité est de la route de Tarbes.

Dans un tissu aujourd'hui majoritairement pavillonnaire et soumis à une forte pression foncière, cet outil est nécessaire afin d'engager une étude urbaine globale qui permette une restructuration cohérente, notamment avec le centre-ville.

Ainsi, il s'agit d'élaborer un projet d'aménagement intégrant les enjeux d'une ville durable où il fait bon vivre ensemble : maillage avec le centre-ville, évolution des formes urbaines, développement du commerce, conditions d'accès et voiries, et intégration de la dimension développement durable dont les nouveaux paradigmes dans la gestion des eaux.

L'ensemble de ces thématiques mérite d'être approfondi et concerté, ce qui justifie une temporisation de l'urbanisation pour pouvoir formaliser les orientations d'aménagement durable du site.

### 3.2.2 Cohérence du PAPAG avec les objectifs du PADD

Le PAPAG s'appuie sur les objectifs suivants du PADD :

- Concourir à la préservation des sols sur l'ensemble du territoire en s'engageant vers plus de sobriété foncière.
- S'adosser au réseau de transports collectifs pour développer l'urbanisation.
- S'appuyer sur les centralités bien équipées pour accueillir les habitants dans les meilleures conditions.
- Réduire les îlots de chaleur urbain.
- Promouvoir des formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains.
- Produire les logements prioritairement dans l'enveloppe urbaine existante.
- Une démarche globale pour accompagner le développement de la ville sur elle-même et la protection des ressources du territoire.
- Rechercher la sobriété et la proximité aux usagers dans l'implantation et l'aménagement des équipements.

## 3.3 Avenue du Général Barès sur la commune de Cugnaux

### 3.3.1 Choix du périmètre et justification

Ce périmètre, d'une durée maximum de 5 ans, a été défini sur un îlot compris entre l'Avenue du Général Barès au nord, l'Avenue de Toulouse à l'ouest, et la Rue de la Michelle au sud, sur une emprise d'environ 2 hectares faiblement urbanisée. Ce périmètre est instauré au regard du positionnement stratégique de cet îlot, de son fort potentiel de mutation, et des études à mener sur le secteur plus large dans lequel il s'intègre.

Concernant son positionnement, l'îlot est situé au niveau du rond-point Nelson Mandela qui constitue l'entrée nord du centre-ville de Cugnaux, dont l'Avenue de Toulouse constitue l'épine dorsale. Cet îlot joue ainsi un rôle particulier pour assurer à la fois la qualité de l'entrée de ville et la transition avec la séquence patrimoniale de l'Avenue de Toulouse, protégée par un Élément Bâti Protégé Ensemble Urbain (EBP EU) visant à préserver et valoriser la forme urbaine du centre historique. De plus, cet îlot est situé face au Pavillon Louis XVI, classé monument historique, ce qui implique d'apporter une attention particulière à la qualité urbaine et architecturale des aménagements développés à proximité.

En outre, cet îlot comporte un fort potentiel de renouvellement et d'intensification dans la mesure où il bénéficie d'environ 7000 m<sup>2</sup> libres de toutes constructions, et où il est situé dans l'aire d'influence du Linéo 11 et dans l'aire d'influence de la centralité liée au pôle commercial du rond-point Mandela.

Par ailleurs, cet îlot comporte un enjeu particulier au regard de la proximité immédiate du futur Campus Francazal porté par Toulouse Métropole, dont les conditions d'aménagement doivent être précisées dans les années à venir, en lien avec la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). En ce sens, les typologies de constructions à y implanter (habitat, commerce et services, tertiaire, locaux d'activités...) devront être définies en fonction des résultats des études relatives au Campus pour favoriser des complémentarités avec celui-ci dans une logique d'écosystème.

Parallèlement, et en lien avec l'aménagement de Francazal, une mise à jour de l'étude stratégique de cohérence urbanisme-mobilités sur le secteur sud-ouest doit être engagée afin d'intégrer les perspectives d'emplois du Campus. L'Avenue du Général Barès doit faire l'objet d'études concernant la requalification de la voie, l'insertion des transports en commun et l'aménagement du réseau express vélo n°4. Les études devront permettre de préciser les impacts de ces différents projets sur les fonciers attenants, et donc d'apprécier les conditions de desserte de l'îlot concerné par le PAPAG.

Au regard de l'ensemble des enjeux urbains et patrimoniaux et des résultats des études d'aménagement à mener sur le secteur dans lequel il s'intègre, cet îlot pourra faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation à intégrer dans une future évolution du document d'urbanisme.

### 3.3.2 Cohérence du PAPAG avec les objectifs du PADD

Le PAPAG s'appuie sur les objectifs suivants du PADD :

- Concourir à la préservation des sols sur l'ensemble du territoire en s'engageant vers plus de sobriété foncière.
- Produire les logements prioritairement dans l'enveloppe urbaine existante.
- S'appuyer sur les centralités bien équipées pour accueillir les habitants dans les meilleures conditions.
- S'adosser au réseau de transports collectifs pour développer l'urbanisation.
- Favoriser le développement des mobilités actives.
- Promouvoir des formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains.
- Protéger et mettre en valeur les patrimoines bâtis et paysagers du territoire.

## 3.4 Secteur « Monnet-Gramont » sur la commune de Colomiers

### 3.4.1 Choix du périmètre et justification

Ce périmètre, d'une durée maximum de 5 ans, couvre un secteur qui présente une transition entre la zone d'habitat et la zone économique à dominante aéronautique.

Les fonciers privés et publics couverts par ce périmètre d'environ 1 ha se situent en contrebas du rond-point situé à l'angle du chemin de Gramont et de l'avenue Jean Monnet. Ce niveau de desserte et sa proximité aux diverses fonctions urbaines font de ce secteur une opportunité de densification.

