



## PLUi-H APPROUVÉ

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025

### 2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- PADD



# SOMMAIRE

---

## PRÉAMBULE

*Un projet de développement  
pour concilier attractivité,  
sobriété et solidarité.....***5**

## PARTIE 1

**Le socle du PADD.....9**

## AXE 1

*Préserver et valoriser les ressources du territoire ...***11**

### ORIENTATION 1

Faire de la Trame Verte et Bleue un élément fondateur  
du projet Métropolitain ..... **12**

### ORIENTATION 2

Maintenir une agriculture durable en proximité  
pour garantir le lien des habitants à leur alimentation ..... **15**

### ORIENTATION 3

Préserver et valoriser la ressource en eau ..... **17**

### ORIENTATION 4

Préserver des sols vivants ..... **19**

### ORIENTATION 5

Développer les énergies renouvelables  
et de récupération ..... **20**



## AXE 2

*Offrir un cadre de vie désirable  
dans une métropole des courtes distances.....* **21**

### ORIENTATION 1

Renforcer le lien entre urbanisme-mobilité.....**22**

### ORIENTATION 2

Faire de la proximité un élément essentiel du cadre  
de vie et de réponse aux besoins des habitants .....**25**

### ORIENTATION 3

Prendre en compte la vulnérabilité et la santé  
dans le projet d'aménagement .....**28**

### ORIENTATION 4

Conforter l'identité du territoire pour renforcer  
l'attachement des habitants..... **31**

### ORIENTATION 5

Offrir aux habitants un haut niveau de qualité urbaine  
et environnementale .....**33**

### ORIENTATION 6

Offrir à chacun de bonnes conditions d'habitat .....**36**

## AXE 3

*Préparer la métropole de demain :  
innovante, solidaire et attractive .....*  **39**

### ORIENTATION 1

Répondre aux besoins en logements pour tous..... **40**

### ORIENTATION 2

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.....**43**

### ORIENTATION 3

Conduire une stratégie foncière métropolitaine  
ambitieuse pour mettre en œuvre le projet ..... **48**

## PARTIE 2

**Le scénario d'accueil  
et d'aménagement .....51**

DÉCLINAISON CHIFFRÉE  
DU SCÉNARIO ..... **52**

DÉCLINAISON CARTOGRAPHIQUE  
DU SCÉNARIO ..... **56**



## *Un projet de développement pour concilier attractivité, sobriété et solidarité*

### UN CONTEXTE INÉDIT

Alors que la prise de conscience du changement climatique en cours et de sa portée n'a jamais été aussi forte, alors que le Groupe d'expert Intergouvernemental sur l'Évolution du Climat (GIEC) a conclu dans son sixième rapport d'évaluation que le réchauffement est attribué sans équivoque aux activités humaines, alors que la loi Climat et Résilience issue de la convention citoyenne pour le climat promulguée le 22 août 2021, d'application immédiate, réinterroge fondamentalement le rapport au territoire, alors que la crise sanitaire a profondément fait évoluer les attentes des habitants ; alors que la crise énergétique et ses conséquences impactent fortement l'économie des territoires et fragilisent tout un chacun,

alors que la loi Énergie Climat promulguée le 8 novembre 2019 introduit l'objectif de neutralité carbone, l'exercice de vision prospective et d'adaptation du territoire que représente l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Habitat (PLUi-H) n'a jamais été aussi nécessaire.

C'est dans ce contexte d'urgence et de grande complexité que des arbitrages radicaux ou des conciliations subtiles doivent être opérés. Comment articuler le soutien de l'attractivité de la métropole qui se poursuit, et l'adaptation aux enjeux environnementaux tout en garantissant la qualité de vie attendue par chacun ? C'est l'objectif du projet d'aménagement et de développement durables de Toulouse Métropole.

### DANS CE CONTEXTE: QUELLE PERSPECTIVE D'ACCUEIL POUR TOULOUSE MÉTROPOLE ?

La métropole connaît toujours un rythme annuel de croissance très important. Plus de 9 000 habitants supplémentaires sont accueillis annuellement depuis 10 ans. Stimulée par l'attractivité économique du territoire et ancrée par un solde naturel particulièrement favorable, cette croissance représente une véritable richesse pour le territoire et un défi dans la constitution de ce PLUi-H et l'intégration des enjeux environnementaux.

En conséquence sur la base d'une projection démographique ayant pour T0 l'année 2019, la métropole qui compte aujourd'hui près de 800 000 habitants, doit maintenir une capacité d'accueil d'environ 9 000 habitants par an et ce, jusqu'à l'horizon 2035, la population de Toulouse Métropole passant ainsi à 940 000 habitants.

Malgré le contexte de crises multiples, Toulouse Métropole demeure parmi les agglomérations

françaises les plus créatrices d'emploi. Cette capacité économique qui constitue un des principaux facteurs d'attractivité du territoire repose sur le dynamisme « pluriel » de l'économie toulousaine : des activités productives très importantes ouvertes à l'international et des activités présentiels indispensables aux besoins de la population.

La stratégie économique métropolitaine doit être pensée comme un élément essentiel dans l'organisation de la planification territoriale. En conséquence, le territoire qui compte aujourd'hui près de 478 000 emplois doit être en capacité d'accueillir environ 5 000 emplois annuels supplémentaires jusqu'à l'horizon 2035. Il s'agit donc de proposer une capacité territoriale qui réponde aux perspectives de développement de toutes les activités, qu'elles soient productives ou résidentielles.

# AFFIRMER ET PÉRENNISER L'ATTRACTIVITÉ DE LA MÉTROPOLE EN RÉPONDANT AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET SOCIÉTAUX.

Le contexte de changement climatique, de transition énergétique, et de préservation drastique des ressources et de la biodiversité implique donc d'inscrire la dynamique toulousaine dans un cercle vertueux. C'est-à-dire d'ancrer la manière de développer et de faire évoluer la ville dans une approche renouvelée, plus résiliente, durable et solidaire.

**Trois grands défis ont été identifiés pour élaborer le projet :**

## Répondre localement aux défis environnementaux

On le constate chaque jour davantage, la nécessité d'adapter le territoire au changement climatique est un impératif. Il s'agit de préparer la ville à l'augmentation généralisée des températures ou aux épisodes de plus en plus fréquents de grande chaleur. À ce titre, la place de la nature en ville, l'adaptation des formes urbaines, l'aménagement des espaces publics ou le recours à des modes de construction plus vertueux sont des leviers à mobiliser. De même l'adaptation à l'augmentation de la fréquence des événements extrêmes, particulièrement hydrologiques, a fait l'objet de toutes les attentions. L'objectif est alors de préserver au mieux les populations et les infrastructures de l'augmentation des risques d'inondation en préservant par exemple la capacité des sols à absorber et stocker l'eau.

L'adaptation du territoire n'a de sens que si elle s'accompagne d'une réduction des facteurs d'aggravation de la crise climatique elle-même. Le projet d'aménagement favorise ainsi par plusieurs de ses aspects la réduction des émissions de gaz à effet de serre, en prônant par exemple un urbanisme plus compact, moins consommateur en ressources, générant moins de déplacements motorisés et en favorisant les mobilités les moins polluantes. Engager le territoire vers la sobriété et la transition énergétique passe également par la réduction des consommations énergétiques des bâtiments et l'accélération du développement de la production locale d'énergies renouvelables et de récupération.

Enfin, la préservation des ressources naturelles du territoire est indispensable. À cet effet, la réaffirmation de la trame verte et bleue

et des paysages comme éléments fondateurs du projet est consolidée. La préservation des sols pour leur valeur agricole, de stockage carbone, écologique, et leur bon fonctionnement hydraulique est un principe qui s'inscrit en complémentarité et en renfort de la trame verte et bleue.

## S'engager vers la sobriété foncière, pour préserver aujourd'hui et demain, l'attractivité de la métropole

L'optimisation prioritaire des espaces urbains existants, en accueillant futurs habitants, nouvelles activités et services dans la ville constituée est un aspect fondamental du projet. Elle est la condition indispensable à la préservation des espaces naturels et agricoles et des grandes entités paysagères de la métropole. Ce sont également les grands enjeux de la loi Climat et Résilience. Cette optimisation foncière, indispensable au maintien de l'attractivité à long terme de la métropole, est appréhendée comme un atout du projet puisqu'elle présente de nombreuses opportunités.

Avant toutes choses, l'attractivité du territoire, pour les habitants actuels et futurs, repose sur la qualité de l'offre de logements qui leur est proposée. C'est-à-dire : une offre disponible, accessible et de bonne qualité architecturale et environnementale. La production de logements neufs et de qualité doit être soutenue, prioritairement située dans le tissu urbain constitué et, desservie par les équipements et les transports. Elle se doit d'être diversifiée pour répondre aux besoins des parcours résidentiels et modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales. Mais au-delà des enjeux portant sur la construction neuve, un véritable défi concerne la requalification et la rénovation du parc de logements existants qui permettent de réduire l'utilisation des ressources par rapport aux constructions neuves et donc de s'inscrire dans une démarche « bas carbone ». Il porte autant sur leur qualité d'usage que sur l'impact énergétique et écologique de chacun d'entre eux. Les grandes options d'aménagement portées par le Projet ainsi que le volet habitat du PLUi-H concourent à ces objectifs.

L'attractivité de la métropole repose également sur son dynamisme économique. Il est essentiel que les conditions nécessaires au développement des activités économiques et surtout à leur adaptation au contexte environnemental et économique actuel soient assurées. Il importe donc de soutenir le développement et la diversification de la sphère productive en sanctuarisant les espaces dédiés à l'activité, en favorisant prioritairement leur renouvellement et leur intensification et en permettant également leur implantation, quand cela est possible sans nuisance, dans les tissus urbains mixtes. Le recours à des projets d'extension urbaine sera cependant inévitable mais devra être ajusté aux besoins et défini de manière très vertueuse.

L'offre en services, commerces et équipements structurants constitue tout autant un facteur d'attractivité. Leur accueil dans les secteurs les mieux appropriés, au regard des besoins et dans une approche d'économie de foncier et de ressources devra privilégier leur implantation au sein des territoires déjà urbanisés. Dans ce cadre, l'opportunité d'améliorer le fonctionnement de la ville, d'offrir aux habitants, un meilleur accès aux aménités urbaines ou de requalifier certains espaces devenus inadaptés ou obsolètes sera saisie.

Enfin et surtout le projet réaffirme la nécessité d'accueillir au plus proche des transports en commun structurants existants ou à venir comme la troisième ligne de métro. L'optimisation du foncier repose sur ce double objectif : optimiser les investissements publics en matière d'infrastructure par l'augmentation du nombre d'usagers et limiter au mieux le trafic automobile donc les problèmes de congestion et les conséquences énergétiques et environnementales qui lui sont associées.

## Répondre aux aspirations et aux besoins quotidiens des habitants par l'amélioration du cadre de vie

Répondre aux enjeux environnementaux, économiques et sociaux contribue à assurer une ville plus confortable et plus favorable à la santé des habitants. Afin de renforcer la poursuite de cet objectif, il est aussi nécessaire d'agir sur le cadre de vie quotidien, de chacun d'entre nous. À cet égard, il importe de renfor-

cer la qualité environnementale et d'usage des logements, leur taille, leur exposition, la qualité du traitement des espaces extérieurs qui leurs sont associés. Il s'agit également de renforcer la végétalisation efficiente de la ville dans les espaces publics comme privés, en préservant les masses boisées, en renforçant la trame arborée et en veillant à la connectivité et la mise en réseau de ces espaces.

Les besoins quotidiens des habitants doivent trouver leur réponse dans leur l'environnement immédiat. Faire des centralités existantes ou en cours de développement les lieux les mieux équipés possible, offrant fonctions et services essentiels est également un objectif très important du projet. C'est ainsi que toutes les centralités sont considérées comme des lieux d'accueil préférentiels pour les équipements, services et commerces et qu'elles constituent une trame structurante du projet.

Les mobilités entre les centralités et leur quartier environnant doivent également être repensées en faveur des mobilités alternatives à la voiture individuelle, en favorisant leur intégration dans l'espace public. De même la porosité entre les quartiers et un meilleur accès à l'ensemble des espaces de nature doivent être recherchés. Le renforcement du réseau de pistes cyclables et de cheminements piétons contribuera à cet objectif.

La préservation de l'attachement des habitants à leur quartier, à leur commune est essentielle. Il est souvent très fortement revendiqué. En effet, chaque quartier, chaque faubourg, chaque commune a tout le long de son histoire construit sa propre identité, développé et entretenu son patrimoine. Cette diversité constitue un atout majeur de Toulouse Métropole qu'il y'a lieu de préserver. Chaque projet urbain, chaque programme immobilier doit veiller à s'inscrire dans le respect de ces identités. Il s'agit de promouvoir des formes urbaines qualitatives qui, tout en contribuant aux objectifs de renouvellement urbain s'intègrent respectueusement dans leur environnement. Des projets qui allient densification, intimité des espaces privés, augmentation des espaces de nature, mise en valeur du patrimoine et respect des identités des quartiers.

## UN INDISPENSABLE CHANGEMENT DE PARADIGME

Le contexte inédit dans lequel s'inscrit cette démarche d'élaboration du PLUi-H de Toulouse Métropole, appelle une réinterrogation des modes de pensée et d'approche du projet d'aménagement et de développement durables du territoire. Le terme de changement de paradigme est régulièrement utilisé pour décrire cette réalité.

Le choix de placer la préservation et la valorisation des ressources comme un préalable indispensable à toute réflexion sur la mobilisation du territoire pour répondre au dynamisme démographique et économique qui est le sien atteste de la portée de cette évolution. Une fois ce préalable posé, le regard peut ensuite se porter sur les territoires à mobiliser et surtout définir les conditions propices à un cadre de vie qualitatif qui réponde aux besoins des populations présentes et futures.

Enfin, au-delà de ces aspects qualitatifs importants le projet développe les stratégies thématiques (habitat, économique, foncier) qui permettront de trouver cet équilibre entre préservation et accueil tout en garantissant la solidarité, l'équité territoriale et la mise en œuvre d'un projet ambitieux.

Chacune des orientations énoncées au sein de chaque axe stratégique du PADD contribue à part égale au projet global ; elles ne peuvent donc pas être entendues dans un ordre hiérarchique.

Enfin, plusieurs fils conducteurs ont guidé l'ensemble du projet et sont traités de manière croisée dans l'ensemble du projet :

- l'amélioration de la qualité du territoire et de son environnement ;
- la sobriété et la réduction de l'empreinte carbone du territoire (émission de gaz à effet de serre) ;
- l'adaptation aux changements climatiques ;
- la prise en compte de la santé des habitants.

Pour répondre à l'ensemble des défis et concilier les différents enjeux qui se posent à la métropole, le PADD développe une vision à long terme de son territoire à laquelle les choix réglementaires du PLUi-H contribuent à court et moyen terme.

Cette vision du développement du territoire métropolitain s'inscrit dans une réflexion plus globale menée notamment à l'échelle de la Grande Agglomération Toulousaine. Cette coopération est garante d'un aménagement cohérent du territoire et indispensable à l'atteinte des objectifs que se fixe aujourd'hui la Métropole. Elle s'exprime notamment au travers d'une stratégie économique forte visant à la diversification de l'économie et à un rééquilibrage territorial de l'accueil d'entreprises afin de répondre notamment à la déconnexion entre lieux d'habitats et d'activités économiques et ainsi agir sur les problématiques de mobilité, de qualité de vie et d'émissions de gaz à effet de serre.

# Le socle du PADD





# *Préserver et valoriser les ressources du territoire*

Les enjeux qui se posent au monde actuel en matière de changement climatique et de perte de biodiversité impactent également la métropole. Aussi le projet porté par la collectivité pour l'aménagement de son territoire place-t-il comme un préalable indispensable à sa pérennité et à son attractivité la préservation et la valorisation de ses ressources. Sont ici visées particulièrement celles qui conditionnent la pérennité du vivant (espaces naturels et agricoles, espaces aquatiques, sol) et celles sur lesquelles le territoire peut s'appuyer pour engager sa transition énergétique (soleil, géothermie...).



© MeloDPhoto / Alamy Stock Photo

## FAIRE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE UN ÉLÉMENT FONDATEUR DU PROJET MÉTROPOLITAIN

Outil d'aménagement du territoire en faveur de la biodiversité, la Trame Verte et Bleue constitue un maillage de milieux naturels et semi-naturels interconnectés entre eux. C'est un réseau formé de continuités écologiques terrestres (trame verte) et aquatiques (trame bleue) qui se traduit sur le territoire par l'identification de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques. Elle permet non seulement de conserver des espaces naturels remarquables pour la flore et la faune, mais également de préserver les espaces naturels « ordinaires » qui favorisent la connectivité entre sites remarquables.

La Trame Verte et Bleue (TVB) est très présente sur le territoire, en s'appuyant tout autant sur des espaces remarquables (axe Garonne et réseau hydrographique, Bouconne, etc.), que sur une nature « de proximité » (jardins, parcs, etc.) au sein de la ville. Cette trame multifonctionnelle rend des services multiples au territoire et à ses habitants, à la fois biologiques, hydrologiques, climatiques, paysagers, de santé, social et culturel. La Trame Verte et Bleue répond ainsi à l'enjeu crucial de conservation de la biodiversité et place les enjeux écologiques dans une compréhension transversale et dans une démarche territoriale globale.

À ce titre, le PLUi-H pose comme principe fondateur de limiter l'érosion de la Trame Verte et Bleue dans un contexte de développement urbain afin d'assurer sa fonctionnalité écologique et de la considérer comme un guide des choix d'aménagement du territoire.

### Protéger les espaces naturels les plus riches en biodiversité pour assurer leur bon fonctionnement écologique

Faire de la TVB un élément fondateur du projet métropolitain implique la protection des réservoirs de biodiversité qui correspondent aux entités naturelles les plus riches et les plus remarquables du territoire. Ce sont en effet des espaces nourriciers pour la faune et la flore qui y accomplissent tout ou partie de leur cycle de vie (croissance, alimentation, repos et reproduction).

Les masses d'eau souterraines, les cours d'eau, les ripisylves, les zones humides doivent également être protégés, notamment ceux abritant des espèces remarquables menacées et quasi-menacées de disparition identifiées dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Adour-Garonne. Outre la préservation, il est également indispensable de travailler à la restauration des cours d'eau dégradés en renaturant et en revégétalisant leurs ripisylves.

Les zones d'expansion des crues doivent être préservées de l'urbanisation et de l'imperméabilisation au regard des fonctionnalités importantes qu'apportent ces espaces. Ils aident à la réduction du risque inondation en permettant une diminution de la vitesse de propagation de la crue et de la hauteur d'eau, ils favorisent la recharge des nappes phréatiques en eau de qualité, participent à la préservation de la biodiversité en fournissant les conditions au développement de nombreuses espèces animales et végétales et contribuent à la diminution locale de la température. Au sein de ces zones, l'espace de mobilité des cours d'eau doit faire l'objet d'une protection renforcée face à des aménagements inadaptés, afin de préserver le fonctionnement des cours d'eau et de limiter les coûts pour la collectivité.

Partout, l'impact des constructions sur les nappes phréatiques, sur les ruissellements et par suite sur la qualité, la quantité de l'eau et sur les risques liés doit être réduit autant que possible.

Il s'agit donc d'éviter d'urbaniser les réservoirs de biodiversité et au-delà, de considérer leur valeur écologique et paysagère, leur rôle déterminant dans la capacité du territoire à s'adapter au changement climatique (rafraîchissement, ventilation...). Ce sont aussi des espaces qui permettent aux habitants de se connecter à la nature. Un travail sera également mené sur la pollution lumineuse dans tous les projets d'aménagement situés dans ou à proximité d'un réservoir de biodiversité afin de ne pas impacter la biodiversité.

