

PLUi-H APPROUVÉ

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



5 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

5B – OAP thématique
**« Echéancier prévisionnel
d'ouverture à l'urbanisation des
zones à urbaniser »**



CONTEXTE

L'article L 151-6 modifié par la Loi climat et résilience incite désormais à une réflexion sur le phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser en fonction des orientations du projet d'aménagement et de développement durables et de la capacité de la collectivité à financer les équipements éventuellement nécessaires à l'urbanisation des zones.

Article L 151-6-1 du code de l'urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.



Le code de l'urbanisme - art. R 151-20

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.



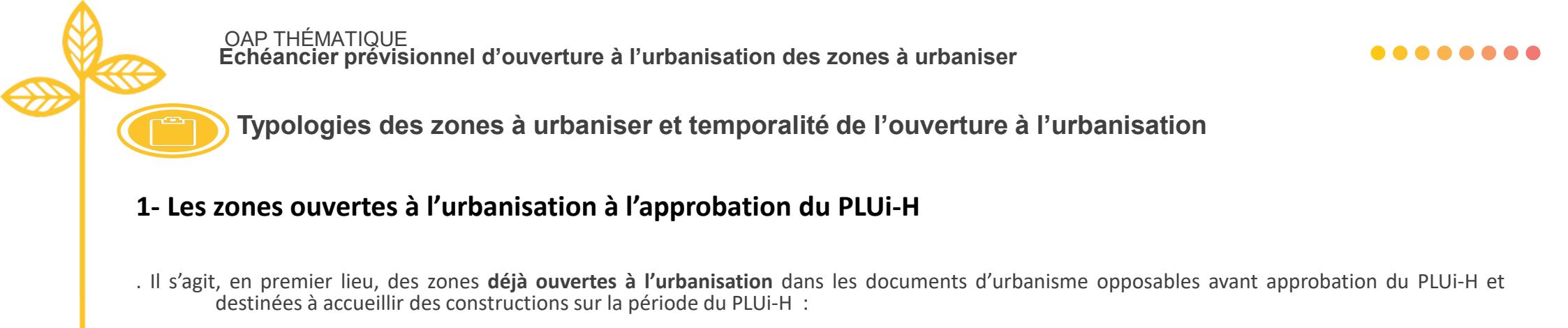
Les différentes zones à urbaniser du PLUi-H

Le PLUiH comporte 41 zones couvrant une superficie d'environ 457 hectares qui concernent à la fois les espaces urbanisés et les ENAF

-> 30 zones ouvertes à l'urbanisation – 400 hectares :

- . 4 zones entièrement dédiées à l'activité économique – 91 hectares environ
- . 1 zone pour des équipements publics – 5 hectares environ
- . 25 zones mixtes accueillant du logement, équipements et des activités économiques - 304 hectares environ

-> 11 zones fermées à l'urbanisation – 57 hectares environ



Typologies des zones à urbaniser et temporalité de l'ouverture à l'urbanisation

1- Les zones ouvertes à l'urbanisation à l'approbation du PLUi-H

. Il s'agit, en premier lieu, des zones **déjà ouvertes à l'urbanisation** dans les documents d'urbanisme opposables avant approbation du PLUi-H et destinées à accueillir des constructions sur la période du PLUi-H :

-> **8 ZAC** : du Parc de l'Escalette à Pibrac, Piquepeyre à Fenouillet, Tucard à Saint-Orens de Gameville, Ferro Lèbres à Tournefeuille, Malepère à Toulouse, Laubis à Seilh, Gramont à Balma, Monges à Cornebarrieu.

-> **7 secteurs de projets faisant l'objet d'OAP** : « Ecopole » à Villeneuve-Tolosane, « Pé d'Estebe Belle Enseigne » sur les communes de Villeneuve-Tolosane et Cugnaux, « Stade » à St Alban, « Hauts de Gam » à St-Orens de Gameville, « La violette » à l'Union, « Pastoureaud » à Pin-Balma et « Logistique » à St Jory.

En outre, 6 zones AU ont été maintenues sur des secteurs achevés ou en voie d'achèvement à horizon 2025.

. Il s'agit ensuite des **secteurs de projet** dont l'ouverture à l'urbanisation est liée à l'approbation du PLUi-H :

-> **1 ZAC** : Paléficat à Toulouse

-> **8 secteurs de projets faisant l'objet d'OAP** : « Naucou » et « Camilong » à Castelginest, « Barquil » à Cornebarrieu, « Route de Tournefeuille » à Cugnaux, « L'Espagnoulet » à Gagnac, « Mesplès » à Pibrac, « Fontpeyre » à St Jean, « Les Graves » à Seilh.