Néanmoins, sa topographie particulière lui confère un rôle de belvédère pour lequel il paraît important de définir les conditions d'une mutation qui répondent notamment aux enjeux d'insertion au site.

Ainsi, au regard notamment des enjeux paysagers et urbains, ce site nécessite une approche qualitative de son devenir afin d'appréhender au mieux les volumétries et les fonctionnalités à y développer.

Aussi, les études devront permettre de préciser les enjeux en termes de destinations et de formes urbaines de cet îlot, et ses conditions de desserte, afin d'intégrer au mieux ce projet à la topographie du site.

Au regard des résultats des études d'aménagement, cet îlot pourra faire l'objet d'une traduction réglementaire pour permettre la réalisation du projet ainsi étudié et partagé lors d'une future évolution du document d'urbanisme.

### 3.4.2 Cohérence du PAPAG avec les objectifs du PADD

Le PAPAG s'appuie sur les objectifs suivants du PADD :

- Concourir à la préservation des sols sur l'ensemble du territoire en s'engageant vers plus de sobriété foncière.
- Produire les logements prioritairement dans l'enveloppe urbaine existante.
- S'adosser au réseau de transports collectifs pour développer l'urbanisation.
- Favoriser le développement des mobilités actives.
- Promouvoir des formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains.

## 3.5 Secteur Champs Pinsons sur la commune de Saint-Orens de Gameville

### 3.5.1 Choix du périmètre et justification

D'une durée maximum de 5 ans, ce périmètre est situé à l'ouest de la zone économique des Champs Pinsons et regroupe le centre commercial Leclerc et sa galerie marchande, la zone de stationnement afférente et un groupement de commerces situées le long de la RM2. A l'est, le secteur est bordé par l'avenue des Champs Pinsons qui constitue l'accès et la desserte principale du centre commercial. Au nord, le périmètre longe le cours d'eau de la Marcaisonne tandis qu'à l'ouest, il est frontalier avec la commune de Toulouse (ex enseigne Alinéa).

Face au contexte économique de la galerie marchande du centre commercial qui connaît depuis quelques années un exode de ses commerces, compte tenu de la situation stratégique de ce secteur, situé en entrée de ville et constituant la transition entre Toulouse (ZAC Malepère) et Saint-Orens de Gameville et dans un contexte marqué par la loi Climat et Résilience, cet espace de 18 ha représente un fort potentiel de renouvellement urbain qu'il convient d'encadrer.

Ainsi, cette servitude d'inconstructibilité temporaire a pour objectif d'engager une réflexion et des études portant sur différentes thématiques (urbaines, commerciales, paysagères et environnementales) afin de donner un « second souffle » à ce territoire ayant vocation à accueillir commerces, logements, services et espace de nature en lien avec le Grand Parc de l'Hers.

### 3.5.2 Cohérence du PAPAG avec les objectifs du PADD

Le PAPAG s'appuie sur les objectifs suivants du PADD :

- Concourir à la préservation des sols sur l'ensemble du territoire en s'engageant vers plus de sobriété foncière.
- Produire les logements prioritairement dans l'enveloppe urbaine existante.
- Régénérer les espaces économiques par un aménagement permettant une disponibilité foncière et immobilière.
- Promouvoir des formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains.
- S'appuyer sur les centralités bien équipées pour accueillir les habitants dans les meilleures conditions.
- S'adosser au réseau de transports collectifs pour développer l'urbanisation.
- Conforter les paysages comme vecteur d'identité.
- Préserver, restaurer et recréer les corridors écologiques à toutes les échelles.

## 1D6 : LES DÉMARCHES DE PROJET (HORS OAP) INTÉGRÉES AU PLUI-H

### PARTIE 1 : Les grands parcs

#### Contexte et objectifs

Toulouse Métropole a initié, dès 2015 avec le projet Grand Parc Garonne, une démarche de projet pour la constitution de cinq grands parcs œuvrant à l'articulation entre nature et ville, préservation de l'environnement et activité humaine.

Quatre d'entre eux se répartissent au fil du réseau hydrographique, reliant Toulouse aux autres communes métropolitaines : la Garonne, le Touch, les canaux et l'Hers.

Le cinquième, La Margelle de Garonne, est guidé par un relief particulier de coteau paysagé, marquant l'emplacement de l'ancien lit de la Garonne et au bas duquel affleurent toujours des sources.

Ces 5 grands parcs portent des enjeux d'articulation de biodiversité, d'adaptation au changement climatique, de sobriété foncière et d'accès des habitants à la nature.

#### Articulation avec le PLUi-H

Le Diagnostic comme le PADD identifient les cinq grands parcs comme éléments structurants de la Trame Verte et Bleue métropolitaine, à la fois les parcs en eux-mêmes mais également leurs connexions. Chacun des grands parcs fait l'objet d'une démarche de projet dont l'état d'avancement au moment de l'élaboration du PLUi-H est contrasté. Cela induit une traduction réglementaire plus ou moins fine dans le document d'urbanisme et qui pourra s'étoffer au fil des procédures d'évolution du document d'urbanisme. Toutefois, des principes communs aux 5 grands parcs sont édictés dans l'OAP Qualité Environnementale afin de développer une approche intégrée.

L'OAP Qualité Environnementale précise l'enveloppe de chaque grand parc et établit un gradient de nature commun induisant des orientations spécifiques :

- le « Parc pleine nature » constitué des espaces naturels participant au bon fonctionnement écologique, dans lequel tout projet devra privilégier le bon fonctionnement écologique et appliquer une logique de moindre impact ;
- le « Parc pratiqué », à dominante agricole, naturelle ou de loisirs, ouvert au public tout en étant préservé voire conforté, dans lequel tout projet devra faire preuve d'exemplarité via des aménagements à forte qualité environnementale et privilégier une qualité paysagère renforcée ;
- le « Parc habité », espace urbanisé accueillant habitat, activités, équipements et jouxtant le parc pratiqué et le cœur de parc, dans lequel tout projet devra participer à l'amplification du grand parc et porter une ambition accrue de qualité environnementale, architecturale et paysagère.