Les espaces de transition entre espaces naturels et espaces urbains doivent être traités et aménagés au regard de ces différents aspects notamment en garantissant la fonctionnalité écologique des espaces et en participant aux paysages de la métropole.

La contribution des espaces agricole à la biodiversité est confortée par la pérennisation des infrastructures agronaturelles, notamment les boisements associés aux cultures, et la sécurisation des surfaces d'intérêt écologique.

## Préserver, restaurer et créer les corridors écologiques à toutes les échelles

Si les réservoirs de biodiversité sont des espaces d'une importante richesse naturelle et de taille suffisante pour permettre aux espèces de plantes et d'animaux de se nourrir, se reproduire, et se reposer, les corridors écologiques relient les réservoirs de biodiversité et permettent aux animaux de se déplacer.

En milieu naturel ou agricole, les corridors écologiques peuvent s'appuyer sur des entités naturelles diverses (ruisseaux, petits cours d'eau avec leur ripisylve, petits boisements, etc.) qu'il conviendra de protéger voire de restaurer, notamment la végétation de berges dégradées, le réseau hydrographique du territoire étant un support essentiel de ces connexions. Les corridors peuvent également reposer sur les infrastructures agroécologiques qui comprennent des milieux propices à la biodiversité (haies, bosquets, arbres isolés et alignés, vergers, bandes enherbées, murets, chemins enherbés, marres, sources, fossés, etc.). À ce titre, soutenir et développer l'agroécologie telle que le recherche la Métropole, contribue à la préservation des zones humides en participant à l'entretien des paysages et milieux ouverts, favorise l'écoulement et la qualité des eaux et agit ainsi sur le maintien de la biodiversité.

En milieu urbain et à urbaniser, une vigilance particulière sera portée sur les projets de manière à préserver et consolider les espaces

existants participant à l'armature écologique. Le PLUi-H veillera donc à préserver les corridors existants mais également à les restaurer, voire à les (re)créer qu'ils soient en secteurs agricoles, naturels ou urbains. De plus la Trame Verte et Bleue du territoire étant majoritairement orientée Nord/Sud, puisqu'elle s'appuie largement sur l'axe Garonne et les canaux, les corridors doivent rechercher à créer des connexions Est/Ouest pour améliorer la connectivité des espaces naturels.

Enfin, un travail sera également mené sur la pollution lumineuse dans tous les projets d'aménagement situés dans ou à proximité d'un corridor afin de ne pas impacter leur fonctionnalité.

## Maintenir et compléter le maillage d'espace de nature en ville à l'échelle de la Métropole

La végétalisation de l'espace urbain est aussi un enjeu majeur pour le maintien et le développement de la biodiversité. Le PLUi-H se donne ainsi comme objectif de préserver et de développer la nature en ville.

Il s'agit tout d'abord et en priorité de s'appuyer sur l'existant en protégeant résolument le patrimoine végétal présent, notamment les espaces arborés, dès lors qu'ils participent à la composition de la Trame Verte et Bleue ou de sa sous-trame végétale. Les enjeux de biodiversité et de confort climatique imposent d'aller plus loin et de créer de nouveaux espaces arborés consistants. De manière générale il s'agit de déployer la nature en ville sous toutes ses formes et à toutes les échelles, dans un esprit de maillage efficient, en préservant et en développant également les éléments naturels plus ordinaires. Il est recherché une diversité de formations végétales, rassemblant différentes strates de végétation, de taille suffisante pour assurer les fonctions attendues (biodiversité, rafraîchissement, paysages...). La collectivité sera également attentive aux essences utilisées quant à leur capacité d'adaptation au changement climatique, leur caractère allergène et à la préservation de la ressource en eau concernant l'arrosage en cherchant à privilégier des aménagements orientant les eaux de pluies.

En outre, la végétalisation de la ville contribue au confort climatique, à la captation des particules fines, à la préservation de la vie des sols et de la trame brune, à la perméabilité des sols de l'espace urbain et à l'infiltration des eaux pluviales, à l'amélioration du cadre paysager et au bien-être des habitants en facilitant l'accès à une nature de proximité.



## Concevoir des grands parcs pour appuyer une armature écologique multifonctionnelle

La Métropole s'est engagée dans la mise en œuvre d'un réseau de cinq grands parcs intercommunaux, tous situés sur des axes importants de l'armature écologique métropolitaine et représentant un linéaire de plus de 110 km.

L'ambition est de faire de ces grands parcs des axes verts stratégiques pour la métropole, en promouvant la nature et la biodiversité comme un préalable à un mieux vivre. Ils représentent en effet de réelles opportunités pour relever les défis des transitions écologique, climatique et énergétique, en favorisant la transformation de la ville pour concilier les enjeux de densité et de cadre de vie. Ils seront tout à la fois support de continuités écologiques et espaces pour un aménagement vertueux et durable. Les réflexions menées sur la connectivité entre ces grands parcs permettront de plus d'appuyer la création de corridors écologiques Est/Ouest à l'échelle du territoire.

Les grands parcs Canal, Garonne, de l'Hers et du Touch qui s'appuient sur les cours d'eau emblématiques du territoire veilleront à préserver et valoriser les éléments patrimoniaux et touristiques attachés à ces voies d'eau. Le développement d'aménagements dédiés aux modes doux le long de ces cours d'eau contribuera également à faciliter leurs usages touristiques et de loisirs.

Ainsi les objectifs poursuivis par les grands parcs sont multiples et complémentaires puisqu'il s'agit de s'inscrire dans une dynamique d'inversion du regard par un renouvellement du dialogue entre environnement, aménagement, aspirations sociales et sobriété foncière.

Les connexions entre ces parcs et la ville, notamment par les mobilités actives, sont à développer afin de renforcer l'accès à la pleine nature pour tous et du dialogue ville-espaces naturels.





## MAINTENIR UNE AGRICULTURE DURABLE EN PROXIMITÉ POUR GARANTIR LE LIEN DES HABITANTS À LEUR ALIMENTATION

Les espaces agricoles, qui représentent près de 30 % du territoire<sup>1</sup>, participent pleinement à la structuration des paysages et à l'identité métropolitaine. Ils contribuent à répondre aux enjeux environnementaux du territoire en prenant part à la Trame Verte et Bleue et en participant significativement au captage du carbone. Ils peuvent aussi, en fonction des pratiques culturelles, concourir à la gestion durable de l'eau et à la vitalité des sols. C'est également, et avant tout, une activité économique à part entière, qui contribue localement au maintien de l'emploi et au développement de filières de production alimentaire.

L'agriculture est une composante forte du territoire, à la croisée des enjeux de transition, de résilience et de sécurité alimentaire. Il est ainsi essentiel de pérenniser l'agriculture dans toutes ses dimensions. Pleinement consciente de ces constats, la Métropole s'est engagée dès 2018 dans une stratégie globale portant sur l'agriculture et l'alimentation et s'est dotée d'un Projet Agricole et Alimentaire Métropolitain (PAAM). Celui-ci vise à mettre en œuvre une politique intégrée portant notamment sur la gestion et la préservation des espaces agricoles, l'accompagnement et la structuration de filières, l'accès à l'alimentation, l'encouragement des pratiques agro-environnementales et le maintien du potentiel nourricier (maraîchage, vergers, légumineuses...).

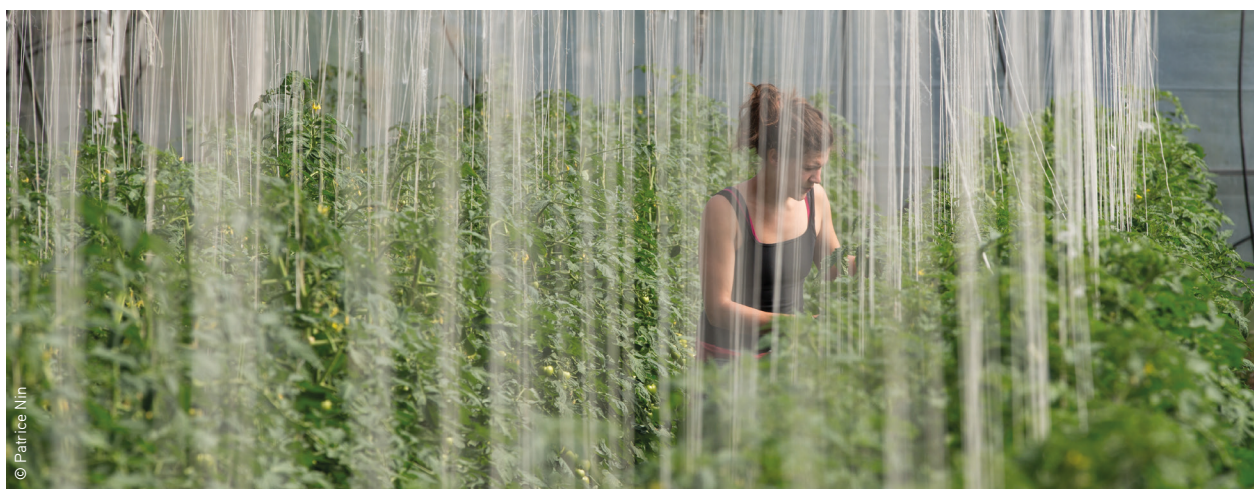
### Préserver le potentiel agricole des sols fertiles et garantir la pérennité de la vocation nourricière et environnementale des espaces agricoles

Afin de mettre en œuvre les différents volets de cette politique, la Métropole a identifié plusieurs axes prioritaires. Le premier, essentiel à l'ensemble des déclinaisons stratégiques, est d'assurer la préservation des espaces agricoles sur le territoire métropolitain.

Le PLUi-H se fait écho de cette ambition, au travers de son objectif global de réduction de consommation des espaces agricoles naturels et forestiers, qui permettra d'infléchir significativement la tendance passée d'un fort « prélèvement » urbain sur l'espace agricole. Cette affirmation de la valeur intrinsèque de l'espace agricole contribuera à assurer la pérennité de la vocation agricole des terres, à éviter la spéculation et la rétention foncière et à favoriser les reprises d'exploitation.

Au sein de ces espaces agricoles, le territoire métropolitain comprend des espaces cultivés à enjeu, par leur valeur agronomique et/ou par la vitalité économique des exploitations présentes.

1. Donnée issue de l'OCSGE 2019.



Préserver prioritairement ces espaces permet d'assurer la pérennité d'une activité économique de proximité. Cela permet aussi de sécuriser un capital local de terres fertiles, qu'elles soient aujourd'hui cultivées ou cultivables à l'avenir. Pour cela, il s'agira alors d'éviter toute consommation foncière sur de la Surface Agricole Utile (SAU), quel que soit le niveau d'enjeu associé aux parcelles.

De manière générale, dans le cas d'un prélèvement impérieux qui s'avérerait nécessaire pour le développement urbain, celui-ci devra être réduit au plus strict besoin et être orienté sur les secteurs à faibles enjeux. La disparition de ce capital foncier devra être compensée dans le cadre la séquence Éviter-Réduire-Compenser Agricole, notamment au regard de l'impact économique qui en résulte. La Métropole sera de plus attentive à ce que les projets financés par la compensation s'inscrivent dans le PAAM.

Ce principe de préservation des terres agricoles du développement urbain s'entend également au regard des objectifs de développement des énergies renouvelables et de récupération. Plus spécifiquement, les projets photovoltaïques et de méthanisation sur du foncier agricole seront encadrés en lien avec les objectifs du PAAM et priorités sur les bâtiments, conditionnés à la nécessité pour l'activité agricole.

Outre la protection du foncier agricole, il s'agira d'assurer la préservation des outils de production viables, transmissibles et assurant une agriculture qualitative, pérenne et résiliente ; sont ici visés notamment les sols fertiles, les infrastructures agroécologiques, les équipements agricoles (serres, réseau d'irrigation, bâtiments de stockage, d'élevage, de transformation, logement associé...). À ce titre, le PLUi-H cherchera à développer les outils permettant de maintenir et développer les installations agricoles.

La pérennisation du foncier se traduit aussi par la limitation de l'artificialisation des sols par l'activité agricole elle-même, en positionnant les bâtiments sur les sols déjà artificialisés ou les moins fertiles, en limitant les surfaces de serres ou en s'assurant de la réversibilité de ces installations en veillant au maintien de sols naturels.

## Veiller à articuler l'urbain et l'activité agricole

La pérennité et la vitalité de l'activité agricole se joue également dans son rapport avec les espaces urbanisés, que ce soit en frange de l'urbain ou pour les espaces agricoles insérés dans la ville. À cet égard, le projet veille prioritairement à garantir le maintien de coupures d'urbanisation.

Pour les secteurs de développement urbain situés au contact d'espaces agricoles, une attention sera portée au travail d'articulation et de transition entre les deux occupations du sol. Il s'agit d'une part de prendre en compte et d'évaluer l'impact du développement urbain sur les espaces agricoles en place et aux alentours, en veillant à ne pas compromettre le fonctionnement global de l'activité, en évitant le morcellement des îlots, l'enclavement des parcelles agricoles, en assurant la possibilité d'accès rapide aux bâtiments agricoles et en facilitant la circulation des engins agricoles. D'autre part, un travail sur les franges devra être effectué de manière à limiter les nuisances réciproques et assurer une bonne cohabitation entre activités agricoles et habitants. Ce travail, notamment à l'occasion de nouveaux projets, doit permettre de créer un espace de transition générant un recul d'implantation des constructions et bénéficiant d'un traitement de qualité paysagère et environnementale.

L'agriculture n'est pas par nature incompatible avec les zones habitées dès lors qu'elle ne produit pas de nuisances pouvant entraîner de forts conflits d'usages ou de voisinages. L'agriculture urbaine, dont le maintien et le développement sont recherchés, vise ainsi principalement l'activité maraîchère. En secteurs favorables, c'est-à-dire des secteurs avec une qualité de sols adaptée et un accès à l'eau, le développement de projets d'agriculture urbaine pourra être envisagé, notamment sur les espaces libres, contribuant ainsi à renforcer l'accès des usagers de la Métropole à une alimentation locale mais aussi concourant à la préservation de la nature en ville, à la lutte contre l'îlot de chaleur urbain et à une gestion durable de l'eau. Il conviendra également de s'assurer que les constructions situées à proximité de d'exploitations ou de projets d'agriculture urbaine ne mettront pas en péril le fonctionnement de l'outil de production agricole et l'accès à la nappe phréatique.



# ORIENTATION 3

## PRÉSERVER ET VALORISER LA RESSOURCE EN EAU

Au même titre que l'augmentation des températures, l'accès à la ressource en eau, tant en qualité qu'en quantité, est particulièrement questionné dans le contexte de changement climatique. Sa gestion constitue donc un enjeu important dans la maîtrise d'un développement durable, et le PLUi-H peut agir de manière efficace en faveur d'une meilleure gestion et ce à plusieurs niveaux. D'un point de vue territorial tout d'abord en préservant les cours d'eau et leurs abords pour maintenir voire améliorer la qualité de la ressource, ce que traduit notamment les objectifs liés à la Trame Verte et Bleue, mais également d'un point de vue des aménagements et équipements qui peuvent amener à une gestion optimisée des différents aspects et utilisation de la ressource, que ce soit au niveau des eaux pluviales, de l'eau potable ou des eaux usées.

### Développer une gestion durable des eaux de pluies

L'eau de pluie est une composante essentielle du cycle naturel de l'eau qui permet notamment d'alimenter les cours d'eau et les nappes phréatiques et par la suite de fournir l'eau nécessaire à différents usages (agriculture, eau potable...). Son infiltration est donc un enjeu majeur pour le territoire. Aussi un modèle de développement du territoire et des aménagements plus sobres, plus perméables, fondés sur la nature (capacité d'absorption des sols) devront-ils être mis en œuvre au vu de la raréfaction de la ressource. Il s'agit donc en premier lieu de limiter l'imperméabilisation des sols. À cet égard, le PLUi-H cherche à préserver les champs d'expansion des crues et les zones non bâties pour assurer de grands espaces perméables. Il favorise partout la capacité d'absorption des sols par le maintien ou la création d'espace de pleine terre en milieu urbain et favorise le revêtement perméable ou végétal des espaces de stationnement.

Il promeut de manière générale une gestion à la parcelle (à la source) des eaux pluviales et qui systématise le recours aux dispositifs de gestion intégrée (revêtements perméables, noues, arbres de pluies, bassins...). Dans cette logique de gestion durable des eaux de pluies, la récupération et le stockage des eaux pluviales en vue de leur réutilisation peuvent être développés. Il convient aussi de préserver les axes d'écoulement des cours d'eau et des fossés, notamment des fossés-mères, et les axes de ruissellement lors d'opérations d'aménagement pour permettre la bonne évacuation des eaux pluviales.

Dans les secteurs les plus sensibles, des mesures restrictives pourront également être mises en place, notamment le durcissement des règles de renvoi au réseau pluvial ou l'adaptation de règles de constructibilité lorsque que des nappes pourraient être impactées. Enfin le PLUi-H encourage l'utilisation des eaux non conventionnelles.





Ces actions apportent des bénéfices connexes notamment sur la gestion des réseaux, en limitant les débits à évacuer et par suite les risques de débordements et de pollution ; en ayant un impact positif sur l'étendue, le dimensionnement et le coût du réseau de collecte. L'infiltration dans le sol des eaux pluviales contribue aussi à réduire les ruissellements, et donc à réduire les inondations in situ et à l'aval, à filtrer les pollutions, à développer la végétalisation.

### Adapter le développement du territoire aux capacités des équipements d'approvisionnement en eau potable et d'assainissement

La raréfaction, certainement de plus en plus accrue dans les années à venir, de la ressource en eau impose de rechercher la conciliation des différents usages (agriculture, eau potable...) afin de ne pas générer de pression supplémentaire. L'urbanisation du territoire doit donc porter une attention particulière à la gestion de l'usage de l'eau pour en assurer tant sa quantité que sa qualité.

Le développement du territoire doit prendre en compte les capacités d'approvisionnement avant tout projet afin de sécuriser la ressource en eau potable.

Il doit également s'articuler aux capacités des équipements d'assainissement des eaux usées et leur mise à niveau. À ce titre, le PLUi-H contribue à proposer des solutions pérennes :

- en améliorant l'analyse des effets cumulés sur les masses d'eau des rejets (existants ou à venir) des stations de traitement des eaux usées ;
- en maîtrisant les pollutions liées aux rejets domestiques, urbains et industriels afin d'améliorer la qualité de l'eau et d'assurer les besoins des différents usages.





## PRÉSERVER DES SOLS VIVANTS

### Considérer les sols comme ressource vivante contribuant à l'équilibre des écosystèmes et à la séquestration carbone

Le sol est le support de multiples usages : urbains, agricoles, naturels...mais au-delà de cette vision foncière, le sol est un milieu à part entière. En effet, un sol vivant est un milieu à la biodiversité très riche dont le rôle est primordial dans l'équilibre des écosystèmes et la chaîne alimentaire. Un sol vivant est au centre de relations systémiques avec d'autres ressources essentielles : la végétation (à vocation naturelle ou agricole) dont il permet le bon développement et qui en retour vient alimenter, renforcer et maintenir le sol, l'eau dont il permet l'infiltration, la régulation et la filtration. Un sol vivant joue également un rôle considérable dans la lutte contre le changement climatique du fait de son fort potentiel de séquestration carbone, la matière organique qu'il contient étant le deuxième réservoir actif de carbone après les océans. Il contribue également à l'adaptation au changement climatique en limitant les phénomènes d'îlot de chaleur en ville et en infiltrant les eaux de pluies.