2- Les zones de développement futur à ouvrir à l'urbanisation par une procédure d'évolution du PLUi-H pour pouvoir être mises en œuvre

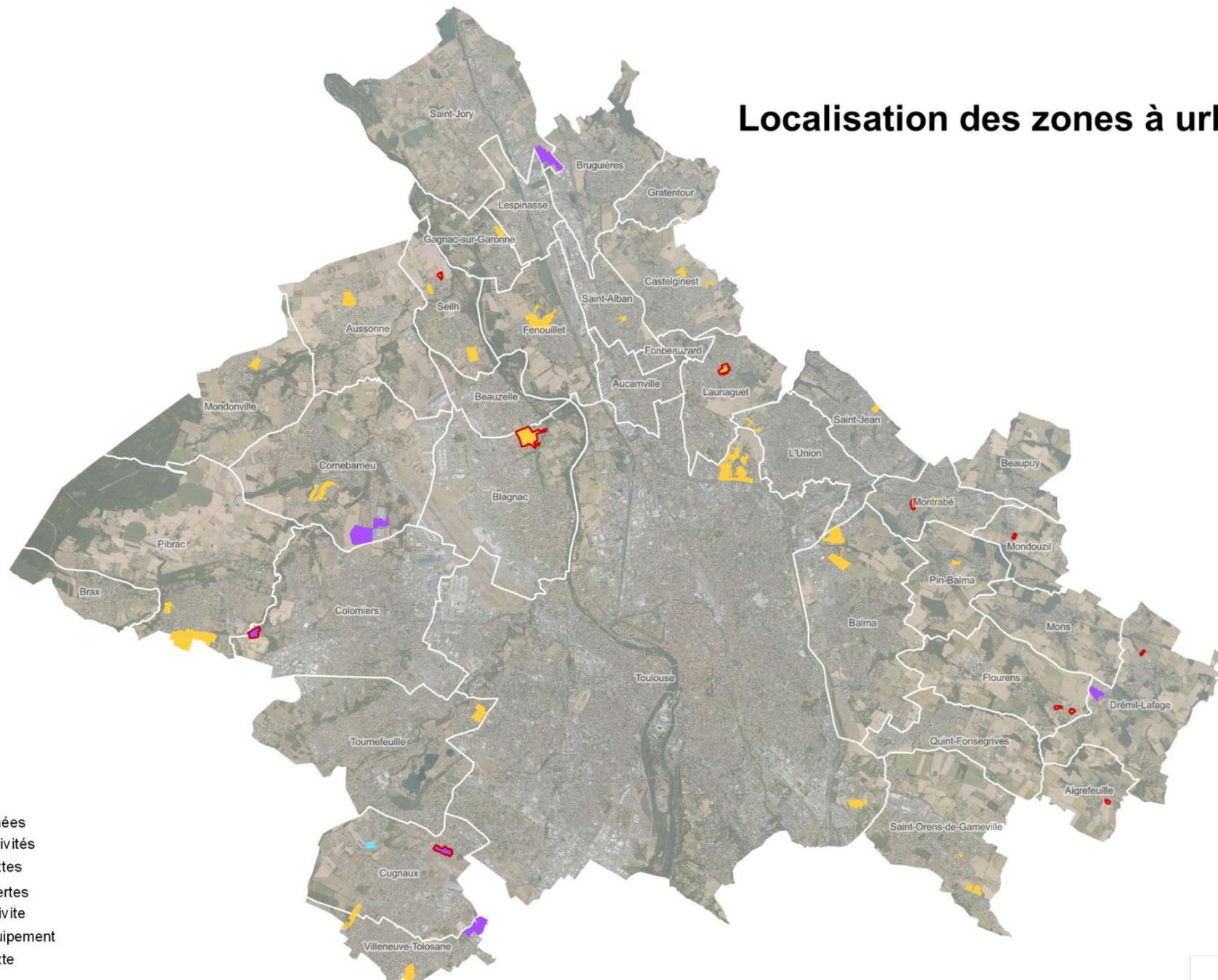
Entrent dans cette catégorie **11 projets de développement futur** :

-> **La phase 3 de la ZAC Andromède** : il est précisé que la concertation auprès du public a été ouverte le 22 juin 2023 sur cette dernière phase d'urbanisation : elle est donc susceptible d'être ouverte à l'urbanisation en fonction du calendrier propre à cette opération d'aménagement.

-> **10 secteurs de projets** : ces zones ont vocation à être ouvertes entre 2028-2031 : « Grande Borde » à Aigrefeuille, « Bouyer-Leroux » à Colomiers, « Troubadours » à Cugnaux, « La Bourdette 2 » à Dremil-Lafage, « les sentiers du lac 3 » et « Chemin de Lasserre » à Flourens ; « Cœur de Ville » à Launaguet, « Centre bourg » à Mondouzil, « Les Vignes » à Montrabé et « La Plaine 2 » à Seilh.



Localisation des zones à urbaniser





Une ouverture à l'urbanisation des zones AU susceptible d'évoluer dans le temps

L'émergence de nouveaux projets, de nouvelles orientations en faveur d'un aménagement durable du territoire, voire de nouvelles évolutions législatives ou règlementaires sont autant de facteurs susceptibles de faire évoluer rapidement le PLUi-H approuvé. En effet, un PLUi-H est un document évolutif et d'autant plus « vivant » sur un territoire caractérisé par une attractivité économique et un dynamisme démographique important.

Par ailleurs, les articles L 153-27 et 28 du code de l'urbanisme imposent une évaluation obligatoire des résultats de l'application du plan, après 3 années d'application pour la politique de l'habitat et, au plus tard, après 6 années d'application pour les incidences sur l'environnement.

Ces 2 temps d'évolution du PLUi-H seront l'occasion d'ajuster l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.