Les outils réglementaires de protection tels que les zones naturelles, agricoles, espaces boisés classés, espaces verts protégés sont mobilisés en adéquation avec les enjeux de biodiversité et de bon fonctionnement écologique identifiés et les règles de constructibilité sont adaptées aux enjeux d'interface précédemment décrits.

## PARTIE 2 : Les études urbaines autour de la Ligne C de métro et des Pôles d'échanges multimodaux des Aménagements Ferroviaires du Nord Toulousain (AFNT)

### Contexte et objectifs

La ligne C du métro, principal projet en matière de mobilité, en interconnexion avec de nombreux modes (aéroport, TGV, TER, tram, Linéo, bus, P+R...), permettra de connecter à la fois les grands projets urbains, les zones majeure d'emploi et les quartiers de façon transversale.

Ce projet doit répondre non seulement aux enjeux climatiques d'atténuation (réduction des émissions de gaz à effet de serre, maîtrise foncière...), d'adaptation (lutte contre les îlots de chaleur urbains, réponses aux risques d'inondations...), ainsi qu'aux enjeux de lutte contre les vulnérabilités énergétiques qui sont devenues très sensibles.

Le projet urbain qui accompagnera la nouvelle ligne de métro doit donc répondre à quatre objectifs :

- satisfaire l'exigence de sobriété foncière,
- atteindre les objectifs de décarbonation,
- développer la qualité urbaine,
- participer au redéploiement de l'économie toulousaine.

Le Pacte Urbain, approuvé par Toulouse Métropole le 1er avril 2021, a permis de définir, un potentiel et une stratégie d'urbanisation phasée dans le temps, répondant à ces quatre objectifs afin de garantir la cohérence entre développement des mobilités et aménagement du territoire métropolitain.

Sa déclinaison à une échelle de projet plus fine et plus opérationnelle, au plus près des enjeux d'aménagement et de mobilité des territoires desservis est engagée avec la mobilisation et l'intervention d'urbanistes et/ou de paysagistes, via des accords-cadres de maîtrise d'œuvre urbaine.

La longueur de la 3ème ligne de métro (23 kilomètres) et la diversité urbaine, paysagère, économique et sociale des territoires desservis, impliquent de décliner cette démarche de projet à l'échelle de séquences urbaines cohérentes regroupant deux ou trois stations, chaque séquence faisant l'objet d'un accord-cadre de maîtrise d'œuvre urbaine dédié.

Dans la continuité des analyses urbaines conduites dans le cadre du Pacte Urbain, six séquences urbaines ont ainsi été identifiées :

- séquence 1 : Colomiers Gare, Fontaine Lumineuse, Saint- Martin du Touch,
- séquence 2 : Blagnac, Sept Deniers-Stade Toulousain, Ponts Jumeaux,
- séquence 3 : Fondeyre, La Vache, Lycée Toulouse Lautrec & les AFNT,
- séquence 4 : Grand Matabiau, quais d'Oc : Raisin, Bonnefoy, Matabiau Gare,
- séquence 5 : Côte Pavée, Limayrac – Citée de l'Espace, Ormeau,
- séquence 6 : Montaudran Gare – Piste des Géants, Aérospace Campus.

La station François Verdier fera l'objet d'une approche spécifique en lien avec la requalification de la rue de Metz et le Grand Parc Canal.

Ces études s'accompagnent de plusieurs phases de concertations engagées dès 2024.

### Articulation avec le PLUi-H

Le projet de 3ème ligne de métro est un élément structurant du PADD du PLUi-H et déterminant dans la répartition de l'accueil car il offre un potentiel en densification d'espaces urbanisés bénéficiant d'un haut niveau de desserte en transport en commun. Les études engagées sur les 6 séquences urbaines visent à définir les conditions de cette densification de manière qualitative et phasée dans le temps.

La traduction réglementaire des propositions fait partie intégrante des missions confiées aux maîtrises d'œuvres. Le projet urbain défini par ces études fera l'objet d'un plan guide concerté en 2025 et à donc vocation à être traduit réglementairement dans le PLUi-H dans des procédures d'évolution ultérieures.

Toutefois, sans attendre le plan guide, certaines évolutions ont pu être intégrées notamment pour préserver des maillages et espaces ou équipements publics essentiels pour l'avenir de ces secteurs.

Plusieurs propositions sont donc traduites au PLUi-H en ce sens afin de préserver l'avenir et ne pas compromettre le bon fonctionnement autour de ces points centraux que vont devenir ces futures stations de métros.



Par exemple :

Au droit du futur PEM Gare de Colomiers, l'accompagnement des aménagements est concentré autour du futur PEM pour en assurer le meilleur fonctionnement par un ajustement des droits à construire mais aussi par l'instauration de servitudes d'équipements publics répondant au principe d'accès qui lui sont nécessaires. En outre, de l'autre côté de la voie ferrée, en partie sud, dont la mutation s'inscrit majoritairement dans une durée plus éloignée, il est indispensable dès à présent de poser des principes de maillages est-ouest tous modes accompagnés d'espaces publics dimensionnés en conséquence.