Le PLUi-H, par ses ambitions sur la Trame Verte et Bleue, le maintien et le développement de la nature en ville, l'agriculture ou la gestion des eaux, contribue à préserver les sols comme support, il s'agit désormais de dépasser cette notion et d'affirmer leur protection pour leurs qualités intrinsèques, comme ressource vivante limitée, fragile et difficilement renouvelable.

### Concourir à la préservation des sols sur l'ensemble du territoire en s'engageant vers plus de sobriété foncière

Au-delà de protections spécifiques (réservoirs de biodiversités, espaces agricoles, zones d'expansion des crues...), il y a donc un enjeu fort pour le territoire à tendre vers plus de sobriété à l'égard de la ressource sol pour

garantir les conditions d'un développement soutenable.

Aussi, en accord avec les objectifs de la loi Climat et Résilience, le PLUi-H s'engage-t-il fortement dans la préservation des sols du territoire par la déclinaison globale de son projet. Celui-ci ambitionne de préserver les éléments essentiels de son environnement, et de corrélérer qualité urbaine et offres de proximité (mobilités, commerces, espaces verts...) pour accueillir prioritairement et en majorité le développement du territoire dans les espaces déjà urbanisés. L'articulation de ces grands principes doit permettre au territoire de répondre à son attractivité et sa responsabilité d'accueil au sein de son territoire élargi, tout en réduisant de moitié sa consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers par rapport à la décennie précédant l'arrêt du PLUi-H.

Au-delà de la sobriété vis-à-vis des espaces naturels agricoles et forestiers, la collectivité souhaite aller plus loin pour dépasser cette notion et renouveler son rapport au sol en tant que ressource : en affirmant sa valeur en milieu urbain (espaces de pleine terre, champs d'expansion des crues...), en optimisant son usage par des densités renforcées et adaptées et en recyclant certains fonciers mutables vers un usage défini en fonction des qualités du sol (usage urbain, agricole, nature de proximité...). La forte réduction de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur laquelle s'engage le territoire, bien que nécessaire, viendra accentuer une tension foncière déjà présente. Pour pallier ce phénomène, la collectivité porte une ambitieuse stratégie foncière dans laquelle la dimension relative aux espaces naturels et agricoles est pleinement intégrée.

La consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers qui serait rendue nécessaire pour répondre aux besoins de développement qui n'auront pas pu être satisfaits dans les espaces urbanisés, s'étudiera au regard de la séquence Éviter-Réduire-Compenser en prenant en compte les qualités biologiques, agricoles et pédologiques. La compensation devra cependant rester résiduelle. L'identification des fonciers à acquérir pour de futurs sites de compensation constitue l'un des objectifs de la politique foncière menée par la Métropole.

## DÉVELOPPER LES ÉNERGIES RENOUVELABLES ET DE RÉCUPÉRATION

Porté par le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) et le Schéma Directeur des Énergies (SDE) de la Métropole, la collectivité souhaite amplifier son ambition énergétique au travers de son PLUi-H pour augmenter significativement la part des Énergies Renouvelables et de Récupération (EnR&R) dans la consommation énergétique du territoire.

Dans une logique première de sobriété et de réduction de la consommation énergétique, une prise en compte plus accrue des enjeux énergétiques et notamment de production d'énergies renouvelables et de récupération sera recherchée dès la conception des projets dans une logique multi-énergies aux bénéfices de la mutualisation des moyens de production et la maîtrise de la demande en énergie.

### Le solaire, une évidence pour la métropole

La filière photovoltaïque est la principale filière sur laquelle la Métropole s'appuie pour le développement de la production d'électricité renouvelable.

Avec un potentiel théorique de 5,1 TWh, dont 65 % porté par le logement, le territoire dispose d'un atout de poids pour lui permettre de réussir sa transition énergétique. Pour exploiter au maximum ce gisement dans un milieu contraint (rareté foncière, objectif « zéro artificialisation nette », préservation des espaces végétalisés, naturels, agricoles et forestiers), la Métropole devra activer les différents leviers à sa disposition en s'appuyant notamment sur les toitures des bâtiments. Le PLUi-H s'attachera donc à développer la production d'énergie solaire photovoltaïque et/ou thermique dans les opérations de constructions neuves et sur le patrimoine public métropolitain en mobilisant également les espaces résiduels ou de stationnement, dans les espaces urbanisés.

Lorsque le contexte urbain et paysager le permet, le PLUi-H facilitera le développement de la production d'énergie solaire photovoltaïque et/ou thermique, dans le cadre de projet de réhabilitation des constructions existantes.

De manière à faire profiter au mieux les citoyens de l'énergie produite, la Métropole pourra

encourager et faciliter l'émergence de modèle économique innovant comme l'autoconsommation collective ou les projets citoyens.

### Renforcer le développement des réseaux de chaleur urbain et encourager la géothermie et le bois-énergie

Il s'agira de poursuivre le développement des réseaux de chaleur urbain et de promouvoir leur utilisation. Le territoire possédera bientôt 4 réseaux de chaleur publics alimentés en moyenne à plus de 90 % par des Énergies Renouvelable et de Récupération : valorisation énergétique des déchets, bois énergies, géothermie. La collectivité souhaite étendre ses réseaux existants et en créer de nouveaux afin d'augmenter le nombre d'usagers qui bénéficieront de modes de chauffage vertueux et répondre aux besoins de froid (réseaux de froid). Ainsi, seront mobilisées massivement des sources de chaleur renouvelable de territoire en développant les énergies comme le solaire, la biomasse, la géothermie, la chaleur de récupération de l'usine d'incinération ainsi que la chaleur fatale issue de l'industrie ou d'autres ressources (eaux usées, etc.). L'un des outils mobilisés pour son développement sera, entre autres, le classement des réseaux de chaleur pour orienter des zones urbaines entières vers des solutions de chaleur renouvelable.

Pour réussir sa transition énergétique et anticiper une réduction importante des énergies fossiles dans nos usages, notamment le chauffage, il sera indispensable pour la métropole de recourir à des énergies renouvelables de substitution. Ainsi, la Métropole encouragera et renforcera son action en faveur du biogaz grâce à l'émergence d'une filière de méthanisation qui nécessitera d'implanter des installations techniques nécessaires à cette filière, dans les espaces urbanisés.

La Métropole considère également la géothermie comme une des solutions d'avenir permettant de chauffer les bâtiments mais aussi de produire du froid. Elle cherchera donc à l'encourager, tout comme le bois-énergie.

# *Offrir un cadre de vie désirable dans une métropole des courtes distances*

De la ville romaine à la ville contemporaine, le développement de la ville sur elle-même a toujours été une constante et le phénomène de mutation urbaine concourt déjà aujourd'hui à une part très importante de la production en logements sur le territoire.

Dans un contexte de forte attractivité et de nécessaire gestion économe des ressources, cette « régénération » prend une acuité particulière. Ce phénomène, bien souvent spontané, est donc à organiser et à amplifier, en s'appuyant sur la recherche de cohérence entre urbanisme, mobilités et équipements, tout en améliorant le cadre de vie et la présence de la nature en ville.

L'objectif du PADD est d'amplifier cette dynamique de renouvellement et de recomposition de la ville pour assurer un développement répondant à plusieurs niveaux d'enjeux :

- une gestion économe du territoire, par polarisation du développement sur les secteurs urbains qui offrent une réelle mixité fonctionnelle, plutôt que diffusion par extension ;
- un accès du plus grand nombre aux fonctions urbaines : la polarisation de l'accueil des habitants autour des secteurs les mieux desservis et pourvus en offre de services facilitant une réponse plus globale aux besoins quotidiens des populations ;
- une exigence de qualité dans les aménagements : le développement de la ville sur elle-même doit ainsi s'envisager de manière qualitative et partagée, en tenant compte de l'identité des quartiers et de la qualité de vie des habitants.

La notion d'intensité urbaine est à adosser à l'importance et à la diversité du niveau d'aménités offertes (commerces, équipements, nature en ville, etc.), pour renforcer « l'envie de ville ». Ainsi la densification de la ville pourra être phasée et différenciée en fonction du niveau et de la programmation des équipements publics permettant d'accueillir les nouveaux habitants dans un cadre de vie confortable et répondant à leurs besoins quotidiens.

## RENFORCER LE LIEN ENTRE URBANISME-MOBILITÉ

Principe fort du projet d'aménagement de la métropole, la cohérence urbanisme-mobilité correspond à l'adéquation entre le développement urbain et les dessertes en transport en commun. Les territoires de cohérence urbanisme-mobilité correspondent au réseau structurant de transport en commun, c'est-à-dire les axes existants et en projet de métro, tram, train, téléphérique et Linéo.

La mise en œuvre de la cohérence urbanisme-mobilité contribue à la diminution du trafic routier et par là à la décarbonation des déplacements et impacte positivement le cadre de vie en participant à l'amélioration de la qualité de l'air, à la réduction des nuisances sonores et à la fluidification du trafic.

Le lien entre urbanisme et mobilité est également renforcé par les réseaux de mobilités actives et l'évolution des comportements liés à l'automobile afin d'offrir aux usagers la plus large palette de choix possible en matière de mobilité.

### S'adosser au réseau de transports collectifs pour développer l'urbanisation

Le PLUi-H s'inscrit à ce niveau dans les grands principes énoncés à l'échelle nationale de tendre vers la neutralité carbone et se fixe, en lien avec le Plan Climat Air Énergie Territorial de Toulouse Métropole, l'objectif de permettre la mobilité de tous en limitant les nuisances et les pollutions diverses (Gaz à Effet de Serre, dioxyde de carbone, dioxyde d'azote, particules fines en suspension, etc.).

Si le PLUi-H n'a que peu d'incidences sur la question de la desserte en tant que telle, il constitue en revanche un levier majeur pour agir sur l'amélioration de la cohérence entre le développement urbain et l'offre en transports collectifs.

L'objectif posé par le PLUi-H est à ce niveau d'accueillir en priorité les habitants dans le tissu urbain situé au contact de la desserte en transport en commun performante actuelle ou future (réseau structurant : métro, tram, gares, téléphérique, Linéo) en favorisant l'intensification urbaine. Plusieurs actions seront menées dans les prochaines années afin d'étoffer ce réseau structurant, véritable colonne vertébrale du développement territorial et permettre l'accessibilité du plus grand nombre aux fonctions urbaines du territoire :

- développement du réseau métro avec la création de la 3<sup>e</sup> ligne de métro, dite Ligne C complétée par la nouvelle liaison aéroport express ainsi que, hors territoire métropolitain la connexion ligne B ;
- développement du réseau bus Linéo ;
- recherche de complémentarités avec le réseau ferré, notamment avec la troisième ligne de métro qui connectera à 4 endroits le réseau ferroviaire et le réseau métro : gare de Colomiers, Halte de La Vache, gare Matabiau, halte de Montaudran, etc.

L'ambition est ici de co-construire projets urbains et offre multimodale, tout en développant la mixité de fonctions (habitat, économie résidentielle, équipements) dans les quartiers



les mieux à même d'accueillir cette intensification. A contrario, le développement urbain sera maîtrisé dans les secteurs difficiles à desservir en transport en commun.

La mise en œuvre des aménagements ferroviaires du nord de Toulouse viendra également améliorer la desserte en transports en commun en passant les infrastructures existantes à 4 voies, sur un linéaire de 19 km, entre Saint-Jory et Toulouse-Matabiau ;

- deux dédiées aux circulations lentes (TER desservant l'ensemble des haltes du périurbain nord de Toulouse et trains de fret à destination de la gare de triage de Saint-Jory) ;
- deux réservées aux circulations rapides (TGV et trains de voyageurs ou de marchandises sans arrêt) ;
- une desserte des haltes entre Toulouse et Castelnau d'Estrétefonds, cadencée au quart d'heure en heures de pointe, pourra être développée dans le cadre de ce projet.

Enfin, dans une vision prospective sur la desserte en transports en commun ferroviaire, le territoire s'est également engagé dans une réflexion sur le développement d'un Réseau Express Régional - Service Express Métropolitain.

L'accessibilité en transport en commun des grandes zones d'emplois et des projets majeurs en termes de rayonnement et de densité d'emploi (Grand Matabiau Quais d'Oc, Toulouse Aerospace, etc.) constitue également une priorité affichée par la collectivité, à laquelle la création de la 3<sup>e</sup> ligne de métro constitue l'une des principales réponses.

Dans un contexte de forte croissance démographique, l'organisation de la desserte est ainsi à confronter à l'attractivité du territoire, et doit s'adapter aux nouvelles pratiques.

Afin d'améliorer la mobilité des habitants et usagers de la métropole, les pratiques intermodales seront également facilitées par une recherche de complémentarité entre les différents réseaux de transport alternatifs à la voiture individuelle et par des aménagements renforçant le report modal (parcs relais, arceaux vélos, stationnements sécurisés pour les vélos etc.). Dans cette optique, la perméabilité des îlots devra être recherchée par leur désenclavement et les voies en impasse devront être limitées, afin d'améliorer l'accessibilité aux arrêts de transports en commun.

## Favoriser le développement des mobilités actives

La place des mobilités actives dans l'organisation urbaine et dans l'aménagement des espaces publics notamment, constitue un enjeu fort du PLUi-H afin d'agir sur l'évolution des comportements en matière de déplacements. Cet enjeu est d'autant plus prégnant qu'à l'échelle métropolitaine, déjà en 2013, selon, l'enquête ménages déplacements, plus de la moitié des déplacements, tous modes confondus faisaient moins de 3 km.

L'usage des modes actifs sur la métropole reste globalement faible bien qu'une augmentation des pratiques cyclables soit constatée sur les dernières années parallèlement au développement et à l'extension des réseaux « dédiés » aux piétons et aux cycles.

Le renforcement de la ville de proximité, auquel concourt le PLUi-H, devrait entraîner une réduction des distances de déplacements du quotidien et donc une hausse de la part des déplacements de faible distance. Pour accompagner ce phénomène et œuvrer à l'atteinte de l'objectif de décarbonation des déplacements, la prise en compte de l'enjeu de développement des mobilités actives est donc essentielle.

En favorisant l'activité physique et le report vers des modes de déplacement moins polluants (air et bruit), le développement des modes actifs s'inscrit dans une démarche favorable à la santé. Pour augmenter ces effets, il convient de favoriser la continuité, la sécurité, le confort et l'accessibilité des différents réseaux de desserte en modes actifs, qu'ils soient structurants ou locaux et pour tous les motifs de déplacements par l'aménagement des espaces publics et en travaillant sur la continuité et la lisibilité des réseaux.

La constitution du maillage d'itinéraires piétons et cyclables lisibles, continus et sécurisés, sera donc poursuivie, notamment en favorisant les liaisons douces depuis, entre et au sein des centralités et des zones d'emplois et en recherchant la perméabilité des îlots pour réduire les distances.

Le Réseau express vélo (REV) constituera l'armature principale de ce maillage d'itinéraires cycles. Aussi qualifié de réseau d'agglomération, le REV a vocation à desservir prioritairement les principaux pôles économiques, universitaires, résidentiels, de transport de

l'agglomération et se connecter aisément au reste du réseau cyclable (niveaux 2 et 3...) pour bénéficier à tous les habitants et contribuer à un « effet réseau ». La mise en œuvre de ce réseau de plus de 250 km sur le périmètre de Toulouse Métropole devra s'attacher aux objectifs de continuité de traitement des itinéraires et de qualité homogène permettant d'assurer une sécurité optimale et d'apporter une attractivité au réseau.

Pour favoriser le report modal vers les vélos, l'offre et la qualité de stationnement sécurisé pour les cycles sera renforcée à la fois à proximité des transports en commun mais également des équipements, des centralités, des activités économiques, notamment tertiaires, et dans les nouveaux logements collectifs.

La promotion des mobilités actives sera soutenue par le développement de solutions coconstruites par les entreprises (Plan de Mobilité Employeur).

### Accompagner l'émergence des nouveaux comportements

Si le PLUi-H se fixe pour objectif de mettre en œuvre un projet permettant une réelle alternative à l'usage de la voiture, celle-ci reste encore nécessaire dans la mobilité d'aujourd'hui. Une hiérarchisation et une optimisation du réseau de voiries sont donc essentielles afin de l'adapter à l'évolution du territoire. De plus, pour

accompagner l'évolution du parc automobile vers des véhicules électriques, les projets devront prévoir les infrastructures de recharge électrique nécessaires.

Cependant, afin de lutter contre l'autosolisme, le projet veillera à favoriser les pratiques alternatives à la voiture individuelle : covoiturage, autopartage, etc. En matière de stationnement pour les véhicules, l'Enquête Ménages Déplacements (EMD) 2013 a montré qu'une réduction de l'offre de stationnement à destination (lieu de travail), aurait pour effet de diminuer de manière très sensible le recours à l'automobile pour effectuer les déplacements domicile-travail.

Le PLUi-H vise donc à ce niveau à agir sur les normes de stationnement des véhicules motorisés à destination comme levier de report modal vers les transports en commun et les modes actifs.

Une action sur les normes de stationnement ne peut toutefois s'envisager qu'en lien avec la performance de la desserte en transports en commun et du contexte urbain. Dans cette même logique, les démarches de mutualisation et de foisonnement, quand cela est possible, de l'offre en stationnement seront encouragées afin de réduire la consommation d'espace.

L'avenir de certaines aires de stationnement devra alors faire l'objet d'une réflexion afin d'engager la mutation ou la désimperméabilisation des espaces les plus propices.



## FAIRE DE LA PROXIMITÉ UN ÉLÉMENT ESSENTIEL DU CADRE DE VIE ET DE RÉPONSE AUX BESOINS DES HABITANTS

En plaçant l'habitant au centre de la démarche de planification, le PLUi-H milite résolument pour le développement de la « ville des proximités ». L'objectif est de s'appuyer sur les espaces les plus à même d'offrir tous les ingrédients de la mixité des fonctions nécessaires aux besoins quotidiens des habitants (centralités notamment), pour polariser le développement sur ces territoires. Dès lors, les conditions sont réunies pour « réussir » la ville.

### S'appuyer sur les centralités bien équipées pour accueillir les habitants dans les meilleures conditions

La métropole, au-delà des centres historiques de ses villes et bourgs, comporte une centaine de centralités de natures diverses, qu'il s'agisse de cœurs de quartiers ou de polarités commerciales, de services ou d'équipements. Ces centralités se caractérisent par leur mixité de fonction, la diversité de l'offre qui assure leur fréquentation tout au long de l'année et leur vie économique. Elles constituent également des lieux de rencontres autour d'événements et d'animation, marchés de plein vent, manifestations publiques, etc.

Ce maillage territorial, s'il offre des conditions favorables pour l'accueil des populations, ne concentre aujourd'hui que deux fois plus d'habitants et d'emplois résidentiels que le reste du territoire.

Le confortement de cette organisation multipolaire, en adossant le développement sur les centralités existantes, actuelles, en devenir ou futures, est à même de répondre efficacement aux enjeux environnementaux et économiques auxquels est confronté le territoire. L'accueil des nouvelles populations doit donc s'envisager prioritairement au niveau de ces centralités, permettant ainsi de promouvoir une « Métropole des proximités ».

Par là-même, le projet s'appuiera sur les caractéristiques propres à chacune, notamment la qualité de l'offre de services et commerces et l'accessibilité en transport en commun pour

favoriser la création de quartiers mixtes, permettant d'offrir aux habitants un cadre de vie de qualité au sein d'une ville des courtes distances ; le PLUi-H, notamment dans ses dispositions réglementaires, devant par ailleurs être attentif à limiter les risques de conflits d'usage entre l'habitat, l'activité et les équipements et à préserver la dimension patrimoniale de certaines centralités.

L'offre d'habitat y étant intensifiée mais aussi diversifiée dans ses formes urbaines et ses typologies de logements, la présence de l'emploi y sera également renforcée, en matière d'économie résidentielle, qui joue un rôle économique de premier plan, et participe à l'animation des quartiers en matière d'activités productives compatibles avec les espaces habités. Le tissu de commerces et services fera à ce titre l'objet d'une attention particulière, le PLUi-H permettant de faciliter la protection des linéaires commerciaux dans les centres-villes et cœurs de quartiers.

De même, une cohérence sera recherchée entre la polarisation du développement sur les centralités et la réalisation des grands équipements. Le projet s'efforcera à ce niveau d'inciter à la mutualisation des équipements pour accompagner la croissance démographique.

### Rechercher la sobriété et la proximité aux usagers dans l'implantation et l'aménagement des équipements

La gestion économe des ressources concerne également la capacité financière de la collectivité à accompagner les processus de développement urbain.

À ce titre, le PLUi-H entend prioriser le développement sur les territoires qui sont à la fois les mieux desservis par les réseaux et qui répondent également aux autres critères urbains (diversité, desserte en transports collectifs, accessibilité piétonne et cyclable, etc.). Les opérations d'aménagement publiques, programmées et financées, qui concilient densités, mixité des fonctions et réponses aux enjeux



climatiques, constituent également des secteurs privilégiés pour accueillir le développement métropolitain.

Pour autant, afin de répondre à des exigences réglementaires ou à un développement stratégique à l'échelle de la métropole, l'extension des réseaux pourra ponctuellement être possible sur les territoires insuffisamment desservis.

En outre, dans un souci de maîtrise des processus d'aménagement, le développement urbain sera adossé sur une maîtrise opérationnelle forte, au travers de 3 grands cadres d'intervention :

- cibler l'intervention publique sur les secteurs les plus stratégiques ;
- gérer les mutations urbaines ;
- mieux guider l'action privée.

Le développement des réseaux numériques sur le territoire sera poursuivi et encouragé : développement d'une offre ambitieuse en matière de très haut débit (desserte notamment des zones d'activité, équipements publics, etc.). Leur extension pouvant concourir pleinement à l'optimisation du fonctionnement du territoire tout autant qu'aux services rendus aux habitants et usagers, permettant également, dans le cadre de la démarche « smart city », la mise en place de services innovants.

L'optimisation de la gestion des déchets est également un objectif poursuivi par le PLUi-H. Il s'agit en premier lieu 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. Le recyclage des déchets comme matière à valoriser sera facilité 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. Aussi, à l'échelle des constructions, les locaux doivent-ils être adaptés aux nouvelles consignes de tri et intégrer la collecte des encombrants dans une visée d'une possible réutilisation de ces déchets. À l'échelle des opérations d'aménagement, le maillage des points de collecte pour le verre, le textile et les biodéchets doit être complété.





Il s'agit également d'adapter le réseau de déchèteries aux besoins du territoire, en prévoyant des emplacements pour les nouveaux équipements et de répondre aux besoins d'agrandissement ou de transformation des sites existants dans le péri-urbain. Par ailleurs, le développement d'un réseau de déchetteries urbaines de petite taille et de proximité ou « écopoint » s'avère nécessaire pour répondre aux besoins des milieux urbains denses. La constitution de ce maillage permettra également d'accompagner et de promouvoir les actions des recycleries, fréquemment associées aux déchèteries.

## Offrir à chaque habitant un espace de nature accessible

La nature, en milieu urbain, joue un rôle essentiel dans « le plaisir » de la ville. Elle contribue au bien-être des habitants, à leur santé physique et mentale, à travers des espaces calmes et de respiration, de loisirs, de rencontre et de récréation permettant une meilleure acceptabilité de la densité urbaine. Elle a donc une dimension sociale pour l'ensemble de la population et joue un rôle essentiel sur le plan environnemental (biodiversité, îlot de fraîcheur, agriculture de proximité, etc.). À l'instar des projets de grands parcs, le PLUi-H entend faire de la préservation, du développement et de la structuration des espaces de nature et de loisirs un élément essentiel du confort urbain.

Tout comme l'offre de services et équipements, la nature doit être présente dans la vie quotidienne et nos pratiques, à proximité de l'habitant. L'objectif est de faciliter l'accès aux espaces verts quelle que soit leur nature ou taille et le mode de transport utilisé. L'idée suivante est proposée :

- espace de nature de grande proximité accessible à 5 mn. à pied ;
- espace de nature de proximité accessible à 15 mn. en vélo ;
- espace de grande nature accessible à 15 / 30 mn. en transports en commun ou en voiture.

Les espaces libres en milieu urbain peuvent être une opportunité pour consolider et développer ce maillage d'espace de nature accessible.

## Promouvoir et conserver la dimension d'un paysage alimentaire local

La connexion des habitants avec l'agriculture locale est un enjeu important pour le territoire et qui revêt des dimensions à la fois d'alimentation, de santé, d'environnement, d'économie et de cadre de vie. Cela passe notamment par un maintien d'activités agricoles à la fois dans les espaces péri-urbains et en milieu urbain et par des mesures facilitant l'accès aux productions locales.

Outre la préservation de l'activité agricole dans les espaces situés en dehors de l'enveloppe urbaine, le projet recherchera également à rendre possible et à favoriser l'activité maraîchère au sein du tissu urbain, en protégeant ces espaces aujourd'hui cultivés, mais également en promouvant des formes urbaines intégrant de nouvelles centralités vivrières (jardins partagés, familiaux, etc.) au sein d'espaces publics ou d'espaces de copropriétés. Ces espaces favorisent la participation et l'innovation citoyenne et peuvent participer de la lutte contre l'exclusion.

En outre l'activité maraîchère se concilie positivement avec la ville : les parcelles ainsi cultivées peuvent constituer un poumon vert, un îlot de fraîcheur, une qualité paysagère, un lieu d'approvisionnement en produits frais accessibles, un lieu de vie de quartier, une dimension patrimoniale, etc.

De manière générale le maintien d'une dimension locale forte de l'agriculture contribue positivement à l'état de santé de la population et à lutte contre la précarité alimentaire.

Aussi, l'accès à une alimentation locale de qualité est-elle également une dimension dont le PLUi-H souhaite se saisir à son niveau. Si la surface agricole disponible actuellement est insuffisante pour couvrir localement les besoins alimentaires, l'accès aux produits locaux par les fermes ouvertes au public et le réseau de distribution en circuit court est en revanche développé et diversifié. Il s'agira de soutenir le déploiement de ce réseau dans une démarche de planification alimentaire permettant à tous de disposer de lieux où se fournir en produits sains et durables, notamment en veillant à l'équilibre et au maillage de commerce proposant des produits locaux et de qualité.

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

Dans un contexte de crises sanitaire, sociale et climatique, le PLUi-H s'inscrit dans une approche de l'urbanisme favorable à la santé qui s'illustre par des orientations comme le développement des modes actifs de déplacement, la préservation des ressources, la réhabilitation, notamment énergétique de l'habitat, la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain, etc et que complète la prise en compte de la vulnérabilité du territoire.

En effet, le projet d'aménagement promeut 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.

Ainsi la maîtrise de l'exposition aux nuisances environnementales et aux risques naturels et technologiques constitue une priorité pour accompagner le développement urbain, améliorer le cadre de vie et réduire les vulnérabilités, notamment au changement climatique qui engendre une augmentation des phénomènes naturels extrêmes (canicule, sécheresse, inondations...) et vient se cumuler aux nuisances et pollutions présentes sur le territoire.

### Réduire les îlots de chaleur urbain

L'espace urbain, génère un phénomène micro-climatique issu de l'emménagement et de la restitution de la chaleur des espaces bâtis et imperméabilisés qui engendre localement une augmentation des températures. Ce phénomène, appelé îlot de chaleur urbain, est aggravé par le changement climatique et les épisodes de canicule associés. Agir sur le confort thermique des espaces urbanisés constitue un enjeu crucial pour la résilience de la ville et le confort des habitants, pour réduire les vulnérabilités des populations les plus fragiles, des

activités, pour rationaliser les besoins et la gestion des ressources sensibles aux vagues de chaleur (eau, énergie).

En tant que régulateur thermique, la protection des grands espaces arborés et des grandes masses d'eau du territoire, permet de limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain, tout comme la préservation des espaces boisés existants dans les tissus urbanisés, qui contribuent au rafraîchissement local de la ville.

La ventilation à grande échelle du territoire, par la préservation des couloirs de vent et de brises naturelles, créés notamment par les pentes des collines, constitue également un levier majeur dans la lutte contre l'îlot de chaleur urbain.

La forme urbaine, la disposition et la conception des bâtiments, leur exposition, la nature et la couleur des matériaux et ainsi que les espaces non construits conditionnent particulièrement la performance thermique de la zone urbaine. Ainsi l'aménagement doit être pensé pour limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain. Il s'agit de rechercher des percées bâties en adéquation avec le sens des vents dominants ou à proximité d'espaces végétalisés, de favoriser les structures générant de l'ombre, notamment sur les façades exposées sud, et de conserver ou recréer des espaces perméables et végétalisés. Le choix de matériaux de construction et de revêtement de façade et de surface aux caractéristiques thermiques avantageuses est également facteur de réduction du phénomène et du ressenti de l'îlot de chaleur urbain. De plus, la Métropole sera vigilante aux équipements contribuant à l'aggravation des îlots de chaleur tels que les climatisations. Une réflexion est également à mener sur l'aménagement en matière d'ombrage pour améliorer le confort thermique localement.

## 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

Le territoire de la métropole est exposé au risque inondation. Ce risque peut survenir sous différentes formes qui peuvent se cumuler : débordement de cours d'eau, débordement de réseau (notamment le réseau de collecte des eaux de pluies) ou encore par ruissellement. Le changement climatique va impacter l'intensité et la récurrence des inondations, ce qui devrait se traduire principalement par une augmentation des phénomènes de ruissellement et de débordement de réseaux ; l'impact sur les débordements de cours d'eau pouvant être variable selon le type de cours d'eau. Parallèlement, l'aménagement du territoire joue également un rôle majeur dans l'évolution du risque inondation : par l'urbanisation en zone inondable exposant constructions et personnes aux inondations, ce qui constitue la première source de risque, et par l'imperméabilisation des sols que l'aménagement peut produire ayant pour effet immédiat l'augmentation des phénomènes de ruissellement qui peuvent à leur tour provoquer des débordements de cours d'eau.

Le projet souhaite donc agir sur la vulnérabilité des constructions et des personnes face à ce risque en agissant sur différents aspects, en conformité avec la politique nationale de gestion des risques inondation.

Il s'agit prioritairement de préserver les espaces et fonctionnalités des champs d'expansion des crues et des zones humides, en évitant notamment l'installation d'équipements (photovoltaïque par exemple) pour faciliter le retour à la normale et limiter les dommages en cas de crise. Plus largement la perméabilité des sols doit être recherchée. En zones d'aléa fort et à l'arrière des digues, les constructions doivent être interdites, sauf exceptions justifiées en zones urbanisées et en cohérence avec

les Plans de Prévention des Risques Inondation (PPRI) qui s'appliquent sur le territoire. De plus, lorsque des constructions sont existantes ou possibles au regard de la réglementation, le PLUi-H veille à réduire leur vulnérabilité à travers des prescriptions adaptées, en particulier en ce qui concerne les équipements sensibles.

Le PLUi-H devra également contribuer au bon fonctionnement des ouvrages de protection contre les crues, en préservant leurs abords de toute construction et plantation inappropriée. Enfin, il est rappelé que les choix d'aménagement et d'urbanisation influent sur la gestion des épisodes d'inondation (nombre de personnes à évacuer, risque de saturation des axes de transport...). À ce titre, et en complément des actions liées à l'infiltration des eaux et à la libre mobilité des cours d'eau, les zones de champs d'expansion des crues comprises dans les espaces urbanisés sont exclues des secteurs d'accueil quel que soit leur positionnement par rapport aux aménités urbaines.

Le territoire est aussi impacté par le risque mouvement de terrains, et plus particulièrement aux risques retrait-gonflement des argiles qui fragilise les constructions. Là encore ces risques sont aggravés par le changement climatique et l'alternance de phénomènes extrêmes. Pour réduire les vulnérabilités face ces risques, la collectivité souhaite avancer sur leur connaissance pour mieux anticiper leur survenance et leur effet. Dans l'attente le PLUi-H se fait le relai des documents de prévention des risques naturels qui informent et imposent des prescriptions réglementaires, concernant notamment les règles constructives, pour protéger les constructions et les personnes situés dans des secteurs à enjeux.

Enfin, le changement climatique et les sécheresses qu'il engendre tendent à renforcer la survenue d'incendie. Une attention particulière sera donc portée à l'intégration des enjeux et besoins liés à la gestion de ce risque sur le territoire, notamment dans les franges entre espaces urbanisés et espaces naturels et sur les friches situées à proximité des zones résidentielles.

## Prévenir l'exposition de la population aux nuisances anthropiques : pollution de l'air et sonore et risques technologiques

La pollution de l'air et le bruit qui impactent les habitants sont principalement dus aux déplacements carbonés. Agir sur ces pollutions repose donc sur le levier de la mobilité.

Pour réduire l'exposition des populations à ces pollutions, la Métropole s'est dotée de politiques publiques fortes qui, pour le volet Air, s'est concrètement traduite par la mise en place une Zone à Faibles Emissions par exemple.

Le PLUi-H vient s'inscrire en accompagnement des plans d'actions métropolitains tels que le Plan Climat Air Énergie Territorial ou le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement. Ils déclinent des mesures qui ont in fine un effet sur le nombre de déplacements carbonés : corrélation de l'accueil de population au plus proche du réseau de transports en communs structurant, développement des mobilités actives et de la multimodalité, mesures en faveur du développement des véhicules électriques. De manière plus ciblée, le PLUi-H veillera à 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, zones soumises au Plan d'Exposition au Bruit des aéroports et aérodromes, zones impactées par les nuisances sonores liées au trafic ferroviaire).

Il s'agit ainsi 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 :

- dans le choix des secteurs en développement et d'accueil de l'habitat et des établissements sensibles ;
- dans la définition de tout nouveau projet urbain, par une programmation et des formes urbaines adaptées pour répondre à ces enjeux ;
- jusqu'aux dispositions constructives applicables aux bâtiments.

À ce titre, il sera opportun de s'appuyer aussi sur les atouts du territoire propre à réduire ces nuisances : géographie favorable à la dispersion des polluants, zones de calmes, présence du végétal, etc.).

Concernant les risques technologiques, le PLUi-H se fera le relai des prescriptions réglementaires en lien avec la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et les plans de prévention. En lien avec la recherche d'optimisation du développement et le nécessaire recyclage des espaces urbanisés, il conviendra d'être attentif à la qualité des sols pour la santé des futurs occupants. Le PLUi-H pourra ainsi accompagner les politiques publiques de la collectivité et des acteurs institutionnels en matière de connaissance des sites pollués et industriels à risque et de recommandations constructives à adopter. Ces éléments de connaissance viendront alimenter les choix d'aménagement et la mise en œuvre de la politique foncière métropolitaine.



## CONFORTER L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE POUR RENFORCER L'ATTACHEMENT DES HABITANTS

Les paysages et les patrimoines urbains, architecturaux, archéologiques ou paysagers sont des éléments forts, constitutifs de l'identité métropolitaine. Ils sont à considérer comme l'affirmation de l'identité d'une métropole en forte croissance et comme un vecteur d'ancrage fédérateur. Leur sauvegarde et leur mise en valeur, peut présenter un intérêt public et constituer pour la collectivité tout autant une nécessité qu'une réponse apportée à la demande des habitants et des usagers. C'est aussi une reconnaissance des attraits de la métropole et l'affirmation d'une dynamique territoriale participant à son rayonnement.

### Conforter les paysages comme vecteur d'identité

Le paysage, qu'il soit naturel, agricole ou urbain, est un élément essentiel à préserver pour maintenir la singularité du territoire métropolitain. En effet, dans un contexte historique où la morphologie peu contrainte du territoire a facilité l'extension de la ville en générant une perte progressive de la lisibilité du paysage, la protection des éléments fondateurs de l'identité paysagère (les « marqueurs ») est aujourd'hui une nécessité : abords des cours d'eau et canaux, lignes de crêtes, terrasses et coteaux, éléments des infrastructures agromatériels, silhouettes urbaines et villageoises ou encore éléments patrimoniaux ponctuels, notamment le patrimoine lié à l'histoire agricole du territoire, etc. Il est donc primordial de limiter l'impact du développement urbain sur les espaces naturels et agricoles, mais aussi de gérer les espaces de transition (franges), en maîtrisant l'étalement urbain et en garantissant le maintien de coupures d'urbanisation.

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

À ce titre, le Canal du Midi constitue pour le territoire métropolitain un marqueur identitaire et paysager majeur. Au-delà de son rôle de corridor écologique, le Canal du Midi est en effet un patrimoine majeur du territoire à préserver et à mettre en valeur dans les projets d'aménagement futur.

Les entrées de ville, très urbanisées et au caractère aujourd'hui très « routier », sont également à prendre en compte dans ce cadre. À ce titre, la Métropole entend révéler leur rôle de vitrine du territoire, en recherchant leur qualification d'un point de vue urbain et paysager mais aussi en assurant les fonctionnalités de mobilité, commerce, activités etc...



## Protéger et mettre en valeur les patrimoines bâtis et paysagers du territoire à l'échelle des quartiers

La protection et la mise en valeur des patrimoines bâtis et paysagers du territoire est un objectif fort à considérer dans le contexte de développement de la ville sur elle-même. En effet, si la prise en compte du niveau d'aménités urbaines (desserte, offre de services et équipements, espaces de nature en ville, etc.) pour privilégier l'intensification est essentielle, le respect des qualités urbaines, paysagères et des identités propres à chaque quartier est également une exigence forte. Ainsi, le PLUi-H pose comme principe majeur la prise en compte du paysage urbain et naturel en tant que critère de qualité dans la mise en œuvre des projets, avec un travail particulier sur l'intégration des formes urbaines dans leur environnement.

Il s'agit en premier lieu de valoriser et de protéger les éléments patrimoniaux témoins de l'histoire du territoire, en intégrant notamment les périmètres de protection et de mise en valeur à la réflexion (Site Patrimonial Remarquable, Grand Parc Canal, etc.). Le PLUi-H favorisera également la prise en compte du patrimoine « plus commun » qui marque de son emblème certains quartiers, faubourgs, centres-bourgs périurbains ou plus ruraux ainsi que le patrimoine architectural et vernaculaire agricole (puit, noria, séchoir, grange, etc.). Dans ce cadre, il s'agit d'accompagner et de concilier la modernité avec le traditionnel, notamment en favorisant les projets permettant une évolution du bâti tout en conservant la qualité patrimoniale. Plus particulièrement, les unités architecturales, urbaines et paysagères homogènes remarquables, ou dont la dimension patrimoniale

est forte, seront traitées au regard de la conservation de leur harmonie urbaine.

L'intensification urbaine pourra également être adaptée, notamment dans les secteurs qui intègrent les éléments d'une trame historique dont le caractère traditionnel, la morphologie ou l'organisation urbaine ont une forte valeur culturelle, identitaire ou collective. L'attention sera portée sur une approche de valorisation globale pour souligner les interactions entre toutes ces composantes patrimoniales et permettre une mise en perspective respectueuse des qualités urbaines présentes.