En limite de Colomiers et de Toulouse, les réflexions engagées autour de la future Station « Fontaine Lumineuse » ont mis en évidence une dominante d'usage public. Aussi, des Servitudes d'Equipements Publics (SEP) ont été positionnées pour répondre aux besoins de préservation d'un espace de nature existant qui sera valorisé pour créer un parc en lien avec le développement de cheminements modes actifs et du parvis nécessaires au bon fonctionnement du site à terme, tout en mettant en valeur cette entrée de la zone d'activité aéronautique dont la valorisation en terme d'aménagement paraît évidente.

En limite de Blagnac et de Toulouse, la même démarche permet aussi de positionner des SEP/ER pour, notamment, garantir la dépose bus, les modes doux et la création d'un Parvis.

Dans les territoires des quartiers 7 et 8 de la ville de Toulouse, plusieurs nouvelles SEP ou Emplacements réservés (ER) en modes actifs sont proposés dans un sens est-ouest afin de combler le déficit de maillages entre les différentes stations de métros existantes ou à venir avec aussi pour objectifs de conforter et faciliter les liens au Canal Latéral. On notera aussi la création d'un Emplacement Réservé (ER) pour créer une passerelle sur le Canal Latéral, futur lien inter-quartiers qui sera pérennisé, tourné vers le Stade Ernest Wallon dont les droits à construire ont évolué afin de valoriser au mieux ce site en offrant des possibilités de diversifications des activités et d'optimisation de cet équipement davantage en adéquation avec sa portée locale et nationale. Au droit de la future station des Ponts Jumeaux, un Emplacement Réservé (ER) permettra une meilleure desserte des bus à terme.

En outre, des Servitudes d'Equipements Publics (SEP) ont été instituées afin de favoriser les modes actifs dans un sens nord-sud au droit de la voie ferrée dans la même logique d'amélioration des liens en modes actifs aux équipements et espaces publics les plus attractifs.

...

Quelques opérations d'aménagement et de programmation situées sur des secteurs stratégiques mobilisables à court terme ont également été traduites :

Route de Revel : sur sa section intra périphérique (entre le périphérique et la place de l'Ormeau), le renouvellement est déjà engagé. L'arrivée de la station de la ligne C Ormeau invite à poursuivre le renouvellement urbain dans ce secteur qui verra sa desserte en transports publics augmentée de manière significative. La suppression du graphique de détail proposé le long de ce tronçon permet de répondre aux enjeux de cohérence urbanisme-mobilité sur un axe qui bénéficie d'un accompagnement renforcé de la collectivité au titre des études urbaines engagées dans les périmètres de 10 minutes à pied autour des futures stations.

Colomiers Pôle d'échanges Multimodal Gare de Colomiers et Fontaine Lumineuse : ce sont aussi des secteurs où le renouvellement urbain est engagé dans certains secteurs tels que Allée du Comminges (OAP déjà existante) et Pelvoux (création d'une OAP) où les principes d'aménagement déjà partagés dans les dernières procédures d'évolution des documents d'urbanisme ont été confortées dans leurs liens à cette nouvelle infrastructure.

Toulouse quartiers 7 et 8 : les OAP Cervantes et Alfred Nobel situées à proximité des futures stations ont été reconduites à l'identique car récemment partagées dans le cadre des dernières procédures d'évolution des documents d'urbanisme. L'OAP JOB a été modifiée pour prendre en compte l'avancée des réflexions en matière de besoin en équipement de services.

La mutation engagée des fonciers au droit de la station Toulouse Lautrec a généré le projet d'OAP Cazeneuve Catellan de manière à poser des principes d'aménagement qui mettent en cohérence les formes urbaines avec les contraintes du site dont les enjeux paysagers et urbains sont majeurs.

..

## PARTIE 3 : Les quartiers prioritaires de la politique de la ville

### Contexte et objectifs

Le contrat de ville de Toulouse Métropole 2024-2030 est un document cadre, résultat d'un processus partenarial, collaboratif et participatif qui s'inscrit dans le cadre fixé au niveau national.

Au-delà des thématiques transversales que sont l'égalité homme-femme, la laïcité, les valeurs de la République et la culture, le contrat de ville s'articule autour de sept thématiques principales :

- L'écologie urbaine et citoyenne ;
- La prévention, la médiation, la tranquillité ;
- L'emploi, l'entrepreneuriat ;
- L'éducation, les jeunes ;
- L'accès aux droits ;
- La santé, les activités physiques et sportives ;
- Les dynamiques citoyennes, la vie de quartier.

Il cherche, par ailleurs, à amplifier la mobilisation des politiques publiques de droit commun, en direction des quartiers de la politique de la ville et de leurs habitants.

En 2024, la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville concerne seize quartiers de Toulouse Métropole : douze quartiers à Toulouse, deux quartiers à Colomiers, un quartier à Blagnac et un quartier à Cugnaux.

L'ensemble représente 72 000 habitants soit 9% des habitants de la métropole.

Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), signé le 11 septembre 2019 et modifié en date du 21 décembre 2023, concerne quatre quartiers politiques de la ville :

- deux quartiers d'intérêt national, présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le NPNRU :

- le Grand Mirail à Toulouse, composé des secteurs Reynerie/Milan-Babinet, Bellefontaine, Mirail Université, Bagatelle-La Faourette-Papus-Tabar-Bordelongue ;
- Empalot à Toulouse ;
- ainsi que deux quartiers d'intérêt régional présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés à titre complémentaire par le NPNRU :
  - Trois Cocus-La Vache, à Toulouse ;
  - Val d'Aran-Fenassiers-Poitou-Bel Air à Colomiers.

Les objectifs stratégiques du NPNRU sont en cohérence avec le contrat de ville. Le NPNRU poursuit ainsi six grands objectifs, qui peuvent se traduire de manières différentes en fonction du contexte social et urbain de chacun des quartiers inclus dans la convention :

- 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 des quartiers ;
- Réaliser des aménagements urbains et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté et anticipant les évolutions et mutations futures.