En outre, les structures et compositions végétales des espaces publics ou privés constituent des motifs paysagers à mettre en valeur, préserver ou protéger pour leur intérêt historique, culturel et patrimonial, leur qualité paysagère, leur rôle dans la mise en valeur du patrimoine bâti ou urbain. La question des clôtures, traits d'union entre espace public et espace privé, est également à considérer comme participant de l'ambiance urbaine.

Enfin, au-delà des éléments patrimoniaux à préserver et mettre en valeur, la recherche d'une forte qualité architecturale doit être exigée pour les projets qui contribuent à faire évoluer la silhouette et les paysages de la métropole ; l'objectif est d'impulser la conception de nouvelles références et identités urbaines et paysagères pour demain, en « tirant par le haut » la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale de l'ensemble des opérations d'aménagement mixtes et économiques. Le développement d'écoquartiers métropolitains, d'architectures biomimétiques, et plus globalement l'engagement dans un processus « d'éco-développement urbain », constituent, entre autres, des démarches à privilégier.

# ORIENTATION 5

## OFFRIR AUX HABITANTS UN HAUT NIVEAU DE QUALITÉ URBAINE ET ENVIRONNEMENTALE

La qualité urbaine et environnementale du cadre de vie offert aux habitants se joue à plusieurs échelles et sur plusieurs espaces. Il s'agit dès lors de rechercher un haut niveau de qualité à la fois dans les formes urbaines, dans l'espace public mais également à l'échelle plus fine du bâtiment.

### Promouvoir des formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains

La forme urbaine peut se définir comme la combinaison entre l'organisation des constructions par rapport à l'espace public, le rapport entre les pleins (espaces bâtis) et les vides (espaces non bâtis) et la volumétrie des bâtiments. La forme urbaine peut donc revêtir des physionomies très variables.

Qu'elle soit considérée à l'échelle de la parcelle ou de l'îlot, elle doit, au regard du nécessaire renouvellement de la ville, concilier des enjeux difficilement hiérarchisables de densité, d'intimité, de lien social, de respect des identités locales et du patrimoine, de mobilité, d'adaptation au changement climatique. Pour adapter localement les réponses à ces enjeux, le PLUi-H veillera à une diversification des formes urbaines permettant de mettre en œuvre une intensité urbaine accrue dans un souci de qualité architecturale et d'amélioration de l'attractivité des espaces urbains hétérogènes qu'ils soient à vocation principale d'habitat, d'économie ou commerciale. Les offres nouvelles et existantes doivent ainsi s'inscrire dans une logique de développement durable et qualitatif.

Il s'agit alors de développer des projets qui favorisent une nature générant un cadre de vie attractif, en privilégiant la préservation du patrimoine végétal existant, en développant des espaces verts d'un seul tenant, en recherchant le maintien ou la création de cœurs d'îlots verts ou en végétalisant les marges de reculs des constructions à la lisière des espaces publics. Le confort climatique des espaces publics et

privés sera alors notamment favorisé par la prise en compte et l'application des principes de conception bioclimatique dans les projets urbains, accompagnés de préconisations et prescriptions adaptées.

Dans le même temps, le PLUi-H cherche à promouvoir la conception d'îlots traversants, perméables, que ce soit lors de grandes opérations de renouvellement ou lors de mutation plus ponctuelles. Cette perméabilité est nécessaire pour favoriser les mobilités actives et la multimodalité en réduisant les distances parcourues. Elle permet en outre une meilleure ventilation des tissus urbains favorisant leur rafraîchissement et la dispersion des polluants et peut contribuer aux fonctionnalités des espaces végétalisés non bâtis.

De manière générale, le PLUi-H veillera à proposer des formes urbaines confortant la physionomie des tissus urbains qualitatifs, mais également à favoriser des formes urbaines avec des densités adaptées au contexte urbain existant et projeté (présence de transports en commun, de centralités, etc.).

Dans ce même objectif, les formes urbaines permises par le règlement pourront être ponctuellement adaptées à l'échelle de la parcelle pour tenir compte de spécificités (taille et forme de l'unité foncière par exemple) ou pour répondre aux enjeux de végétalisation, d'exigence bioclimatique, de transition énergétique, ou de prise en compte du patrimoine.

La qualité et l'insertion architecturale des constructions dans leur environnement existant ou futur, l'innovation, la modularité, voire la mutualisation des espaces pour tenir compte de l'évolution des modes de vie, doivent contribuer à valoriser la transformation des tissus urbains existants quel que soient leurs vocations.

### Aménager des espaces publics respectueux de leurs usagers

L'espace public englobe à la fois les rues, la voirie, les places, les parcs et jardins publics... et est le support de nombreux usages : mobilité, stationnement, chalandise, espace de res-



piration et de rencontre, mise en valeur des quartiers... Aussi l'espace public doit-il articuler de multiples attentes et usages.

La question du partage de cet espace entre les différents modes de déplacements se pose prioritairement et doit être favorisée afin de faciliter l'accès à la ville pour tous, et de diminuer les nuisances liées à l'usage des véhicules motorisés. Le développement de voiries apaisées s'inscrit dans cet objectif.

La prise en compte de la question du stationnement est essentielle, celui-ci s'effectuant trop souvent sur l'espace public, réduisant ainsi son accessibilité et son partage par les autres modes. Afin de libérer l'espace public, de favoriser le report modal vers les transports en commun, les modes actifs et les modes alternatifs à la voiture particulière ainsi que la multimodalité, l'objectif porté par le PLUi-H est d'agir sur le stationnement « au domicile ». Il s'agit de renforcer la place du stationnement sur l'espace privé, en règle générale peu contraint, afin de permettre d'autres usages de l'espace public. Les normes de stationnement seront adaptées en fonction du contexte urbain, de la desserte en transport en commun et de la destination des constructions. Une réflexion sera également menée sur la mutualisation des espaces de stationnement. De plus, l'offre de stations de recharge pour les voitures est à intégrer dans les fonctions que doit supporter l'espace public.

La question de la logistique urbaine, dont l'essor est notamment à mettre en perspective avec le développement des pratiques commerciales (e-commerce) ne doit pas être oubliée. Dans le double objectif de s'adapter aux nouveaux modes de consommation en réduisant l'impact des livraisons sur le domaine public, tout en anticipant les besoins de proximité pour les commerces et les habitants, le projet vise à mieux organiser les pratiques de logistique urbaine afin de limiter l'impact sur le cadre de vie.

Outre son aspect fonctionnel, l'espace public est avant tout un lieu d'échanges et de rencontres, et concourt pleinement au développement du lien social. Dans cet objectif, le PLUi-H veillera à faciliter l'accessibilité des espaces publics pour l'ensemble des habitants, avec une attention particulière pour les populations à mobilité réduite. L'enjeu est aussi d'offrir de véritables espaces de « respiration », où la nature en ville participe pleinement de la qualité des espaces publics, au sens de leur usages comme de leur mise en valeur. À ce titre le développement de nouveaux projets urbains devra s'appuyer sur des espaces publics dont les matériaux, l'agen-

cement, la végétalisation assurent une haute qualité architecturale et environnementale et participent à la mise en valeur du patrimoine ainsi qu'au confort d'été avec pour objectif l'évitement, ou l'atténuation des îlots de chaleur urbain.

## Développer la performance énergétique et la conception bioclimatique des bâtiments

La sobriété et l'efficacité énergétique des bâtiments sont des facteurs clés pour bâtir une métropole plus résiliente et permettre aux habitants d'accéder à des conditions de vie plus satisfaisantes en termes de confort et de ressources financières, dans une perspective de neutralité carbone à l'horizon 2050.

### Agir sur la rénovation énergétique

Alors que la majorité du bâti de 2050 est déjà construit sur le territoire, massifier la rénovation énergétique des bâtiments existants fait partie d'un des plus grands défis de la Métropole pour lui permettre d'atteindre ses objectifs environnementaux.

En effet, la baisse des consommations énergétiques liées aux bâtiments, qu'ils soient à usage résidentiel, économique ou pour des équipements, implique d'agir massivement sur leur rénovation.

Déjà engagée sur cette problématique depuis de nombreuses années à travers plusieurs opérations d'amélioration de l'habitat et son Espace Info-Énergie, la Métropole s'est dotée en 2022 d'un lieu d'accueil physique baptisé « Maison de l'Énergie » pour compléter son service d'accompagnement des particuliers dans leurs projets de rénovation globale. Il s'agira également pour la Métropole d'accompagner les bâtiments tertiaires dans cette même dynamique.

Dans un objectif de massification des rénovations énergétiques performantes, la collectivité veillera à la généralisation de la rénovation globale et performante, en travaillant à l'élaboration d'une charte d'engagement des professionnels de la rénovation et en adoptant une démarche consistant à réaliser un pré-ciblage du potentiel de rénovation énergétique. La Métropole cherche à activer l'ensemble des leviers à sa disposition pour démultiplier les actions de rénovation et d'amélioration du parc existant qui permettent de réduire l'utilisation des ressources par rapport aux constructions neuves et donc de s'inscrire dans une démarche bas carbone.



De plus le PLUi-H cherche à limiter les contraintes réglementaires pour favoriser les projets de rénovation énergétique tout en préservant leur qualité architecturale.

### Agir sur la construction neuve

Il s'agit d'une part d'intervenir sur la construction neuve en concevant des bâtiments bas carbone et économes en énergie, à la fois lors de la conception, de leur construction (modes constructifs, matériaux, équipements, etc..), puis dans leurs usages afin de minimiser leurs impacts environnementaux sur l'ensemble de leurs cycles de vie et réduire la vulnérabilité des ménages aux fluctuations des prix de l'énergie. Le PLUi-H pourra ainsi anticiper la réglementation environnementale dans certains secteurs pour les bâtiments neufs.

La collectivité souhaite promouvoir l'exemplarité en agissant autant que possible sur le patrimoine immobilier public en cherchant à minimiser l'impact carbone des bâtiments et en s'inscrivant dans des démarches de labellisation exigeantes (bâtiments à énergie positive, etc.). Les projets d'intérêt général devront également être l'occasion de proposer des références de haute qualité architecturale et environnementale en mettant notamment en œuvre les principes de bioclimatisme.

De manière générale, la conception bioclimatique des nouveaux bâtiments est un levier essentiel pour l'adaptation de la ville au changement climatique et notamment le confort climatique d'été en intérieur comme en extérieur.

Cela implique d'intégrer le principe d'une ventilation naturelle dans tous nouveaux bâtiments, particulièrement les logements, afin d'améliorer leur confort thermique et ainsi réduire l'utilisation de la climatisation qui rejette de l'air chaud à l'extérieur, aggravant ainsi le phénomène d'îlot de chaleur urbain. Il s'agit également de trouver un équilibre entre la nécessité du maintien de la chaleur en hiver à l'intérieur du logement et son évacuation en été pour maintenir le logement au frais. L'isolation et le traitement des façades pour moduler le taux d'ensoleillement du logement selon les saisons sont des outils à mobiliser. Le recours aux matériaux biosourcés sera encouragé. Enfin, l'aménagement des espaces extérieurs devra également favoriser le confort thermique des espaces publics comme privés, à travers l'ombrage, la couleur, le traitement des revêtements extérieurs, la végétation, la présence d'eau, etc. L'aménagement doit donc être pensé comme un ensemble systémique dans lequel bâtiments et espaces extérieurs sont interdépendants en matière de confort thermique.



© Christophe Picaud



## OFFRIR À CHACUN DE BONNES CONDITIONS D'HABITAT

### Lutter contre le mal logement

La montée en puissance rapide de la rénovation énergétique et thermique du parc de logements existants doit être intégrée à une approche plus large de la rénovation.

Les populations les plus vulnérables sont aussi les plus exposées à la précarité énergétique, aggravée aujourd'hui par les difficultés d'approvisionnement et la forte augmentation du coût de l'énergie. Le parc de logements construit avant 1975, responsable des deux tiers des émissions de gaz à effets de serre, est aussi le parc qui accueille la majorité des habitants les plus vulnérables, dans ses logements les plus vétustes, les plus mal isolés, équipés en modes de chauffage généralement fortement carbonés.

Pour toutes ces raisons la Métropole poursuivra et amplifiera ses actions de requalification du parc de logements existants, public et privé. L'objectif est d'impulser des rénovations énergétiques performantes, intégrées à des programmes de travaux complets, qui traitent bien toutes les pathologies du bâti et prévoient l'adaptation des logements et des immeubles au vieillissement et aux handicaps. L'effort sera porté à la fois sur les logements individuels et les logements collectifs, en monopropriété ou en copropriété. Avec les dispositifs d'amélioration de l'habitat et la maison de l'Énergie la collectivité propose un accompagnement aux habitants de la métropole qui souhaitent réaliser des travaux, tout en solvabilisant les ménages les plus fragiles leur permettant ainsi de vivre dans un logement décent, accessible et bien isolé.

Au-delà du bâti ancien dégradé, l'ampleur, le vieillissement et l'appauvrissement du parc des copropriétés privées des années 1950 à 1990 de Toulouse Métropole, qui regroupe plus de 50 000 logements, donne lieu depuis les années 2000 à un plan d'action métropolitain global et gradué, adapté à la difficulté des situations rencontrées, allant de la veille, à la prévention jusqu'aux dispositifs d'accompa-

gnement aux travaux de réhabilitation. Amplifié depuis 2020 avec la mise en place d'un dispositif renforcé sur le quartier du Grand Mirail à Toulouse et une dizaine de copropriétés hors de ce quartier à Toulouse, Colomiers et Blagnac, ce plan d'action global est un enjeu essentiel pour l'amélioration de l'habitabilité de la métropole. La collectivité s'engage à le poursuivre, en veillant à ce qu'il contribue à la fois à la massification de la rénovation énergétique du bâti, aux luttes contre la précarité énergétique et l'habitat indigne, ainsi qu'à la requalification des quartiers prioritaires de la ville.

Les actions de lutte contre l'habitat indigne, la résorption des situations résiduelles d'immeubles vétustes et de la vacance de longue durée qui affecte certains logements seront poursuivies et renforcées pour permettre à tous de se loger de façon décente dans la ville déjà constituée.

### Développer la qualité d'usage des logements

Pour réussir la transition vers une métropole sobre, qui reste majoritairement dans son enveloppe urbaine actuelle et se densifie, les conditions d'habitat doivent concourir à « l'en vie de ville ». L'enjeu de la qualité, et de l'adaptation aux évolutions sociales et sociétales des espaces privés et des espaces extérieurs, qu'ils soient privatifs ou publics est donc crucial. Les formes urbaines pourront être adaptées pour répondre à ces objectifs. Une attention particulière devra également être portée dans chaque projet à l'organisation de la promiscuité des vues entre bâtis afin de préserver l'intimité des résidents.

La crise sanitaire liée à la COVID19 ainsi que les épisodes répétés de températures anormalement élevées et de sécheresse ont fortement réinterrogé les modes d'habiter et fait émerger des attentes beaucoup plus fortes en termes d'espaces de vie, intérieurs comme extérieurs, de végétalisation des espaces privés et publics, d'adaptation de la sphère privée aux besoins

liés au développement massif du télétravail, mais aussi de lieux qui permettent de faire société et rompre l'isolement.

Le défi auquel Toulouse Métropole entend répondre est de concilier les contraintes propres à l'enjeu de sobriété foncière à celui de qualité d'usage des logements, en veillant à ce que le coût du logement reste accessible à tous au sein de la métropole.

Toulouse Métropole entend offrir aux habitants une ville adaptée aux usages et aux besoins contemporains qui constitue une véritable alternative à l'étalement urbain et participe au bien-être des habitants de la métropole. Pour cela la qualité d'usage des logements, neufs et existants, leur qualité acoustique aussi, seront recherchées en veillant à ce que le confort climatique, été comme hiver soit au centre des projets de construction et de rénovation des logements.

L'objectif est aussi d'obtenir une offre de logements suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins des différents âges et temps de la vie, en accordant une attention particulière aux besoins d'adaptation du parc de logements à la longévité et aux différentes formes de handicaps, afin de permettre de bien vivre et vieillir chez soi, dans un logement adapté à ses fragilités présentes ou futures. L'adaptation des logements devra toutefois être conçue de manière à garantir la réversibilité de leur usage, qu'il s'agisse de logements classiques ou de résidences dédiées (ou gérées).





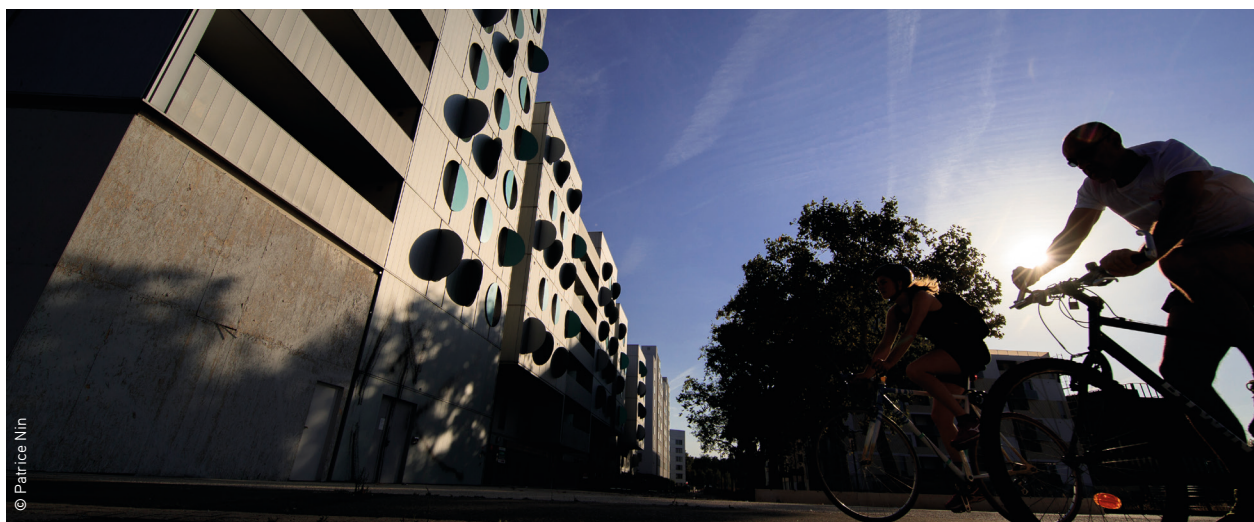
# *Préparer la métropole de demain : innovante, solidaire et attractive*

Préparer la métropole de demain, c'est avant tout prendre acte de son attractivité et répondre aux dynamiques qu'elle suscite.

L'attractivité métropolitaine s'appuie notamment sur son économie, à ce titre le projet vise une valorisation des territoires de l'économie et le soutien aux filières d'excellences, notamment industrielles, qui font la singularité du territoire, et ce en soutenant les démarches innovantes portées par les acteurs économiques.

Ce dynamisme économique s'accompagne d'une croissance démographique importante à laquelle il convient de répondre en permettant à tous de se loger sur le territoire. La réponse à ce besoin se doit d'être tout autant quantitative que qualitative en créant les conditions d'une véritable solidarité urbaine et sociale. Pour atteindre les objectifs de préservation des ressources, de préservation du cadre de vie et d'atténuation des impacts sur le changement climatique et d'adaptation que le projet poursuit, le fort dynamisme de la métropole doit être accompagné de politiques publiques fortes, afin de ne pas être subit mais plutôt de représenter l'opportunité de construire un développement pérenne.