### Articulation avec le PLUi-H

Le PLUi-H offre les conditions réglementaires pour mettre en œuvre des schémas directeurs élaborés sur les 4 quartiers concernés par le nouveau programme national de renouvellement urbain.

**Le Grand Mirail à Toulouse, composé des secteurs Reynerie/Milan-Babinet, Bellefontaine, Mirail Université, Bagatelle-La Faourette-Papus-Tabar-Bordelongue :**

**- Quartier Reynerie à Toulouse :**

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 et de voiries internes nouvelles, ainsi que la réfection des avenues Tabar et Reynerie,
- Renforcement des liaisons urbaines nord-sud vers les quartiers voisins et des continuités écologiques est-ouest via la requalification du parc et du lac en lien avec le projet de Grand Parc et le renforcement des continuités écologiques dans toute la Métropole,
- 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 la Reynerie et la transformation de divers EBC en EVP. 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. C'est pour cela qu'un reclassement partiel en EVP a été effectué.
3. Le déclassement de la plupart des graphiques de détail de type « espace vert », à l'exception des espaces verts « petit d'Indy » et « Gluck » pour permettre les opérations de démolition/reconstruction du Schéma Directeur Reynerie.
4. L'évolution du plan de zonage vers une zone UM4 avec la création d'une étiquette à R+7 sur l'ensemble du périmètre de projet, soit 24 m 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.

Le tripode 9001 Rue Paul Gauquin a été protégé en Élément Bâti Protégé (EBP) afin de permettre la conservation d'un élément architectural majeur, héritage du passé du quartier.

#### **- Quartier de Bellefontaine à Toulouse :**

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 UM6-3 étiquette « 12-L-50-30 » (anciennement UI16 au PLU opposable) pour être homogénéisé avec celui prolongé vers le cœur de quartier de Lafaourette au PLUi-H. De plus, l'EBC présent en bordure de la route de Seysses a été agrandi pour permettre une plus grande protection et mise en valeur des espaces verts présent sur le site.

L'EBP Ensemble Urbain, 151 Hameau des Bosquets, récemment créé pour identifier l'ensemble architectural, est couvert par un secteur UM6-3 (7-L-50-30) afin de permettre la conservation de la composition urbaine du secteur.

### **- Quartier de Bagatelle-La Faourette-Papus-Tabar-Bordelongue à Toulouse :**

Sur le secteur du quartier Papus, un EBP Ensemble Urbain a été mis en place afin de protéger la cohérence architecturale et urbanistique de la cité, tout en permettant des démolitions là où cela est nécessaire. Une protection renforcée des éléments arborés a été mise en place par le biais d'EVP comme d'EBC « symboles ». Un EBP Ensemble Urbain a été créé afin de protéger les maisons dites "castors" le long de la rue de l'Aspin, permettant de garantir leur conservation.

Dans les quartiers de la Faourette et de Bagatelle, des zonages permettant d'accompagner la mutation ou la conservation des différentes typologies bâties ont été mis en place, les espaces arborés d'intérêt ont été préservés par un zonage NL adapté ou bien avec des outils EVP et/ou EBC symboles. Le long de la rue Henri Desbals, des linéaires commerciaux ont été instaurés afin de garantir la pérennité des espaces commerciaux en rez-de-chaussée des immeubles et permettre l'implantation d'une vie de quartier.

Afin d'accompagner les mutations prévues, un zonage UM (Alignement ou retrait et continuité ou discontinuité du bâti), permettant de s'adapter aux différentes formes urbaines présentes sur le site a été privilégié.

### **- Quartier Empalot à Toulouse :**

Le quartier Empalot, territoire de la commune de Toulouse, est un quartier prioritaire en cours de rénovation urbaine qui s'inscrit dans le cadre de la Politique de la Ville et du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU) financé par l'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 sportifs, culturels, scolaires.
5. Un habitat existant rénové : rénover les logements sociaux existants et les parties communes, réaménager les espaces publics et les pieds d'immeuble pour améliorer les conditions d'habitat et le cadre de vie des habitants.

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 :

- une première phase d'aménagement, déjà réalisée, au centre avec l'aménagement d'un cœur de quartier autour d'une nouvelle place commerciale. Egalement la construction du centre culturel de la Brique Rouge, nouvel équipement comprenant notamment une salle de spectacle et les locaux de la MJC), ainsi que l'aménagement d'une nouvelle rue Maria Mombiola pour répondre à l'objectif d'ouverture du quartier sur la Garonne et de création

- d'une liaison est-ouest et d'un nouveau terrain de football. Et la réhabilitation et résidentialisation des cités Daste et Poudrerie.
- une phase actuelle qui concerne le retraitement de l'Avenue Jean Moulin, du métro au giratoire Marcelle Rumeau et de la rue Daubié, la requalification des espaces verts Daste et Poudrerie. Des interventions sur les groupes scolaires sont prévues également avec l'aménagement de nouveaux parvis, la rénovation de l'école Léo Lagrange et la construction d'un nouveau groupe scolaire. Au sud, la reconstruction de l'îlot de l'ancien centre commercial (secteur Triangle) et la finalisation de la place Aline Viadieu avec la construction des derniers îlots.
  - une dernière phase qui concernera la restructuration des îlots le long de l'Avenue Jean Moulin et au centre du quartier le long du mail, le prolongement du mail planté sur sa partie nord et l'ouverture du secteur Daste sur le boulevard des Récollet, ainsi que la finalisation du front de Garonne en lieu et place de l'ancien Groupe Scolaire Daste.

Afin de permettre la mise en œuvre opérationnelle du projet et de protéger le patrimoine bâti et végétal existant au droit de la ZAC, le PLUi-H intègre les évolutions suivantes :

- création d'un EBP Ensemble Urbain (EBP EU) pour protéger l'ensemble bâti patrimonial de la Cité Daste ;
- déploiement de l'outil Espace Vert Protégé (EVP) sur certaines masses arborées significatives (rue Férétra, allée des Volques Tectosages, rue André Daste) et modification de l'EVP existant le long du mail pour exclure une surface de parking imperméabilisée, ainsi que sur l'EVP existant de la place André Daste pour l'adapter à l'emprise actuelle du parc ;
- mise à jour des Servitudes d'Equipement Public (SEP) pour tenir compte de l'avancement des travaux réalisés sur l'espace public (voirie) ;
- modification du lot DA18 sur le boulevard des Récollets afin de faire muter cette parcelle occupée par une ancienne station-service ;
- redécoupage de l'emprise constructible du lot PO11, en suivant les contours de la parcelle et implantation du lot JM3 sur la limite séparative, coté Allée des Volques Tectosages ;
- augmentation des hauteurs à 39 m sur les espaces constructibles sur une partie du secteur « Triangle » (TR5, TR7, TR6) et sur le secteur EM6 A, B et C pour répondre à l'objectif de recomposition urbaine ;
- suppression de l'espace constructible existant au droit des équipements publics situés avenue Jean Moulin et du stade Pierre Corbarieu sur lesquels aucun renouvellement urbain n'est attendu, ainsi qu'au droit de l'espace rue André Daste proposé en EVP (cf. ci-dessus) ;
- recalage de l'emprise des espaces constructibles sur l'espace public (secteur Jean Moulin) ;
- modification des règles de prospect sur les secteurs DA18, MG, Jean Moulin, EM6 et triangle.

#### **- Trois Cocus-La Vache, à Toulouse :**

Cf OAP Izards 3 Cocus.

#### **- Val d'Aran-Fenassiers-Poitou-Bel Air à Colomiers**

Le nouveau périmètre de la géographie prioritaire, validé en avril 2024 pour la période 2024-2030, fusionne les périmètres En Jacca et Val d'Aran et exclue les secteurs Bel-Air et Fenassiers. Par ailleurs le quartier du Seycheron intègre cette nouvelle géographie prioritaire.

Le projet de renouvellement urbain du Val d'Aran prévoit la construction de plusieurs lots d'habitat privé où s'appliquent les règles de stationnement prévues aux dispositions communes propres aux quartiers prioritaires.

En l'état actuel de sa définition, le projet urbain ne nécessite pas d'autres adaptations du règlement.

## PARTIE 4 : Les plans guides communaux

### 4.1 Les cahiers urbains toulousains

#### 4.1.1 Contexte et objectifs

Lancée en 2016 avec 6 études de secteurs confiées à des équipes d'urbanistes pluridisciplinaires, la démarche est déclinée comme un triptyque, à travers trois supports complémentaires.

#### 2018 - Un manifeste qui affirme une vision de long terme

Le Manifeste remet en perspective le développement toulousain et pose un certain nombre de grandes résolutions visant à pérenniser et l'attractivité de Toulouse et la qualité de vie de ses habitants. Le Manifeste expose la vision politique du projet urbain toulousain.

#### 2019 - Un Plan-Guide pour mettre en actes le projet urbain

Synthèse d'un travail pluridisciplinaire réalisé sur les six secteurs de la ville de Toulouse, le Plan-Guide est la traduction cartographiée de la vision politique du projet urbain toulousain. Il permet la mise en œuvre concrète des résolutions exposées dans le Manifeste. On passe de la volonté à la réalisation, de l'esquisse au plan, de l'intention à l'action.

#### 2023 - Six Cahiers toulousains pour une réalisation pérenne

Les Cahiers toulousains précisent les modalités d'application du Plan-Guide par secteur, quartier et rue. Chaque grand secteur de la ville dispose de son Cahier qui a été pensé comme la clé de voûte d'un urbanisme de projet sur le long terme. L'identité et l'évolution urbaine de chaque quartier y sont analysées de manière très fine offrant une véritable photographie historique, sociologique et architecturale.

Les Cahiers toulousains proposent un certain nombre de recommandations autour de 5 priorités :

- la place de la nature en ville, le défi de l'adaptation au changement climatique ;
- la convivialité et le soin porté à la qualité de l'espace public ;
- les mobilités du quotidien ;
- l'accompagnement de l'activité économique ;
- la mise en valeur des formes urbaines de Toulouse dans le respect de l'identité des quartiers.

#### 4.1.2 Articulation avec le PLUi-H

Ces 5 priorités rejoignent parfaitement les orientations du socle du PADD du PLUi-H et à ce titre constituent un guide précieux pour le travail réglementaire sur Toulouse. Ainsi, la réflexion et le travail réglementaire sur les différents quartiers de la ville de Toulouse s'imprègnent des intentions des cahiers, dans la perspective de l'urbanisme de projet et dans la limite de la traduction qui peut être faite en terme d'échelle, de temporalité et d'assise juridique du document d'urbanisme.

### 4.2 Les réflexions urbaines des communes hors Toulouse

#### 4.2.1 Contexte et objectifs

La plupart des communes de la Métropole ont versé au dossier de PLUi-H les réflexions ou études qu'elles ont pu mener de façon habituelle dans le cadre de la définition et de la mise en œuvre de leurs projets d'amélioration de l'existant ou de prospective 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 : plans guides, projet de ville, études d'aménagement des villes ou quartiers...

Les réflexions menées à l'échelle communale visent à répondre à l'un des objectifs suivants :

- Accompagner l'accueil d'habitant,

- Préserver et renforcer l'identité des communes,
- Accompagner un projet structurant par une réflexion globale.

Ainsi, les réflexions menées par les communes de Tournefeuille, Cornebarrieu, Castelginest, Blagnac, Balma, Mondonville et Villeneuve dans le cadre de l'élaboration de leurs plans guides et de leurs projets de territoire ont permis à ces communes d'anticiper, clarifier et hiérarchiser les secteurs d'enjeux sur leur territoire sur lesquels leur intervention s'avère pertinente et à identifier des pistes d'actions pour accompagner l'accueil de nouveaux habitants.

Les réflexions communales sur la préservation de leur identité ont conduit les communes de Saint-Jean, de L'Union, d'Aucamville, de Saint-Alban, de Saint-Orens-de-Gameville, de Villeneuve-Tolosane, de Tournefeuille et de Cugnaux à travailler sur la valorisation et le renforcement de leur centre-ville.

Ces travaux se sont déclinés en actions d'aménagement qui ont alimentés le PADD et le travail réglementaire mené sur cette base. Les questions de formes urbaines, de travail sur l'espace public, de mobilité, d'intégration ou d'accueil d'équipements ou de définition de secteurs commerciaux à valoriser (linéaires commerciaux ou zones d'accueils privilégiées de commerces) découlent de ces démarches.

La question des entrées de ville s'inscrit également dans cette réflexion autour de l'identité des communes. Les communes de Tournefeuille, Aucamville, L'Union et Cugnaux notamment se sont saisis de cette problématique pour mener des projets de recomposition urbaine en lien avec le grand paysage en intégrant également des actions sur la mobilité et l'accroche de ces quartiers avec les centres-villes.

Enfin, le renouvellement de quartiers comme sur les sites de la « Socamil » à Tournefeuille, et de « Bergeronnette » à Villeneuve-Tolosane sont l'occasion pour les communes de passer d'une opportunité foncière à la parcelle à une réflexion d'ensemble à une échelle plus large. Cet élargissement de la réflexion permet ainsi d'améliorer la qualité urbaine des secteurs au sein desquels ses projets se situent. Les travaux menés dans le cadre de ces études intègrent alors un travail sur les regroupements parcellaires mais également sur les maillages doux, les cœurs d'îlots verts, la requalification du profil des voies, les formes urbaines, l'intégration de la continuité, etc... Ces études ont été traduites dans le PLUi-H sous forme d'OAP.

#### 4.2.2 Articulation avec le PLUi-H

Ces démarches de projet, menées à l'échelle communale ont ainsi alimenté les réflexions sur le zonage, le règlement, ou les OAP des communes concernées, dans la mesure où elles s'inscrivent en cohérence avec les orientations du PADD et les principes de traduction réglementaire de celui-ci.

## PARTIE 5 : Site Patrimonial Remarquable (SPR) et Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)

### Contexte et objectifs

Le territoire de Toulouse Métropole compte un Secteur Sauvegardé, devenu Site Patrimonial Remarquable (SPR) avec la loi relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine (LOI LCAP n° 2016-925 du 7 juillet 2016). Celui-ci est situé sur le centre historique de la Ville de Toulouse et constitue une Servitude d'Utilité Publique.

L'outil réglementaire du SPR est le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV). Il concerne les espaces intérieurs et extérieurs des bâtis privés et publics, ainsi que l'espace public.

### Articulation avec le PLUi-H

Le projet de PSMV de la Ville de Toulouse est en cours d'élaboration et a été arrêté en Conseil de la Métropole du 04 Avril 2024.

Dès son approbation, ce document d'urbanisme et les règles qui s'y appliquent se substitueront au PLUi-H, notamment au secteur UMI-3 correspondant au périmètre du SPR.

Dans l'attente de l'approbation du PSMV, les pièces réglementaires du PLUi-H arrêté au Conseil de la Métropole du 20 juin 2024 s'appliquent à l'ensemble du territoire de Toulouse Métropole.

## **PARTIE 6 : Approche Urbaine et paysagères des entrées de Ville de Toulouse Métropole**

### **Contexte et objectifs**

Espaces de transition avant d'accéder à la ville constituée, souvent occupées par de l'activité économique, peu structurées, les entrées de ville assurent une fonction de desserte routière et sont souvent dépourvues de mixité fonctionnelle. Elles constituent pourtant la première vitrine du territoire. L'amélioration de la qualité urbaine et paysagère des entrées de ville est donc un enjeu majeur.

20 entrées de ville ont été identifiées parmi lesquelles 5 d'entre elles repérées comme prioritaires au regard des projets de requalifications d'infrastructures et des enjeux de mobilités, urbains, environnementaux et paysagers. Il s'agit de l'avenue des Etats Unis, de la Route de Revel, de la Route d'Agde/Lavaur, de la Route de Fronton et de la Route de St Simon. Les études ont débutées en 2022 et les deux dernières entrées de ville seront étudiées en 2024 et 2025.

### **Articulation avec le PLUi-H**

Dans l'objectif de donner une ambition urbaine et paysagère à ces axes structurants de la métropole toulousaine, tout en intégrant la question des mobilités et du stationnement qui impactent les dimensions urbaines et économiques de ces territoires, certaines dimensions de ces études peuvent ponctuellement être traduites dans le PLUi-H.

Toutefois, au regard de leur avancement la traduction réglementaire pourra également se faire dans les prochaines procédures d'évolution du document d'urbanisme.

Dans l'attente, et en complément, des périmètre d'études au titre de l'article L 424-1 peuvent être instaurés. Ces périmètres permettent de ne pas compromettre ou rendre plus onéreux l'exécution des travaux publics d'infrastructures, d'aménagement urbain et paysager qui seront programmés en déclinaison des études d'entrée de ville. C'est le cas par exemple pour l'entrée de ville Etats Unis/M820.

## **PARTIE 7 : Parking Relais (P+R) Tisséo collectivités : Balma, Beauzelle, Blagnac, Cugnaux, Colomiers et Toulouse :**

### **Contexte et objectifs**

La Stratégie 2025 des Pôles d'Échanges Multimodaux (PEM) intégrant un Parc-Relais (P+R) a été validée lors du Comité Syndical de Tisséo Collectivités en date du 10 avril 2019. Elle repose sur trois axes :

#### **AXE 1/ Renforcer et valoriser les PEM-P+R existants :**

Renforcer les fonctions d'intermodalités au sein des PEM-P+R en accompagnement de la mutation urbaine en cours ou à venir :

- Borderouge : agrandissement de la gare bus et poursuite de l'extension de la capacité du parc-relais de + 200 places, le portant ainsi à 1600 places (1150 places existantes en 2018 + 250 créées en 2019 + 200 à réaliser à l'horizon 2025) ;
- Jolimont : évolution des sites possibles en lien avec les projets qui seront réalisés dans le cadre d'appel à projets « Dessine moi Toulouse ».
- Arènes : accompagnement dans la démarche de projet urbain en recherchant une augmentation de la capacité de la gare bus et la mutation du P+R en parking mixte ;
- Ramonville : étude d'une réorganisation du P+R en partenariat avec le territoire ;

Étudier le développement de la production solaire d'énergie sur certains P+R n'ayant pas de projet d'évolution à moyen terme (Oncopole, parking-silo de Balma-Gramont et Argoulets, Aéroconstellation), en lien avec la démarche de « schéma directeur énergies » menée par Toulouse Métropole.



## **AXE 2/ Développer l'offre de rabattement sur la 3ème ligne de métro :**

Organiser l'intermodalité au sein des 4 PEM-P+R majeurs de la ligne C du métro, possédant chacun une gare bus, une aire d'embarquement covoiturage, du stationnement vélos à accès règlementé et une offre de rabattement de masse pour les automobilistes :

- Colomiers Gare : ouvrage de 1000 places en lieu et place du parking de la gare existant (230 places actuellement) ;
- Sept Deniers : parking au sol de 300 places à créer ;
- La Vache : ouvrage de 500 places en lieu et place du parc-relais Tisséo (430 places actuellement) ;
- Labège La Cadène : ouvrage de 1000 places à créer.

## **AXE 3/ Diversifier en partenariat l'offre de rabattement et de services,**

### **- Intégrer de nouveaux « Parkings de Proximité » en lien avec les territoires et le développement du réseau structurant;**

- Principe de la constitution de réserve foncière et de préservation des conditions d'accessibilité à assurer par les territoires dans le cadre de leur projet de développement ;
- Principe d'une participation de Tisséo Collectivités sur l'aménagement et le foncier, modalités de gestion à préciser.

### **- Accompagner le développement de l'écomobilité et des nouvelles mobilités partagées de rabattement dans les PEM (parc à vélos, covoiturage, micro-mobilité, électromobilité...)** :

- Poursuivre les actions en faveur des nouvelles mobilités, des parcs à vélos, des aires d'embarquement covoiturage ;
- Donner suite et élargir l'appel à initiatives privés lancé en 2019 pour les bornes de recharges de véhicules électriques dans certains P+R ;
- Définir les modalités d'intégration de l'autopartage à proximité ou au sein des PEM de l'agglomération ;
- Permettre l'identification de places «covoiturage » dans les parkings Tisséo non équipés de contrôle d'accès.

### **- Développer de nouveaux services en exploitant le potentiel fonctionnel du nouveau système de gestion des P+R (ex : réservation en ligne...), et en développant des partenariats (centres commerciaux ou autres acteurs...).**

Au-delà de ces 3 axes de développement, la poursuite de la stratégie d'amélioration de la gestion des P+R et plus largement des PEM passera par le développement de services digitaux en lien avec la démarche Mobilité Intégrée ainsi que la définition des modalités de gestion des parcs-relais et en particulier des parkings mixtes.

### **Articulation avec le PLUi-H**

Prenant en compte ces différentes démarches, le zonage des P+R ci-dessous a fait l'objet d'une re-définition suivant la méthode exposée ci-après :

- Les zonages 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 ;
- 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. Dans certains cas particuliers, des règles de hauteur ou une étiquette différentes ont été adoptées afin de prendre en compte une configuration urbaine ou un environnement spécifique ou de traduire des projets urbains déjà identifiés.

En conséquence, les zonages suivant ont été attribués aux P+R :

- Blagnac / Beauzelle Aéroconstellation : UA1 / 30-NR-NR-RE
- Toulouse Basso Cambo : UM4 / 30-L-NR-RE
- Toulouse Borderouge : UM4 / 30-NR-NR-RE
- Toulouse Argoulets : UA1 / 30-NR-NR-RE
  
- Toulouse Jolimont : UM4 / 40-NR-50-30 : cette étiquette traduit le projet « My Jolimont » retenu par la collectivité dans le cadre de l'appel à projet « Dessine Moi Toulouse » en partenariat avec Tisséo. Elle reprend les éléments réglementaires actés dans la modification du PLU opposable de Toulouse et constitue une transposition à droit constant pour assurer la continuité de la mise en œuvre de ce projet.
  
- Toulouse Arènes : UM4 / 35-NR-NR-RE : la hauteur a été portée à 35 m afin de s'harmoniser avec les hauteurs maximales autorisées autour du P+R et faciliter l'insertion d'un projet dans l'environnement bâti existant.
  
- Balma Gramont : UA1 / 30-NR-NR-25  
La part de pleine terre a été augmentée en raison de la présence de la zone inondable de l'Hers. Une partie du P+R de Gramont a également été classée en zone naturelle (NS) le long de l'Hers afin de traduire le corridor écologique du SCOT.