La conciliation de l'ensemble de ces objectifs impose à la Métropole une implication importante dans l'aménagement de son territoire, pour laquelle l'action foncière constitue désormais l'un des principaux outils.





## RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS POUR TOUS

### Produire suffisamment de logements

Toulouse Métropole est depuis 50 ans un territoire d'accueil et de croissance qui a vu sa population augmenter d'environ 9100 habitants par an dans la dernière décennie. Cette croissance portée à la fois par un taux de natalité élevé et par l'accueil de nouvelles populations est le fruit d'une économie florissante, de l'offre d'enseignement supérieur, de la qualité du cadre de vie.

En cohérence avec les objectifs d'accueil portés par le SCOT, Toulouse Métropole souhaite se donner les moyens de répondre à son attractivité en maintenant un niveau de croissance en lien avec les tendances passées, à 9000 habitants supplémentaires par an tout en préservant la qualité d'accueil qui participe au rayonnement du territoire. Mettre le territoire en capacité d'accueillir ce niveau de croissance doit lui permettre de maintenir une diversité de population et de faire face aux grandes mutations et crises actuelles : longévité et vieillissement de la population, crises climatique, environnementale, énergétique, économique et sociale.

Dans ce cadre le besoin de production de logements est estimé à environ 7200 logements par an pour :

- répondre aux besoins aujourd'hui non ou mal satisfaits ;
- accompagner les évolutions de la population (nouveaux habitants, décohabitations, vieillissement...) ;
- contribuer à la fluidité des parcours résidentiels ;
- retenir les familles au sein de la métropole ;
- compenser les logements détruits dans le cadre des politiques de renouvellement urbain.

Cette production de logements sera utilement complétée en incitant, lorsque c'est possible, à une reconquête du parc vacant et une optimisation de l'occupation des logements afin de réduire les situations de sous-occupation.

### Produire les logements prioritairement dans l'enveloppe urbaine existante

Au regard de l'articulation des ambitions déclinées dans le PADD, la répartition territoriale de l'offre nouvelle de logements contribuera à limiter l'impact de l'habitat sur le climat, notamment en limitant la consommation foncière et en optimisant les espaces mobilisés. Aussi l'offre, de logements sera-t-elle privilégiée en densification des espaces urbanisés, au sein de l'enveloppe urbaine et au sein de certains hameaux. Une production de logements, pourra se faire en dehors de ces espaces dès lors qu'elle est indispensable pour répondre aux besoins et qu'elle répond aux autres principes fondateurs du PADD.

La production nouvelle de logements sera localisée à proximité des lieux d'emploi, des transports en commun et des parcours de mobilité active, des équipements et services, tout en protégeant la population des risques, dans le respect de la Trame Verte et Bleue et du maintien d'une activité agricole de proximité.

La production de logements de chaque commune sera par conséquent dimensionnée, dans le respect des projets et des contraintes propres à chacune, et en cohérence avec l'armature territoriale retenue dans le SCOT, au regard :

- des possibilités de densification des espaces déjà urbanisés : par renouvellement urbain, intensification de l'urbanisation et construction sur des parcelles libres au sein de ces espaces ; cette capacité prend notamment en compte les grands projets urbains définis par la collectivité (le projet urbain autour de la 3<sup>e</sup> ligne de métro, les projets de renouvellement de Quartiers de la Politique de la Ville (QPV), les ZAC et autres opérations publiques) et le changement de destination de secteurs commerciaux ou d'équipements publics ;
- de la production de logements dans les opérations publiques en extension confortées au vu de leur contribution à la réponse aux

besoins et de l'investissement déjà mobilisé par la collectivité ;

- de la nécessité de rééquilibrer l'offre en logements afin de répondre au besoin croissant de logements bon marché.

## Assurer la mixité sociale et un équilibre social de l'habitat dans les territoires

Concurrence entre catégories sociales pour l'accès au logement, concentration des ménages les plus pauvres dans certains quartiers, développement de l'entre soi, le défi de la solidarité est aussi un défi de cohésion sociale et d'équilibre social dans les quartiers, au premier rang duquel figurent les quartiers prioritaires de la politique de la ville. C'est pourquoi la Métropole s'attache à la fois à mieux accueillir les publics fragiles et prioritaires du territoire tout en veillant à l'équilibre social des quartiers.

Une part importante du parc locatif social et des grandes copropriétés des années 1950 à 1990 de la métropole, parc social de fait, est située dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, là où vivent les habitants les plus pauvres et les plus fragilisés vis-à-vis de l'emploi. Un rééquilibrage de l'offre de logements et une plus grande mixité sociale dans la métropole sont engagés et devront être poursuivis. Pour cela la collectivité agit dans plusieurs directions.

Elle impulse un meilleur maillage territorial de l'offre de logements à bas et très bas loyers dans l'ensemble des communes de la métropole, et en dehors des quartiers prioritaires de la ville. Parallèlement elle met en œuvre ses engagements inscrits dans la convention intercommunale d'attributions de Toulouse Métropole en matière de règles d'attribution des logements sociaux, de stratégie et de solidarité intercommunale pour assurer le relogement des publics prioritaires et des ménages concernés par les opérations de renouvellement urbain, mais aussi pour reconstituer l'offre locative sociale démolie et renforcer l'offre à bas et très bas loyers hors des quartiers prioritaires de la ville.

Elle est aussi pleinement engagée dans la transformation urbaine des quartiers prioritaires de la politique de la ville pour les rendre attractifs et favoriser une mixité d'occupation des logements à toutes les échelles, jusqu'au palier. Ainsi la requalification de l'offre en logements, publique et privée, y est en cours et sera poursuivie dans les QPV et les territoires de veille, en veillant à ce que ces logements

prennent toute leur part dans la réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, afin d'améliorer le cadre de vie des habitants, le confort climatique des logements et ainsi l'attractivité des quartiers.

Elle impulse un meilleur maillage territorial de l'offre de logements à bas et très bas loyers dans l'ensemble des communes de la métropole ; et en dehors des quartiers prioritaires de la ville. Plus largement la collectivité favorise la mixité sociale sur tout le territoire de la métropole, mixité qui pourra être demandée jusqu'au palier dans les opérations combinant logements libres et logements aidés.

Enfin le renouvellement des quartiers devra garantir la qualité résidentielle des opérations d'habitat en cohérence avec les plans-guides des projets, en particulier dans les quartiers prioritaires de la ville où la densité pourra être adaptée et réduite.

## Satisfaire des besoins en forte croissance en logements et habitat dédié abordables

L'offre de logements produite devra apporter des réponses adaptées, diversifiées et novatrices à des besoins en logements marqués par d'importantes évolutions sociétales et sociales. Il s'agit de répondre aux besoins de tous ceux qui souhaitent vivre dans la métropole, aux différentes étapes de la vie et quels que soient leurs revenus.

Il s'agit aussi de renforcer l'attractivité du territoire métropolitain auprès des familles en proposant une offre accessible, variée (typologies de logements, surfaces, formes urbaines) et de qualité.

Avec une très forte augmentation des demandes de logements locatifs sociaux et des prix de l'immobilier qui continuent à croître en déconnexion de plus en plus marquée avec l'évolution du revenu des ménages, phénomène aggravé par l'inflation, le besoin d'assurer un haut niveau de production de logements locatifs sociaux n'a jamais été aussi marqué.

Ce besoin est d'autant plus fondamental qu'il conditionne la réussite de l'objectif de sobriété foncière et de baisse des émissions de gaz à effet de serre, en évitant que les ménages fragiles et modestes continuent à s'éloigner de la métropole pour trouver un logement abordable.

L'objectif de Toulouse Métropole est de répondre à l'intensité de ces besoins tout en compensant le parc HLM qui disparaît par démolition, vente ou déconventionnement et en accompagnant les communes concernées par l'obliga-

tion réglementaire de l'article 55 de la loi SRU afin qu'elles atteignent progressivement le taux légal de 25 % de logements locatifs sociaux. Aussi au moins 35 % des logements produits devront-ils être des logements locatifs sociaux, dont une part significative de logements à très bas loyers. Ce taux pourra être majoré dans les secteurs trop peu dotés de logements locatifs sociaux. À l'inverse, cet objectif de 35 % est toutefois adapté dans les quartiers prioritaires de la ville faisant l'objet d'un programme de renouvellement conventionné avec l'ANRU pour y développer prioritairement des logements en accession à la propriété.

Le développement de solutions d'accession à la propriété sociale et abordable et de typologies de logements adaptées aux besoins de ces familles est un enjeu fort pour retenir les familles sur le territoire de la métropole, particulièrement les jeunes familles qui s'éloignent bien souvent de la métropole pour accéder à la propriété. Toulouse Métropole veillera également au développement de l'offre de logements et d'hébergements à bas et très bas loyers.

La collectivité cherche ainsi à faciliter l'accès direct au logement des plus démunis, notamment les publics visés par le « Plan logement d'abord », en cohérence avec le Plan Départemental d'action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD). Dans cet objectif, elle s'attachera à la diversification de cette offre, pour mieux répondre à toute la palette des besoins, et à améliorer son maillage territorial dans la métropole, en cohérence avec le réseau de transports en commun structurants, notamment la 3<sup>e</sup> ligne de métro. En complément, Toulouse Métropole développera les solutions d'accueil et d'habitat des gens du voyage prescrites dans le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV).

Signe de l'évolution des modes d'habiter et de la diversité des besoins, le développement des résidences dédiées (ou gérées) tend à s'accroître dans la métropole ces dernières années. Par les services et l'accompagnement adaptés qu'elles proposent, ces résidences dédiées répondent aux besoins spécifiques de certains segments de la population : les jeunes qu'ils soient étudiants, jeunes actifs ou en insertion professionnelle, les seniors, les personnes plus fragiles du fait d'une situation de handicap, de perte d'autonomie ou d'accident de la vie, les personnes relevant des dispositifs d'hébergement d'urgence et de demande d'asile et plus globalement les personnes en situation d'isolement et de précarité. La collectivité sera attentive à ce qu'elles répondent à l'objectif d'une

métropole inclusive et accessible à tous par la diversité des résidences proposées et des publics auxquels elles s'adressent, la définition avec soin de leur implantation sur le territoire de la métropole et au regard des équilibres territoriaux observés, la qualité et la pérennité du bâti et de la gestion dans le temps.

Le rôle des opérateurs du logement social dans la mise en œuvre de l'enjeu de développement du logement social et abordable est central, aussi Toulouse Métropole entretient-elle de longue date un dialogue institutionnel avec ces opérateurs qu'elle entend poursuivre. Il est traduit dans des contrats d'engagement entre la Métropole et les opérateurs du logement social, qui posent les valeurs communes (sociale, environnementale et économique) portées conjointement par la collectivité et ces opérateurs et mettent en avant la nécessité de développer davantage la production en maîtrise d'ouvrage directe par les organismes HLM.

### **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**

Inscrit dans la stratégie foncière métropolitaine, le volet habitat sera dimensionné afin de faciliter l'accès au foncier des opérateurs du logement social et ainsi de rendre possible la production de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale à la hauteur des besoins. Elle mobilisera :

- l'inscription dans le PLUi-H d'outils de mixité sociale, les Secteurs à Pourcentage de Logements (SPL) et les Emplacements Réservés au Logement (ERL), suivant une méthode métropolitaine ;
- un programme de recyclage urbain en faveur de l'habitat social, incluant notamment la densification de fonciers appartenant aux organismes HLM ;
- la veille foncière sur les opportunités autour des transports en commun structurants, notamment la 3<sup>e</sup> ligne de métro et les Aménagements Ferroviaires du Nord Toulousain ;
- la programmation du logement locatif social et de l'accession abordable dans les ZAC et les autres fonciers publics ;
- l'implication de l'Établissement Public Foncier Local (EPFL) aux côtés de la Métropole sur ces sujets.



## 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

Le territoire métropolitain possède de nombreux atouts, parmi lesquels l'excellence scientifique et universitaire, un tissu économique dynamique avec une forte composante industrielle, un écosystème d'innovation particulièrement dense, un patrimoine culturel et touristique riche qui ont permis, en dépit de la crise sanitaire, de maintenir à un haut niveau l'attractivité de la métropole.

Dans un contexte de mutations conjoncturelles et structurelles profondes, La Métropole entend poursuivre son implication pour accélérer la diversification et la décarbonation de son économie et permettre le développement de nouvelles activités génératrices d'emplois, en cohérence avec les ambitions de la Feuille de route 2022-2026 « Une économie innovante et durable », le Plan de relance pour l'emploi, et les enjeux de réindustrialisation du territoire mis en évidence dans le rapport « Toulouse Territoire d'Avenir ». Capitale européenne de l'aéronautique et du spatial accueillant les grands acteurs industriels mondiaux de la filière, la collectivité s'engage notamment auprès de ses industries phare pour accompagner leur mutation vers l'avion bas carbone et le new-space et souhaite consolider les écosystèmes propices au redéploiement des activités et savoir-faire locaux.

Avec l'ambition d'affirmer une vision partagée de l'avenir économique du territoire, le développement de la métropole toulousaine s'appuiera sur un dialogue ouvert à une échelle élargie afin de permettre l'émergence de projets de coopération territoriale répondant aux enjeux de desserrement économique.

### Amplifier le rayonnement de Toulouse Métropole comme destination d'excellence économique et touristique

#### Accélérer le développement des filières stratégiques et des campus d'excellence

Les nouveaux enjeux en matière de décarbonation, de transition écologique, de digitalisation ou encore d'intelligence artificielle montrent la nécessité de revisiter les modèles de développement économique et d'accélérer la diversification des activités, les innovations et le développement des filières d'avenir.

La collectivité organise son économie et son rayonnement autour de cinq campus d'excellence permettant aux filières et écosystèmes stratégiques du territoire de disposer de véritables lieux d'accueil structurés autour de thématiques préférentielles : le Campus Toulouse Aérospatial (Montaudran) autour de la filière de l'aéronautique et du spatial ; le Campus Franczal, dans le domaine des mobilités innovantes et décarbonées ; le Campus santé du futur (Oncopôle) ; le Campus Grand Matabiau autour du numérique, de l'intelligence artificielle et de la cyber sécurité ainsi que le Pôle événementiel du MEET dédié à l'événementiel, au tourisme et au tertiaire. De plus la plateforme aéroportuaire constitue un autre site majeur dont le développement doit pouvoir être accompagné, notamment en facilitant l'accessibilité des sites de ce secteur.

Parallèlement, le projet cherche à contribuer à la thématisation des espaces économiques afin d'améliorer la lisibilité de l'offre, de favoriser la création de clusters et le renforcement des écosystèmes économiques. Le renouvellement des zones économiques, rendu nécessaire dans une perspective de sobriété foncière mais également d'amélioration du paysage et du fonctionnement urbain de ces espaces, sera l'opportunité d'améliorer cette organisation et cette lisibilité.

### Renforcer le potentiel de recherche et d'innovation pour favoriser son intégration dans le monde économique

De plus, la collectivité souhaite renforcer le potentiel de recherche et d'innovation du territoire pour favoriser son intégration dans le monde économique. Il s'agit alors de favoriser le développement d'équipements et d'infrastructures qui participent au rayonnement du territoire, notamment ceux en lien avec les technologies innovantes et les établissements de formations, qui contribuent à attirer des talents, des investisseurs, des entreprises, des grands événements. La collectivité est notamment engagée dans le développement et la modernisation des pépinières et hôtels d'entreprises afin d'offrir aux entreprises un cadre contribuant à la valorisation de leurs innovations. En particulier dans le domaine de l'Économie Sociale et Solidaire, l'objectif est de mailler le territoire métropolitain de lieux totems fédérateurs pour donner une forte impulsion à cet atout toulousain.

### Accompagner la filière touristique dans une logique de proximité

Autre levier essentiel au rayonnement du territoire, la filière touristique compte parmi les plus touchées par la crise sanitaire. Destination emblématique de l'Occitanie du fait de la richesse de son patrimoine culturel, naturel et gastronomique, Toulouse Métropole souhaite valoriser ses atouts et soutenir la filière, notamment à travers le renforcement de l'offre d'hébergements et d'équipements touristiques du territoire. Il s'agit notamment de favoriser les nouveaux modèles du tourisme de loisirs, d'affaires et d'événementiel et de mettre en réseau les sites touristiques majeurs et le petit patrimoine afin de développer des circuits touristiques dans la métropole.

C'est ainsi que le schéma directeur de développement des hébergements marchands métropolitain s'oriente comme un outil de référence pour dessiner le futur d'un parc hôtelier attractif.

Il se dote de préconisations et de prescriptions pour développer un parc hôtelier dynamique au service de l'attractivité de la destination Toulouse.

L'objectif est de disposer d'une capacité d'accueil suffisante pour soutenir la croissance du nombre de nuitées et anticiper le développement de la demande liée à l'arrivée du TGV en 2030, tout en favorisant la pérennité et la rénovation du parc existant dans un contexte de rebond post-covid.

Limiter la dilution des performances du marché par la création d'un trop grand nombre de structures nouvelles à court terme répond à cette stratégie.

Le schéma spatialise ainsi le développement de l'offre hôtelière en réponse aux mutations du contexte urbain métropolitain, par la définition de zones d'accueil préférentielles de l'hôtellerie pour l'accueil de nouvelles structures sur les secteurs en tension. L'enjeu est notamment de limiter la spontanéité de développement d'une offre diffuse qui répondrait à des logiques uniquement immobilières.

Enfin, la diversification des produits d'hébergements marchands se présente comme une stratégie en réponse à l'évolution des attentes de la clientèle. Elle s'organise par la limitation du développement de modèles para-hôtelières suffisamment implantés et peu pourvoyeurs d'emplois comme les résidences de tourisme et les meublés de tourisme. Cela nécessite également de clarifier le statut des modèles d'hébergements hybrides au sein du parc résidentiel vis-à-vis des hébergements marchands, et de privilégier des concepts innovants encore peu présents qui s'inscrivent dans une logique souhaitable de diversification de l'offre face aux attentes nouvelles des clients.



© Frédéric Maigne

## Régénérer les espaces économiques par un aménagement permettant une disponibilité foncière et immobilière

Le dynamisme économique de la métropole engendre un manque croissant de disponibilités foncières à court terme dans les zones d'activités du territoire et une pression accrue sur les secteurs attractifs, notamment au contact des tissus urbains. Dans ce contexte, l'objectif est de maintenir une capacité d'accueil cohérente au regard de l'attractivité du territoire et des besoins des entreprises, notamment à travers la préservation, la densification et le renouvellement des zones d'activités dédiées mais aussi par le renforcement des possibilités d'accueil dans les zones mixtes. L'économie productive, concernée en premier lieu, doit avoir la garantie du maintien des conditions nécessaires à son évolution.

### Développer une stratégie ambitieuse de renouvellement des zones d'activités

Concomitamment, en cohérence avec la trajectoire de sobriété foncière portée par la collectivité, l'ensemble des territoires de l'économie doit s'engager dans une dynamique ambitieuse de renouvellement permettant la densification et l'optimisation des sites existants. Si le renouvellement est appelé à concerner à terme l'ensemble des espaces économiques, il doit s'engager en priorité en ciblant les zones d'activités offrant un fort potentiel de densification et correspondant aux demandes d'implantation des entreprises. Les secteurs situés à proximité et en frange des campus constituent également des secteurs à enjeux dans une perspective de renforcement des écosystèmes.

Ce processus d'envergure, bien que complexe et s'inscrivant sur un temps long, 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. À 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 aux bien-être des usagers et offrant une meilleure qualité urbaine (mobilités douces, confort thermique...).

Afin d'accompagner ce processus, la collectivité entend développer une stratégie foncière pour promouvoir la mutation des territoires

stratégiques et favoriser, en concertation avec l'ensemble des parties prenantes, l'émergence de nouveaux modèles de construction innovants, plus denses et intégrant les enjeux écologiques. Parallèlement, la Métropole poursuit et renforce le dialogue avec les entreprises, les investisseurs et les acteurs de la chaîne immobilière afin d'encourager le développement des opérations de renouvellement économique.

En complément du volet foncier, la qualité et la diversité de l'offre immobilière des zones économiques constituent des axes d'actions essentiels que le PLUi-H poursuit afin de favoriser le développement de projets qualitatifs et accompagner le parcours résidentiel des entreprises sur le territoire, en s'appuyant notamment sur le développement des pépinières et hôtels d'entreprises. Une attention spécifique doit notamment être apportée au renforcement de l'offre de locaux productifs, dans les zones économiques dédiées mais aussi dans le tissu urbain mixte, pour être en capacité de répondre aux besoins des entreprises tout en respectant la trajectoire de sobriété foncière dans laquelle est engagée notre collectivité.

### Accompagner l'évolution des pôles commerciaux

Les pôles commerciaux majeurs implantés en périphérie constituent un potentiel de réinvestissement des espaces déjà construits à considérer spécifiquement. Réinterrogés par l'évolution des modes de consommation et notamment l'essor du commerce en ligne, certaines polarités de périphérie connaissent les premiers stigmates de cette tendance.

Ces pôles, bien souvent « rattrapés » par l'urbanisation et desservis par les transports en commun, offrent des opportunités importantes de densification en optimisant les importants espaces non bâtis (parkings notamment) et en restructurant les locaux qui souffrent d'une mauvaise qualité architecturale voire d'obsolescence. À ce titre, les formes et la nature des commerces qui s'implanteront à l'avenir doivent être réinterrogées pour assurer la mutation de ces polarités, tout en maintenant une prédominance économique.

La Métropole souhaite engager une dynamique de renouvellement de ces espaces monofonctionnels et permettre le cas échéant de nouveaux développements urbains. Il s'agira de donner la priorité au réinvestissement des locaux vacants, et de réserver la construction de nouveaux bâtiments aux espaces déjà artificialisés et imperméabilisés. À plus long terme, des opérations de démolition-reconstruction et des réaménagements sont à envisager pour compléter la mutation de ces pôles, requali-

fier les espaces publics, améliorer l'urbanité de ces zones urbaines périphériques retisser des liens avec les zones résidentielles environnantes et améliorer la qualité architecturale et la convivialité des territoires dédiés à l'emploi. Au-delà de la recomposition du commerce déjà entamée, le renouvellement voulu par la Métropole a pour objectif de créer des opportunités pour l'accueil d'activités économiques complémentaires de l'offre commerciale ainsi que pour l'implantation d'équipements de services et de loisirs, voire à terme d'habitat. La mutation de ces pôles doit ainsi assurer un juste équilibre et une mixité des fonctions (commerce, économie, loisir, résidentielle...) pour en faire à l'avenir de véritables lieux de vie.

### Réorganiser l'offre tertiaire

Le développement marqué du télétravail pendant la crise sanitaire et qui se poursuit aujourd'hui, impacte l'équilibre économique de l'offre tertiaire. Celle-ci doit encore davantage s'adapter pour prendre en compte les besoins et nouvelles stratégies des entreprises en matière d'occupation de bureaux, ainsi que les enjeux en matière de montée en gamme et de modernisation du parc.

En lien avec la stratégie de la collectivité, le PLUi-H soutient la programmation de bureaux dans le secteur du centre-ville toulousain, notamment dans le cadre du futur campus d'excellence Grand Matabiau, et s'inscrit parallèlement dans un processus de régulation et de phasage de l'offre tertiaire à l'échelle métropolitaine. Les projets nouveaux seront développés uniquement dans les espaces urbanisés, en veillant à maintenir un volume cohérent au regard de l'offre déjà existante sur le territoire.

En outre, le projet encourage, lorsque cela est opportun, la mutation des immeubles tertiaires vieillissants vers de nouveaux usages productifs ou résidentiels. Quant à l'offre nouvelle, elle devra intégrer des produits adaptés aux évolutions des modes de travail (tiers lieux, coworking, corpworking...) et rechercher une programmation mixte à destination des salariés.

## Assurer un développement équilibré des activités économique sur l'ensemble de la métropole

### Structurer une offre complémentaire en lien avec l'économie résidentielle

En complément des filières productives, la dynamique économique de la métropole s'appuie aussi sur un panel d'activités ancrées localement. La métropole bénéficie à ce titre de secteurs en fort développement dont le renforcement contribuera à diversifier l'économie toulousaine, tels que les entreprises et les commerces liés à «l'après première vie» et à la transition écologique, l'économie circulaire, l'économie sociale et solidaire (ESS) et les industries culturelles et créatives (ICC). Certaines de ces activités, sources d'innovations aussi bien sociales qu'économiques, trouvent leur place en dehors des zones économiques dédiées, sur l'ensemble du territoire. Le projet encourage le maintien et le développement de ces activités grâce à un maillage de territoires économiques de proximité et en trouvant leur place au sein du tissu urbain mixte. Dans cette perspective, le PLUi-H encourage l'accueil d'activités, y compris productives lorsqu'elles sont compatibles avec les fonctions résidentielles, dans le tissu urbain mixte et les nouvelles opérations d'aménagement, dans un objectif de rapprochement emploi-habitat.

### Maintenir les équilibres territoriaux en s'adaptant et en encadrant les besoins liés aux nouveaux modes de consommation

La longue histoire du développement du commerce de la métropole, reflet de l'évolution des modes de consommation, a façonné la géographie de l'offre sur le territoire. Le changement de paradigme en matière d'artificialisation des sols et les mutations des modes de consommation à l'œuvre et projetées amènent la collectivité à interroger les déploiements futurs du commerce à partir des équilibres territoriaux établis.

La réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que le potentiel de densification important des espaces commerciaux de périphérie conduisent à limiter la création de nouvelles surfaces commerciales aux espaces déjà urbanisés. Cela s'accompagne d'une volonté de polariser l'offre au sein des pôles commerciaux de périphérie ou urbains existants afin d'éviter le mitage du commerce sur le territoire dans une logique



d'optimisation des flux de consommateurs et logistiques, et, plus largement, du fonctionnement général du territoire. Cette orientation devra pousser les acteurs à s'interroger sur de nouvelles formes de construction et sur la mutualisation de leurs besoins notamment en stationnement.

Cette polarisation s'appuie sur le déploiement prioritaire d'une offre commerciale de proximité diversifiée au plus près des zones résidentielles qui répond aux attentes des habitants en matière de consommation et conforte une organisation territoriale durable. Les espaces les mieux desservis par les transports en commun et les modes actifs et qui proposent une mixité de fonctions urbaines et d'aménités (équipements publics, santé...) sont à ce titre à privilégier.

Pour encourager le développement des polarités commerciales de proximité, la Métropole agit en faveur de la protection et de la revitalisation des fonctions commerciales dans les centres-villes et les centralités de proximité et les polarités commerciales existantes notamment par la protection et la diversification des linéaires commerciaux et l'extension du dispositif «Cœur de quartier» et les zones préférentielles d'accueil du commerce.

### **Développer le maillage des espaces logistiques, support de vitalité économique et de la qualité de vie en zone urbaine**

L'écosystème logistique métropolitain accélère sa mutation, sous les impulsions conjuguées de la transformation digitale du secteur, de l'impératif de renforcement d'une économie de proximité pour les habitants, du déploiement de la Zone à Faible Émission mobilité (ZFEm) et des enjeux identifiés au sein du PCAET.

L'objectif de la collectivité est de structurer, de manière intégrée, l'organisation de la chaîne logistique, sur la base d'un programme d'actions en matière de décarbonation et de massification des flux, contribuant à la décongestion urbaine, à l'adaptation au changement climatique, à l'amélioration de la qualité de l'air, ainsi qu'au développement de nouveaux services et de nouveaux emplois.

Dans cette perspective, il s'agit notamment de poursuivre les réflexions engagées dans la continuité du Plan de déplacements Marchandises, dont l'une des ambitions phares consiste à identifier des implantations préférentielles pour la logistique urbaine afin de permettre la création de hubs dédiés au plus près des clients à desservir.

### **Soutenir le développement des filières agricoles et agroalimentaires locales**

L'intégration des enjeux alimentaires dans la planification urbaine de la métropole est essentielle pour le territoire afin qu'il puisse conserver et multiplier les espaces qui participent à sa résilience alimentaire et à son économie locale. En ce sens, Toulouse Métropole anime une politique alimentaire qui promeut le développement des circuits courts de proximité, la transformation et l'approvisionnement en produits locaux qui sont marqueurs d'une identité territoriale. Aujourd'hui, les productions agricoles sont majoritairement dépendantes des filières longues et participent difficilement à l'ancrage de l'économie sur le territoire. Le PLUi-H se veut en adéquation avec les orientations de la politique alimentaire en assurant un maillage équilibré et cohérent en outils qui permettent d'ancrer l'alimentation locale, saine et durable du territoire. Ainsi il peut permettre d'allouer des espaces dédiés au développement économique des filières agricoles et alimentaires de qualité: implantation de services mutualisés de logistique et d'expérimentations de nouvelles solutions durables, développement d'un réseau logistique de l'alimentation en circuit court, préservation et création d'outils de transformation et/ou stockage de produits locaux, massification des flux de produits locaux au sein du Marché d'Intérêt National...). La gestion des emplacements des commerces alimentaires est également un enjeu majeur pour le territoire métropolitain. Le PLUi-H peut participer à la revitalisation durable avec des commerces essentiels et de qualité en facilitant et priorisant leur implantation et en s'assurant de l'adéquation des projets de développement urbain et d'infrastructure avec le Projet Agricole et Alimentaire Métropolitain (PAAM).



## CONDUIRE UNE STRATÉGIE FONCIÈRE MÉTROPOLITAINE AMBITIEUSE POUR METTRE EN ŒUVRE LE PROJET

### Une démarche globale pour accompagner le développement de la ville sur elle-même et la protection des ressources du territoire

La gestion du foncier s'affirme comme élément clé de ce PADD, des objectifs et orientations qu'il se donne : le foncier constitue la clef de voûte de l'aménagement urbain en tant que support de tout projet, et sa gestion est déterminante au regard des impératifs de préservation des ressources et des sols.

L'action foncière de la collectivité est ainsi essentielle pour répondre aux objectifs fixés par les politiques publiques : à la fois en matière de préservation et valorisation des espaces naturels et agricoles, d'habitat et d'équipements pour les services à la population, de maintien et d'accueil des activités économiques, ou encore pour la réalisation d'infrastructures de déplacements et de transports.

La Métropole construit sa stratégie foncière afin d'apporter des réponses efficaces à la question foncière qui se pose aujourd'hui comme une équation difficile mettant en jeu trois impératifs :

- fournir la ressource foncière pour les besoins des politiques publiques et des projets métropolitains qui accompagnent la dynamique du territoire ;
- concourir à la sobriété foncière afin de préserver la qualité de vie, assurer un développement durable de la métropole, et satisfaire aux obligations de préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers posées par la loi Climat et Résilience et de neutralité carbone posée par la loi Énergie Climat ;
- juguler l'inflation des coûts fonciers que ce contexte ne peut qu'engendrer (raréfaction foncière, plus grande complexité de mobilisation du foncier en renouvellement urbain, effets de concurrence...).

Anticiper, optimiser, maîtriser les valeurs foncières, sont les trois axes stratégiques posés par la collectivité autour desquels se défi-

nissent les priorités d'intervention foncière, s'organisent l'évolution des procédures, des méthodes, et la mobilisation ou le développement des outils d'action foncière.

### Anticiper le développement urbain prioritairement au sein des espaces déjà urbanisés

Il s'agit d'apporter une réponse globale et prospective aux besoins fonciers afin de dépasser la logique d'actions ponctuelles et d'acquisitions d'opportunités.

Pour se faire, l'action foncière s'attache à bien connaître les besoins des politiques publiques (logement, économie, équipements publics, environnement, grands projets d'aménagement...) tant du point de vue quantitatif que qualitatif, afin d'y apporter les réponses les plus adéquates. Cette démarche suppose aussi d'apprécier avec justesse et en amont des projets, l'impact des coûts induits sur la charge foncière (dépollution, libération...) afin que le prix global permette la réalisation des projets. L'anticipation permet également à la collectivité de s'inscrire tout à la fois dans une approche foncière « tactique », en se positionnant sur les fonciers les plus stratégiques pour les aménagements projetés, et dans une perspective de constitution de réserves foncières.

### Optimiser l'accueil des fonctions urbaines sur les sites les mieux adaptés

L'enjeu de sobriété foncière impose de tirer le meilleur parti des fonciers dédiés aux projets – y compris par la mutualisation des usages – tout en préservant au maximum les espaces de nature existants ou pouvant être renaturés. En amont l'action foncière s'articule avec les usages attendus afin d'éviter de mobiliser une ressource foncière inappropriée et de générer des surcoûts. L'important est aussi de favoriser l'utilisation transitoire des fonciers pour faire face à des temporalités qui, en renouvellement urbain notamment, s'inscrivent sur le temps long ce qui a des impacts tant économiques et qu'urbains (bâtiments murés, friches...).

Ce travail d'optimisation concerne particulièrement le foncier détenu par les collectivités, l'État et plus généralement les grands propriétaires fonciers.

Ainsi le patrimoine (bâti ou non) des collectivités, déclassé ou visé par un plan de cession, est envisagé comme une ressource foncière potentielle dont il faut faire l'analyse avant de s'en départir pour s'assurer qu'il ne peut pas répondre à des besoins connus, et pourrait donc être source d'économie.

Les biens d'autres grands propriétaires fonciers, l'État, en premier lieu, peuvent également représenter une ressource foncière encore mobilisable au sein du tissu urbain constitué. La connaissance, la veille et le suivi des projets de cession de ces grands propriétaires sont essentiels ; c'est même le préalable indispensable à l'exercice de ce droit de priorité sur les biens cédés par l'État. Des actions de proximité auprès des acteurs socio-professionnels sont également faites afin de les aider à optimiser l'occupation de leur patrimoine notamment en matière d'habitat (bailleurs sociaux, promoteurs) et d'activités économiques (dialogue avec les professionnels de l'immobilier, les grands comptes...).

### **Maîtriser les valeurs foncières pour limiter leur impact sur les politiques publiques et préserver l'accès à la ville pour tous**

Qu'il s'agisse des investissements fonciers faits par la collectivité pour des équipements, ou d'acquisitions par les acteurs du logement et de l'aménagement, il y a un intérêt évident et partagé à limiter les créations artificielles de valeur. La collectivité entend ainsi renforcer son implication dans la maîtrise des coûts fonciers. Pour cela elle s'attache à ce que son activité foncière ne contribue pas à la spirale inflationniste qu'elle combat, et se donne les moyens d'avoir une bonne compréhension des mécanismes et des pratiques des principaux opérateurs immobiliers dont l'activité impacte les valeurs foncières. Sur cette base de connaissance partagée, elle construit un processus « gagnant – gagnant » en favorisant l'adhésion des acteurs de l'aménagement et du logement aux objectifs publics et aux outils mis en œuvre pour stabiliser les prix du foncier sur les territoires en tension.

La bonne articulation entre la stratégie foncière et le PLUi-H est aussi mise à profit pour éviter les mécanismes de spéculation foncière en faisant jouer deux leviers principaux :

- l'inscription 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).

- la mobilisation des outils réglementaires tels que les emplacements réservés, les servitudes... et particulièrement ceux liés à la production du logement (SPL, ERL...) et à la création d'équipements publics.

En complément, la Métropole s'empare des nouveaux outils de dissociation foncière (bail emphytéotique, bail à construction, bail réel solidaire) au profit de son action de régulation des prix, permettant ainsi des montages où l'opérateur peut réaliser son projet sans avoir à en porter la charge foncière.

### **Des outils adaptés et mis au service de la stratégie foncière métropolitaine**

Des outils de différentes natures — classiques ou spécifiquement développés — entrent désormais dans une démarche intégrée au service des priorités portées par la stratégie foncière métropolitaine.

Au renforcement des outils d'observation est associée la montée en compétence de la collectivité. Ainsi la connaissance fine du territoire et la veille foncière facilitent la prospection (identification et suivi des fonciers publics, repérage des gisements fonciers, friches d'activité, parc vacant...) ; la compréhension des dynamiques de marché permet d'assurer une maîtrise des valeurs foncières ; la capacité à évaluer de façon objective la valeur des biens au regard du marché local implique de disposer d'un référentiel de prix. Au global, et au-delà de ces trois illustrations, une synergie est créée entre développement de l'ingénierie et action foncière.

Un Plan d'Action Foncière (PAF) constitue le volet opérationnel et territorialisé de la Stratégie Foncière. Outre les secteurs d'intervention foncière, il précise les principes d'intervention, les outils à mobiliser, ainsi que les doctrines, règles et critères propres à la politique foncière. Il s'agit d'un document nécessairement évolutif dont l'élaboration, l'évaluation, et la révision à rythme régulier, se font en lien étroit avec les priorités des politiques publiques, des grands projets métropolitains et des cadres posés par les documents de planification. Le travail continu autour du PAF, en toute logique, a vocation à être partagé avec les partenaires de proximité de la Métropole (EPFL, Oppidea, Tisséo...).





# Le scénario d'accueil et d'aménagement

# DÉCLINAISON CHIFFRÉE DU SCÉNARIO

## L'ACCUEIL DU TERRITOIRE

Toulouse Métropole doit se préparer à accueillir environ 90 000 habitants sur la période 2025-2035, ce qui induit pour le territoire de se mettre en capacité de produire 72 000 logements, de répondre aux besoins des entreprises pour l'accueil de 51 000 emplois et de réaliser les équipements publics et infrastructures accompagnant ce développement pour ses dix années d'application.

De plus, au-delà de l'évolution naturelle des filières économiques du territoire et des 51 000 emplois qu'elle génère, la Métropole accompagne le développement de la filière aéronautique innovante, fleuron de l'industrie toulousaine. Le territoire doit donc se mettre en capacité de répondre aux besoins engendrés par ces évolutions technologiques et industrielles, bien qu'il soit aujourd'hui difficile d'évaluer les créations d'emplois qui en résulteront.

## LES RÉSULTATS DE L'ÉTUDE DE DENSIFICATION ET LA JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS

### RAPPEL DES ATTENDUS DU CODE DE L'URBANISME

Le PADD peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation des espaces naturels, agricoles ou forestiers uniquement si elle est justifiée, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, qui démontre que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.

Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration et l'analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme.

## DES TEMPORALITÉS À DÉFINIR

L'analyse visée à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme devant intervenir, au plus tard, 6 ans après l'approbation du plan, l'étude de densification porte donc sur les années 2022 à 2030 incluses.

Concernant la période préalable à l'approbation du PLUi-H, 2022-2024, la poursuite des opérations en cours et des tendances à l'œuvre en matière de mutation urbaine dans les espaces urbanisés est prise en compte.

Concernant la période 2025-2030 d'application du PLUi-H, l'étude de densification permet d'estimer la capacité des espaces urbanisés à accueillir le développement urbain selon 3 grandes vocations :

- les logements, en intégrant les emplois résidentiels, services et équipements dans les zones caractérisées par la mixité des fonctions urbaines ;
- les emplois en secteurs dédiés aux activités économiques ;
- les équipements publics et d'infrastructures.

## La capacité des espaces urbanisés à accueillir des logements sur la période 2025-2030

À l'échelle globale du territoire métropolitain, l'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis a conduit à estimer un potentiel d'accueil théorique de 63 000 à 65 000 logements sur la période 2025-2035.

Sur la période considérée 2025-2030, en prenant en compte :

- la mutation urbaine liée à la construction de la 3<sup>e</sup> ligne de métro ;
- la réalisation des opérations publiques dans les espaces urbanisés ;
- la mutation d'un certain nombre de secteurs urbanisés tels que les quartiers de renouvellement urbain, les territoires de projet, ainsi que les secteurs commerciaux ou d'équipements publics dont le changement de destination est prévu ;
- la capacité de mobilisation et de réhabilitation des logements vacants et des friches bâties ou non ;
- la capacité d'aménagement et de densification de l'ensemble des espaces urbanisés mixtes qui ne font l'objet d'aucune opération d'urbanisme maîtrisée ou encadrée par l'intervention publique ;
- le besoin d'accueil d'équipements publics, d'activités résidentielles et de développement d'infrastructures.

L'étude de densification a conduit à estimer que les espaces urbanisés sont en capacité de produire 34 000 logements environ.

## La capacité des espaces urbanisés à accueillir les emplois sur la période 2025-2030

À l'échelle globale du territoire métropolitain, l'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis a conduit à estimer un potentiel d'accueil de 45 000 à 47 000 emplois sur la période 2025-2035.

Sur la période considérée 2025-2030, en prenant en compte :

- la réalisation des opérations publiques dans les espaces urbanisés ;
- la capacité des espaces urbanisés mixtes pour l'accueil d'emplois ;
- la capacité de densification des zones d'activités économiques et mobilisation des locaux vacants et des friches ;
- la capacité d'accueil d'emplois par densification dans les entreprises existantes,

L'étude de densification a conduit à estimer que les espaces urbanisés sont en capacité de produire 26 000 emplois environ sur la période 2025-2030.

L'étude montre de plus que certains besoins liés aux activités aéronautiques et au maintien de certaines fonctions de logistiques ne pourront pas être satisfaits dans les espaces urbanisés.

### La capacité des espaces urbanisés à accueillir les équipements publics sur la période 2025-2030

L'étude de densification s'appuie sur le fait que les équipements qui vont accompagner le développement urbain (écoles, équipements sportifs, crèches...) ont vocation à d'abord être accueillis au sein des espaces déjà urbanisés. Dans cette optique, l'étude du potentiel théorique d'accueil de logements ou d'emplois intègre également la prise en compte de l'accueil des équipements publics dans les espaces urbanisés.

Cependant, certains établissements publics sont incompatibles avec un accueil au sein des espaces urbanisés, notamment en raison de leur nature (cimetières, station d'épuration, etc.), ou en raison de la place qu'ils nécessitent et/ou du coût du foncier au sein des espaces urbanisés qui s'avérerait disproportionné avec la réalisation de l'équipement ou d'un processus de mutation des espaces déjà bâtis : équipements sportifs avec terrains de sports ou de loisirs, etc.

### La capacité des espaces urbanisés à répondre aux besoins en logements, emplois et équipements

Ramenés à la période 2025-2030, les besoins d'accueil issus des perspectives démographiques et d'attractivité du territoire sont d'environ 43 000 logements et 31 000 emplois avec la réalisation des équipements publics nécessaires.

Avec une capacité :

- de réalisation d'environ 34 000 logements, qui intègre une amplification de la dynamique de densification des espaces urbanisés ainsi que la réalisation des équipements et activités résidentielles nécessaire aux habitants,
- d'accueil d'environ 26 000 emplois, qui implique un niveau élevé de mobilisation du potentiel foncier au sein des espaces bâtis,
- et la réalisation des équipements publics dans une logique d'optimisation du foncier disponible au sein des espaces bâtis,

les espaces urbanisés ne sont donc pas en mesure de répondre à la totalité des besoins d'accueil en logements, en emplois et en équipements publics nécessaires.



## LES BESOINS EN MATIÈRE DE CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS

Dans ces conditions, la capacité d'aménager et de construire qui pourra être mobilisée dans les espaces urbanisés sur la période 2022-2030 ne permettra pas de répondre aux besoins d'accueil de logements, d'emplois et d'équipements publics nécessaires, tant sur la période 2025-2030 que pour être en capacité de répondre aux besoins durant les années suivantes d'application du PLUi-H jusqu'en 2035.

La réponse aux besoins non satisfaits sur la période d'application du PLUi-H 2025-2035 devra s'inscrire dans le respect des objectifs de modération de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de lutte contre l'étalement urbain que se fixe le territoire. Le PLUi-H fixe un objectif d'au moins 50 % de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers basé sur l'analyse de la consommation d'espace observée au cours de la décennie précédant l'arrêt du projet de plan. Le PLUi-H pourra ainsi planifier l'ouverture à l'urbanisation de 550 hectares maximum.

La consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers à vocation mixte ou résidentielle ne pourra se faire qu'au sein de l'enveloppe urbaine, dans le respect de la trame verte et bleue et de la préservation de la nature en ville. Ponctuellement, cette consommation pourra se

faire en extension l'enveloppe urbaine,, notamment dans les opérations publiques déjà engagées par la collectivité et confortées au vu de leur contribution à la réponse aux besoins et de l'investissement déjà mobilisé par la collectivité. Afin de préserver les espaces naturels, agricoles ou forestiers dans lesquels ils s'inscrivent, les hameaux ne pourront quant à eux pas accueillir d'extension de l'urbanisation.

La consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers à vocation économique devra se faire prioritairement au sein de l'enveloppe urbaine ou ponctuellement en extension de celle-ci. Les zones d'activités isolées de l'enveloppe urbaine ainsi que les activités isolées pourront cependant se développer et connaître une extension limitée afin d'assurer la pérennité des activités existantes.

La consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers à vocation d'équipements publics devra également être priorisée au sein de l'enveloppe urbaine ou ponctuellement en extension de celle-ci. L'accueil d'équipements publics pourra cependant se faire en dehors de ces espaces pour conforter des équipements publics existants ou répondre à des besoins d'équipements nouveaux dont la nature rend leur localisation difficile voire impossible au sein des espaces urbanisés (station d'épuration, cimetières, terrains de grands jeux, etc.).

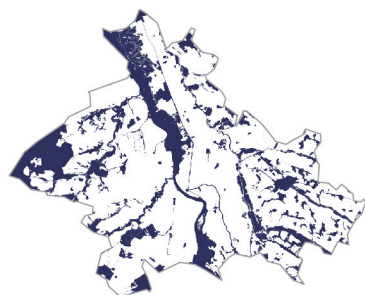
## LA LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Afin de lutter contre l'étalement urbain, l'objectif est d'accueillir, grâce à la mise en œuvre du PLUi-H, plus de 75 % de l'accueil de logements au sein de l'enveloppe urbaine. Cette enveloppe urbaine regroupe les fonctions urbaines et constitue le support principal de

l'accueil du développement urbain futur. Les constructions et les groupements de constructions isolés au sein des espaces agricoles et naturels ne sont pas intégrés dans l'enveloppe urbaine afin de limiter le mitage du territoire par l'urbanisation.

# DÉCLINAISON CARTOGRAPHIQUE DU SCÉNARIO

## S'APPUYER SUR LA TRAME VERTE ET BLEUE POUR PRÉSERVER ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE



Réervoirs de biodiversité

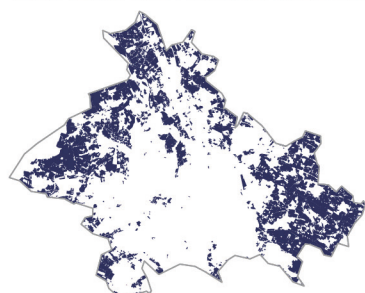


Corridors écologiques



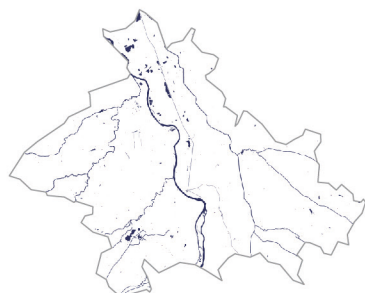
Nature en ville

## MAINTENIR UNE AGRICULTURE DURABLE DE PROXIMITÉ

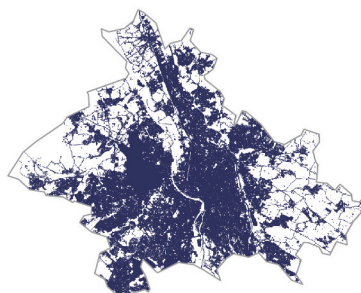


Espaces agricoles

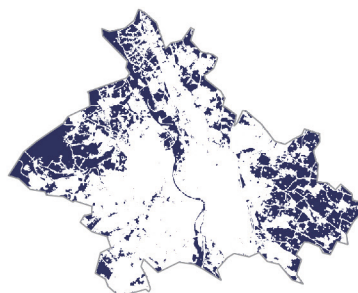
## PRÉSERVER ET VALORISER LES RESSOURCES EAU ET SOL



Réseau hydrographique



Espaces urbanisés

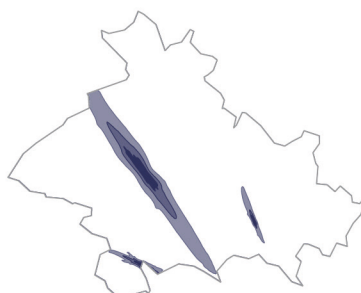


Espaces naturels, agricoles et forestiers

## PRÉSERVER LES POPULATIONS CONTRE LA VULNÉRABILITÉ

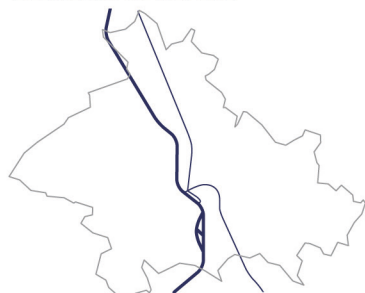


Zones inondables



Plan d'Exposition au Bruit

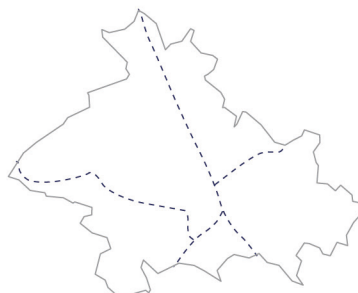
## ÉLÉMENTS DE REPÈRE



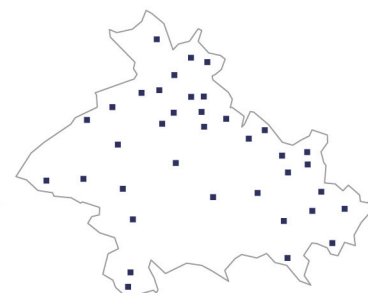
Garonne et Canal



Voiries principales



Réseau ferré



Centres-villes



# FAIRE DE LA PRÉSERVATION DES RESSOURCES LE POINT DE DÉPART DU PROJET D'AMÉNAGEMENT






## Faire de la Trame Verte et Bleue un élément fondateur du projet

-  Protéger les réservoirs de biodiversité
-  Préserver les corridors écologiques
-  Restaurer et créer des corridors écologiques
-  Préserver les espaces de mobilité des cours d'eau et leurs ripisylves
-  Maintenir et renforcer les bénéfices écosystémiques de la nature en ville et la perméabilité des sols
-  Articuler les interfaces entre réservoirs de biodiversité et urbain

## Préserver les espaces agricoles pour pérenniser l'activité

-  Garantir les conditions d'exploitation (pérennité foncière, accès, sols fertiles...)
-  Articuler urbain et agriculture

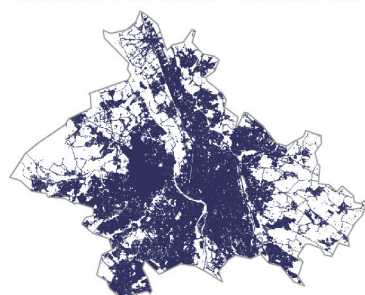
## Éléments de repère

-  Centre ville
-  Réseau de voiries principales
-  Réseau ferré

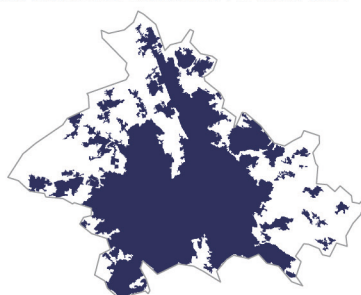


# DÉCLINAISON CARTOGRAPHIQUE DU SCÉNARIO

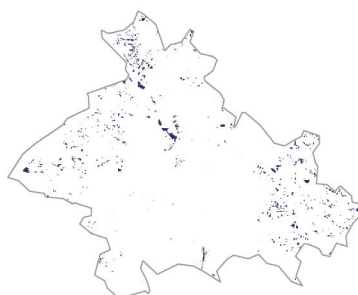
## LIMITER L'ÉTALEMENT URBAIN : DÉFINITION D'UNE ENVELOPPE URBAINE



Espaces urbanisés



Enveloppe urbaine



Écarts et bâtis isolés



Hameaux

## AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE, ACCUEILLIR PLUS FORTEMENT À PROXIMITÉ DES AMÉNITÉS...



Zones d'influence du réseau de transports structurants

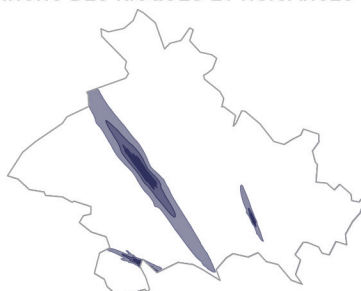


Zones d'influence des centralités

## ...TOUT EN PRÉSERVANT LES POPULATIONS DES RISQUES ET NUISANCES



Risques inondations

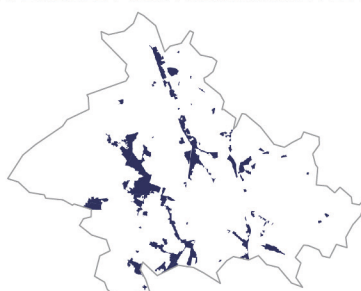


Plan d'Exposition au Bruit

## S'APPUYER SUR DES SECTEURS STRATÉGIQUES POUR ACCOMPAGNER LE DYNAMISME DE LA MÉTROPOLE

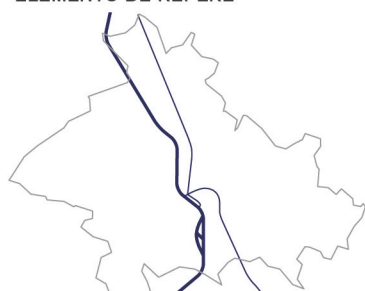


Campus d'excellence



Zones d'activités à renouveler

## ÉLÉMENTS DE REPÈRE



Garonne et Canal



Voiries principales et réseau ferré

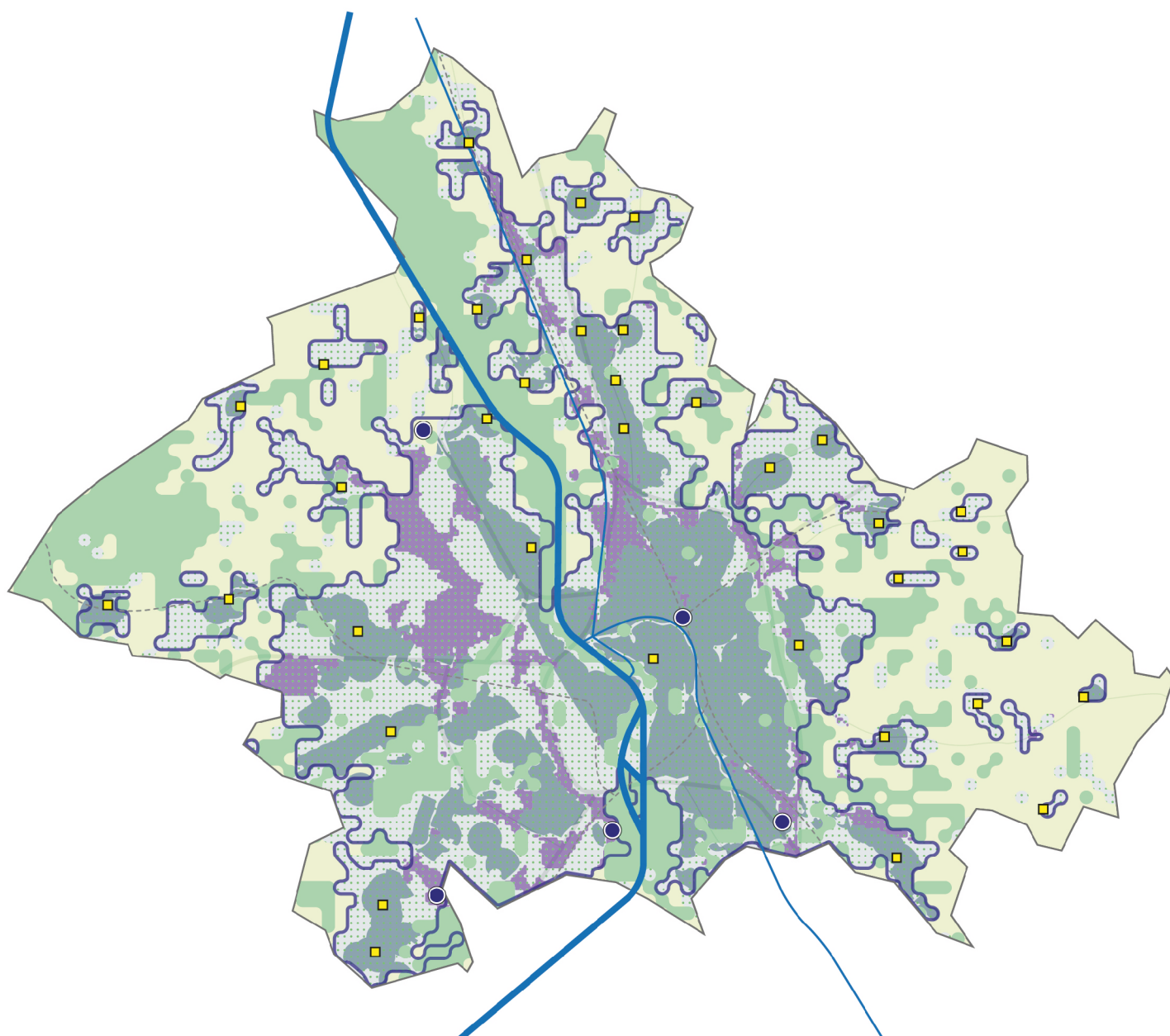


Centres-villes







Réservoirs de biodiversité



# DÉVELOPPER LA VILLE SUR ELLE-MÊME POUR RÉPONDRE À L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE



## Mobiliser l'enveloppe urbaine pour limiter l'étalement urbain

-  Développer la mixité des fonctions au sein de l'enveloppe urbaine
-  Prioriser le développement dans les secteurs préférentiels
-  Permettre l'évolution des espaces urbanisés
-  Adapter les milieux urbains au changement climatique

## Accompagner le dynamisme économique

-  Structurer le développement économique autour des campus d'excellence
-  Impulser le renouvellement et la recomposition des espaces économiques les plus stratégiques

### Éléments de repère

-  Centre ville
-  Réseau de voiries principales
-  Réseau ferré



Ce document a été réalisé avec l'appui technique de l'AUAT,  
l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine.