

Délibération n°DEL-24-0319

**Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de Toulouse Métropole - Arrêt du projet**

L'an deux mille vingt-quatre le jeudi vingt juin à neuf heures dix-huit, sous la présidence de Jean-Luc MOUDENC, Président, le Conseil s'est réuni à Espaces Vanel - Arche Marengo - Toulouse.

**Participants**

Afférents au Conseil :	133
Présents :	123
Procurations :	9
Date de convocation :	14 juin 2024

**Présents**

Aigrefeuille	M. Christian ANDRE
Aucamville	M. Gérard ANDRE, Mme Roseline ARMENGAUD
Aussonne	M. Michel BEUILLE, Mme Sylvie LLOUBERES
Balma	Mme Sophie LAMANT, M. Frédéric LEMAGNER, M. Vincent TERRAIL-NOVES
Beaupuy	M. Marc FERNANDEZ
Beauzelle	M. Patrice RODRIGUES
Blagnac	M. Pascal BOUREAU, M. Joseph CARLES, Mme Bernadette GUERY, M. Jean-Michel MAZARDO, Mme Danielle PEREZ
Brax	M. Thierry ZANATTA
Bruguières	M. Philippe PLANTADE
Castelginest	Mme Béatrice URSULE
Colomiers	Mme Sophie BOUBIDI, M. Patrick JIMENA, M. Thomas LAMY, Mme Josiane MOURGUE, M. Franck RIBEYRON, Mme Karine TRAVAL-MICHELET, M. Pierre VERNIOL
Cornebarrieu	Mme Dalila COUSIN, M. Alain TOPPAN
Cugnaux	Mme Ana FAURE, M. Thomas KARMANN, Mme Marie-Hélène ROURE, M. Albert SANCHEZ
Drémil-Lafage	Mme Ida RUSSO
Fenouillet	M. Thierry DUHAMEL
Flourens	M. Jean-Pierre FOUCHOU-LAPEYRADE
Fonbeauzard	M. Robert GRIMAUD
Gagnac-sur-Garonne	M. Patrick BERGOUIGNOUX
Gratentour	M. Patrick DELPECH
Launaguet	Mme Patricia PARADIS, M. Michel ROUGE
Lespinasse	M. Alain ALENCON
L'Union	Mme Brigitte BEC, M. Marc PERE
Mondonville	Mme Véronique BARRAQUE ONNO
Mondouzil	M. Robert MEDINA
Mons	Mme Véronique DOITTAU
Montrabé	M. Jacques SEBI
Pibrac	M. Honoré NOUVEL, Mme Camille POUPONNEAU
Pin-Balma	M. Gil BEZERRA
Saint-Alban	M. Alain SUSIGAN
Saint-Jean	M. Bruno ESPIC
Saint-Jory	M. Victor DENOUVION
Saint-Orens	M. Serge JOP
Seilh	M. Didier CASTERA

Toulouse	Mme Caroline ADOUE-BIELSA, M. Christophe ALVES, Mme Françoise AMPOULANGE, M. Olivier ARSAC, Mme Michèle BLEUSE, M. Jean-Jacques BOLZAN, M. Jean-Paul BOUCHE, Mme Maroua BOUZAÏDA, M. Maxime BOYER, M. François BRIANÇON, M. Sacha BRIAND, Mme Hélène CABANES, M. François CHOLLET, M. Gaëtan COGNARD, M. Romain CUJIVES, M. Jean-Claude DARDELET, M. Henri DE LAGOUTINE, M. Jean-Baptiste DE SCORRAILLE, M. Aymeric DEHEURLES, Mme Ghislaine DELMOND, Mme Cécile DUFRAISSE, M. Jonhny DUNAL, M. Jamal EL ARCH, Mme Christine ESCOULAN, Mme Julie ESCUDIER, M. Emilion ESNAULT, Mme Isabelle FERRER, M. Vincent GIBERT, M. Francis GRASS, Mme Isabelle HARDY, Mme Caroline HONVAULT, Mme Valérie JACQUET VIOLLEAU, Mme Laurence KATZENMAYER, M. Pierre LACAZE, M. Djillali LAHIANI, Mme Annette LAIGNEAU, Mme Marion LALANE- DE LAUBADERE, M. Jean-Michel LATTES, M. Maxime LE TEXIER, Mme Marine LEFEVRE, Mme Hélène MAGDO, Mme Souhayla MARTY, M. Antoine MAURICE, Mme Odile MAURIN, Mme Nicole MIQUEL-BELAUD, M. Nicolas MISIAK, M. Jean-Luc MOUDENC, Mme Julienne MUKABUCYANA, Mme Claire NISON, Mme Nina OCHOA, Mme Gnadang OUSMANE, M. Philippe PERRIN, Mme Julie PHARAMOND, Mme Agnès PLAGNEUX BERTRAND, M. Jean-François PORTARRIEU, M. Clément RIQUET, Mme Agathe ROBY, M. Daniel ROUGE, M. Thierry SENTOUS, M. Bertrand SERP, Mme Nadia SOUSSI, M. Pierre TRAUTMANN, Mme Nicole YARDENI
Tournefeuille	M. Patrick CHARTIER, Mme Corinne CURVALE, M. Dominique FOUCHIER, Mme Corinne GINER, M. Laurent SOULIE
Villeneuve-Tolosane	Mme Agnès BENOIT-LUTMAN

### **Conseillers ayant donné pouvoir**

	Pouvoir à
M. Grégoire CARNEIRO	Béatrice URSULE
M. Arnaud SIMION	Josiane MOURGUE
M. Jean-Pierre GASC	Christian ANDRE
Mme Dominique FAURE	Vincent TERRAIL-NOVES
Mme Fella ALLAL	Caroline ADOUE-BIELSA
Mme Patricia BEZ	Jean-Claude DARDELET
M. Pierre ESPLUGAS-LABATUT	Marion LALANE- DE LAUBADERE
Mme Brigitte MICOULEAU	Jean-Luc MOUDENC
M. Romain VAILLANT	Agnès BENOIT-LUTMAN

### **Conseillers excusés**

Saint-Jean	Mme Céline MORETTO
------------	--------------------

**Délibération n° DEL-24-0319****Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de Toulouse Métropole - Arrêt du projet****Exposé**

Par délibération en date du 10 février 2022, le Conseil de la Métropole a prescrit la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de Toulouse Métropole et a fixé les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation avec la population et les personnes publiques associées et consultées d'une part et, d'autre part, de collaboration avec les Communes membres.

Cette démarche d'élaboration a été engagée dans un contexte marqué par l'adoption de la *loi Climat et Résilience* le 22 août 2021, qui fixe des objectifs de réduction de l'artificialisation par tranche de 10 années afin d'atteindre le zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050.

Doter la Métropole d'un nouveau document d'urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat constitue un objectif majeur pour répondre collectivement aux grands enjeux urbains et péri-urbains de l'aménagement du territoire, se doter de règles harmonisées, simplifiées et adaptées à l'instruction des autorisations d'urbanisme et définir la politique métropolitaine de l'habitat afin de répondre aux besoins en logement et en hébergement, améliorer la performance environnementale de l'habitat et assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre d'habitat et d'emploi.

Le PLUi-H est établi pour la période 2025-2035. Il permettra, dès son approbation, d'inscrire la Métropole dans la perspective d'un urbanisme sobre, durable et favorable à la santé. Pour autant, il s'agit d'un document vivant qui évoluera en tant que de besoin jusqu'en 2035 pour adapter la traduction réglementaire des ambitions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les travaux d'élaboration du projet de PLUi-H arrivant à leur terme, il s'agit, au cours de cette séance, d'arrêter le projet de PLUi-H qui sera ensuite soumis, avant l'enquête publique, à la consultation des Communes membres, des personnes publiques associées et consultées ainsi qu'au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, au Centre National de la Propriété Forestière, à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers et à la Mission Régionale d'Autorité environnementale. Ces différentes instances disposent d'un délai de 3 mois pour rendre leur avis.

La concertation s'est déroulée du 10 février 2022 au 31 mars 2024 et le bilan de la concertation fait l'objet d'une délibération, présentée précédemment au cours de cette même séance du Conseil.

La présente délibération d'arrêt du projet de PLUi-H retrace dans une première partie le processus de collaboration technique et politique mis en œuvre avec les Communes membres de la Métropole pour construire le dossier, mais aussi avec les personnes publiques associées et consultées à l'élaboration du projet.

Dans une deuxième partie, la délibération présente le projet de PLUi-H soumis à l'arrêt : elle détaille le contenu du dossier, les orientations du PADD et leur traduction dans le PLUi-H, ainsi que les incidences du projet sur l'environnement.

## **Partie 1 - La collaboration avec l'ensemble des communes membres et le travail avec les personnes publiques associées et consultées (PPA – PPC)**

Le PLUi-H a été élaboré en étroite collaboration avec l'ensemble des élus et des techniciens des 37 Communes membres de la Métropole. Les personnes publiques associées (PPA) ainsi que les personnes publiques consultées (PPC) qui en ont fait la demande lors de la prescription ont été associées à l'élaboration des pièces constitutives du projet tout au long de la procédure.

### **1) Collaboration politique avec les communes membres**

#### ***1-1 Les instances de pilotage du PLUi-H au sein de la Métropole***

La délibération de prescription prévoyait deux instances de pilotage du PLUi-H au sein de Toulouse Métropole : le comité de pilotage (Copil) pour définir la stratégie, piloter et valider les grandes orientations du projet et le comité de pilotage restreint (Copil restreint), émanation du Copil, pour procéder aux validations des affaires courantes.

Les enjeux de coordination, de pilotage et de prise de décision pour l'élaboration du PLUi-H ont finalement conduit à mobiliser systématiquement le Copil, et à ne pas faire appel au Copil restreint.

Le comité de pilotage (Copil) du PLUi-H, présidé par le Président de Toulouse Métropole, est composé de 7 Vice-présidents de Toulouse Métropole, du Président de la Commission Urbanisme et Projets Urbains et de 4 élus référents, représentant les communes hors Toulouse. Il s'est réuni à 15 reprises entre le 14 février 2022 et le 07 mars 2024, certaines séances ayant été élargies à des élus de la Métropole en charge d'autres politiques publiques quand le sujet évoqué le nécessitait.

#### ***1-2 La Conférence intercommunale des maires***

Outre ce qui est prévu par le Code de l'Urbanisme, la délibération de prescription indiquait que la conférence intercommunale des maires se réunirait en tant que de besoin pour permettre les échanges entre les Maires.

A l'initiative de Monsieur le Président de Toulouse Métropole, le PLUi-H a été inscrit à l'ordre du jour de 4 conférences intercommunales des Maires :

- le 12 janvier 2022, pour définir les modalités de la collaboration politique ;
- le 13 décembre 2022, pour échanger sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- le 11 juillet 2023, pour tirer un bilan quantitatif des rendez-vous communaux sur le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) pour l'habitat ;
- le 21 décembre 2023, pour valider la répartition de l'accueil et de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

#### ***1-3 Les séminaires intercommunaux, les ateliers techniques partenariaux sur l'habitat et les Assises de l'Habitat***

La délibération de prescription prévoyait l'organisation de séminaires et d'ateliers de travail thématiques ou transversaux, embrassant l'ensemble du territoire métropolitain aux étapes clés de la procédure pour prendre connaissance, partager, valider, voire réorienter le travail.

Présidés par Monsieur le Président de Toulouse Métropole ou son/ses représentants, 8 séminaires ont été organisés avec les Maires ou leurs représentants :

- le 14 décembre 2021, pour préparer la prescription du PLUi-H, partager les objectifs visés et fixer les modalités de concertation ;
- le 18 février 2022, pour échanger autour du diagnostic, des enjeux et des perspectives socio-économiques ;
- le 07 avril 2022 pour partager les orientations sur les conditions d'accueil : scénarios d'accueil démographiques, principes communs de territorialisation, capacités et conditions d'accueil dans les espaces urbanisés ;
- le 28 novembre 2022 pour repartager les différents scénarios d'accueil démographique ;
- le 30 novembre 2022, pour définir les orientations du PADD avant le débat dans chaque commune et en Conseil de la Métropole ;
- le 15 février 2023, pour fixer les ambitions du POA pour l'habitat et engager le travail réglementaire ;
- le 31 mars 2023, pour préciser les éléments relatifs au volet intercommunal du POA pour l'habitat ;
- le 17 avril 2023, pour partager la traduction du PADD à travers les outils réglementaires et l'orientation d'aménagement qualité environnementale.

Des ateliers de travail ont également été organisés à l'issue du séminaire du 07 avril 2022 afin de réfléchir aux conditions d'accueil dans les espaces mixtes déjà urbanisés.

En complément, le séminaire « Stratégie et action foncière » organisé le 12 mai 2022 a été l'occasion de partager avec les élus métropolitains et communaux en charge de l'urbanisme et du foncier et leurs services, le cadre de la politique foncière engagée par Toulouse Métropole, ses enjeux comme ses leviers d'action, en lien avec le travail en cours dans le cadre du PLUi-H.

De plus, des ateliers techniques partenariaux sur l'habitat ont été organisés les 21 et 22 juin 2023 pour approfondir avec les acteurs de l'habitat et les services techniques des communes plusieurs thèmes du programme d'actions du POA pour l'habitat : la massification de la rénovation globale et performante des logements, le logement des jeunes, le logement des seniors et des personnes en situation de handicap, le logement des personnes en situation de précarité, l'accueil et l'habitat des gens du voyage.

Enfin, les Assises de l'Habitat, qui se sont tenues le 30 janvier 2024, ont été l'occasion de partager de manière élargie, avec les 37 Communes mais également avec l'ensemble des acteurs institutionnels et opérationnels de l'habitat, les grandes lignes du projet de POA pour l'habitat et de recueillir les derniers avis des partenaires sur ce projet : feuille de route intercommunale, programme d'actions, feuilles de route communales.

Outre ces moments collectifs dédiés au PLUi-H, la collaboration avec les Communes s'est également déroulée de manière continue, tout au long du processus de construction du projet, avec des rencontres individuelles avec chaque Commune notamment :

- entre mai et juin 2022, dans le cadre des travaux sur le PADD, afin d'échanger sur les orientations souhaitées par chacune des Communes pour le projet de territoire et travailler ensemble la question de la capacité d'accueil dans les espaces urbanisés ;
- en mars 2023, en préalable à la définition du POA pour l'habitat et du zonage, afin de consolider le potentiel de densification dans les espaces urbanisés, valider le projet d'enveloppe urbaine et prendre connaissance des enjeux environnementaux et agricoles des ENAF à l'échelle communale ;
- entre avril et juin 2023, pour partager et stabiliser la feuille de route communale du POA pour l'habitat ;
- entre juillet 2023 et janvier 2024, pour établir les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et définir le zonage sur chaque commune.

### ***1-4 Le rôle des Conseils Municipaux***

Conformément à l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme, un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) s'est tenu au sein des Conseils Municipaux des 37 Communes membres de Toulouse Métropole. Ces débats ce sont déroulés entre le 25 janvier et le 10 mars 2023.

En synthèse de ces débats :

- les Conseils Municipaux ont fait part d'une adhésion globale aux orientations générales du PADD en exprimant des demandes d'ajustements de rédaction qui ont pour certaines été intégrées. Deux communes ont toutefois émis des réserves sur le scénario d'accueil et d'aménagement de la Métropole ;
- les débats et les échanges sur le changement de paradigme imposé par la loi Climat et Résilience ont été nourris et ont soulevé les multiples défis qu'il induit pour le territoire ;
- une grande partie des remarques concernaient des orientations et ambitions déjà présentes dans le PADD sans nécessiter de modifier le document ;
- enfin, de nombreuses observations renvoyaient aux étapes de traduction réglementaire et de définition des objectifs en matière de logements dans le Programme d'Orientations et d'Actions pour l'habitat, notamment afin de mieux prendre en compte la singularité des territoires.

Ces préoccupations ou observations ont permis d'alimenter le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui s'est tenu en Conseil de la Métropole le 06 avril 2023, à l'issue duquel ce document a été amendé à la marge.

## **2) Collaboration technique**

### ***2-1 Les groupes de travail technique (GTT) avec les Communes membres***

A l'instar des temps de travail politique, la délibération de prescription indiquait que des groupes de travail techniques seraient mis en place tout au long de la procédure, pour partager les grandes étapes de l'élaboration du PLUi-H.

Ces groupes de travail, associant les techniciens de Toulouse Métropole, les directeurs généraux des services ou les secrétaires de mairie, les responsables des services urbanisme ou les personnes désignées pour les représenter, ont été réunis à 6 reprises, afin de préparer les séminaires avec les élus :

- le 16 février 2022, pour amorcer le travail de diagnostic avec les communes ;
- le 1<sup>er</sup> avril 2022, pour partager les orientations sur les conditions d'accueil ;
- le 25 novembre 2022, pour préparer le séminaire des élus sur le PADD ;
- le 13 février 2023, pour engager le travail d'élaboration du POA pour l'habitat et du règlement ;
- le 12 avril 2023, pour partager les principes de la traduction réglementaire ;
- le 20 octobre 2023 pour préparer la conférence intercommunale des Maires sur la répartition de l'accueil.

Ces groupes de travail ont formalisé les moments clefs de l'élaboration du PLUi-H mais il est important de souligner que la collaboration technique entre les Communes et la Métropole s'est déroulée de manière continue, tout au long du processus, notamment grâce à la présence de référents territoriaux au sein du service de la planification urbaine de la Métropole, interlocuteurs techniques privilégiés pour chacune des Communes.

### ***2-2 Les groupes de travail avec les directions de Toulouse Métropole et structures partenaires***

Le travail technique sur le PLUi-H a mobilisé de très nombreuses directions de Toulouse Métropole et des structures partenaires avec lesquelles les échanges ont été nourris et constructifs. La mobilisation de tous à travers la formalisation de contributions, la rédaction

de propositions et la participation à des temps d'échanges nombreux a permis la construction d'un projet transversal à visée opérationnelle.

Trois réunions ont, en outre, été organisées avec l'ensemble de ces acteurs pour partager collégialement l'avancée des travaux :

- le 17 janvier 2022, pour préparer la prescription de l'élaboration du PLUi-H ;
- le 24 janvier 2023, pour partager les orientations générales du PADD et amorcer le travail réglementaire ;
- le 21 avril 2023, pour présenter les principes du POA pour l'habitat et du règlement.

Enfin, le comité technique (sous un format « équipe projet »), composé de techniciens de Toulouse Métropole et de l'agence d'urbanisme de l'agglomération toulousaine (AUAT), chargé de conduire techniquement et administrativement le projet, s'est réuni selon une fréquence hebdomadaire entre la prescription et l'arrêt du projet. L'équipe projet élargie réunissant en outre l'ensemble des directeurs concernés s'est quant à elle réunie avant chaque rendez-vous politique d'échelle métropolitaine.

### **3) Association des personnes publiques associées et consultées (PPA – PPC)**

Conformément aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme, les personnes publiques associées, détaillées dans la délibération de prescription, sont associées à l'élaboration du PLUi-H. Les personnes publiques consultées sont associées si elles en font la demande.

Conformément aux articles L132-2 et L132-3 du Code de l'Urbanisme, Monsieur le Préfet a transmis à Toulouse Métropole sa note d'enjeux et le porter à connaissance (PAC) le 24 mai 2022, qui ont été ensuite tenus à disposition du public.

Quatre réunions avec les PPA et les PPC qui ont demandé à être associées ont rythmé la démarche d'élaboration du PLUi-H :

- le 28 novembre 2022, sur le diagnostic et les enjeux ;
- le 07 mars 2023, sur le PADD et le POA pour l'habitat ;
- le 09 octobre 2023, sur les dispositions réglementaires et l'OAP qualité environnementale ;
- le 23 janvier 2024, sur le « dossier minute » avant arrêt du PLUi-H.

En outre, à la demande de certaines personnes publiques associées et consultées intéressées, une réunion dédiée à la prise en compte de la trame verte et bleue dans le PLUi-H a été organisée le 12 juin 2023.

Enfin, cette collaboration a été renforcée avec certaines personnes publiques associées ou consultées, lors de réunions spécifiques pour partager des sujets de doctrine, l'avancée des travaux sur des thèmes particuliers ou encore alimenter les réflexions du PLUi-H :

- avec les services de l'Etat, notamment la Direction Départementale des Territoires (DDT), à l'occasion d'une vingtaine de réunions ;
- avec les chambres consulaires ;
- avec le SMEAT ;
- avec deux Établissements Publics de Coopération Intercommunale voisins qui en avaient fait la demande ;
- avec Tisséo.

## **Partie 2- Présentation du dossier de PLUi-H soumis à l'arrêt**

### **1) La composition du dossier de PLUi-H**

Le dossier de PLUi-H est constitué des documents suivants :

- **le rapport de présentation** composé notamment du diagnostic socio-économique, de l'explication des choix retenus, de la justification du projet, de l'articulation du projet avec

les documents supracommunaux, de l'état initial de l'environnement et de l'analyse des incidences du projet de PLUi-H sur l'environnement.

• **le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** définissant les grandes orientations de développement et d'aménagement à l'échelle de la Métropole. Il fixe notamment les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

• **les pièces réglementaires**, définissant l'usage et la constructibilité du sol. Elles sont à la fois écrites et graphiques et sont opposables aux autorisations d'urbanisme.

Le règlement écrit comprend 3 parties qui se complètent : les dispositions générales qui précisent la portée juridique du règlement par rapport à d'autres législations et détaillent la composition des pièces réglementaires, les dispositions communes qui s'appliquent à l'ensemble du territoire métropolitain et les dispositions spécifiques à chacune des zones qui complètent les dispositions communes notamment en termes d'implantation.

Il existe 4 types de zones, elles-mêmes déclinées en secteurs au regard de leurs spécificités et des enjeux territoriaux :

Les zones naturelles (N) correspondent à des secteurs naturels et forestiers qu'il convient de protéger en raison de leur intérêt environnemental. Elles comportent plusieurs sous-secteurs :

- les zones NS de protection stricte de la biodiversité et des paysages,
- les zones NL à vocation de loisirs et de sports de plein air,
- les zones NC qui concernent les sites de carrière,
- les zones NAL de constructibilité limitée et encadrée.

Les zones agricoles (A) correspondent à des terres cultivées ou présentant un potentiel agronomique favorable à l'agriculture. Elles comportent plusieurs sous-secteurs :

- la zone A1 interdisant toute construction pour des motifs d'ordre paysager ;
- les zones AAL de constructibilité limitée et encadrée.

Les zones urbaines (U) correspondent à des secteurs équipés, majoritairement bâtis. Elles comportent :

- des zones urbaines mixtes (UM) : désignées par des chiffres UM1, UM2, UM3, etc. en fonction des caractéristiques d'implantation des constructions, ces zones sont à destination principale d'habitat tout en accueillant des constructions en lien avec la vocation résidentielle de la zone ;
- des zones urbaines dédiées à l'activité économique (UA), numérotées de UA1 à UA4 en fonction du type d'activités autorisées ;
- des zones urbaines dédiées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics (UIC) ;
- des zones urbaines de projet (UP), qui correspondent principalement à des territoires encadrés, couverts par des outils tels que les orientations d'aménagement et de programmation.

Les zones à urbaniser (AU) recouvrent des secteurs non bâtis et pas ou peu équipés, que la collectivité prévoit d'urbaniser. Elles sont déclinées en fonction de leur vocation : AUM ou AUP pour les projets mixtes principalement dédiés à l'habitat, AUA pour l'activité, etc. Elles sont couvertes par des OAP fixant les conditions de leur aménagement et leur ouverture à l'urbanisation qui peut être conditionnée à une prochaine procédure d'évolution du PLUi-H (Auf).

Les pièces graphiques du règlement comprennent 6 plans de zonage :

- un plan de zonage au 1/2500° avec les délimitations des zones et les outils tels que les emplacements réservés, les espaces boisés classés, les éléments bâtis protégés, etc. Des étiquettes, positionnées sur le plan de zonage, définissent les règles qui participent à encadrer les constructions et à déterminer leur volumétrie : hauteur, emprise au sol et espace de pleine terre.
- cinq plans de zonages thématiques, au 1/15 000° comportant les dispositions réglementaires relatives à la biodiversité et aux paysages, à la cohérence



urbanisme transport, à la mixité sociale, aux risques et nuisances et, enfin, à l'aménagement commercial et la mixité fonctionnelle.

L'urbanisme de projet est au cœur du corpus réglementaire du PLUi-H. L'objectif, au-delà d'harmoniser et de simplifier les règles, est de prendre en compte la diversité des contextes urbains, de favoriser l'innovation et de comporter une certaine agilité pour faciliter l'évolution des projets tout en fixant un cadre commun à tous. Ainsi, au niveau de la rédaction du règlement, Toulouse Métropole a favorisé la rédaction de règles d'objectifs qui imposent une obligation de résultats et non de moyens et la rédaction de règles alternatives qui permettent une application circonstanciée d'une règle générale à des conditions particulières locales.

• **les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, qui déterminent, en complément des pièces réglementaires, des principes d'aménagement dans certains secteurs et quartiers à enjeux. Le dossier comporte 94 OAP sectorielles, dont 5 intercommunales.

Le PLUi-H comprend également deux OAP thématiques s'appliquant sur l'ensemble du territoire métropolitain :

- l'une appelée « OAP qualité environnementale » pour promouvoir la prise en compte de la qualité environnementale dans les projets et notamment les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques, conformément à l'article L151-6-2 du code de l'urbanisme ;
- l'autre pour définir le phasage d'ouverture des zones à l'urbanisation, dénommée « OAP échancier des zones à urbaniser », conformément à l'article L151-6-1 du code de l'urbanisme.

• **le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) pour l'habitat**, qui détermine la politique métropolitaine de l'habitat pour la période 2025-2035 et se compose de trois parties complémentaires : un document d'orientations appelé feuille de route métropolitaine, un programme d'actions et un volet territorial avec une feuille de route communale pour chacune des 37 Communes.

• **les annexes**, indiquant à titre d'information les éléments figurant aux articles R151-51 à R151-53 du Code de l'Urbanisme. Une partie des annexes, notamment celle relative aux servitudes d'utilité publique, est dématérialisée. S'inscrivant dans la dynamique de dématérialisation engagée au niveau national, le PLUi-H comporte la liste des servitudes transmise par l'État dans le cadre du Porter à Connaissance, et indique les liens informatiques sur lesquels consulter les informations relatives aux servitudes mentionnées.

## **2) Les orientations du PADD et leur traduction dans le PLUi-H**

Le projet de PLUi-H s'inscrit dans les objectifs définis par la loi qui sont notamment rappelés dans les articles L101-1 à L101-3 du Code de l'Urbanisme et plus particulièrement dans les objectifs détaillés dans la délibération de prescription du 10 février 2022. Ce sont ces objectifs qui ont guidé les choix inscrits dans le PADD et conduit la traduction du projet dans l'ensemble des pièces du dossier.

Le contexte de changement climatique, de transition énergétique, de raréfaction des ressources et de la biodiversité implique d'inscrire la dynamique toulousaine dans un cercle vertueux visant une approche renouvelée de l'aménagement du territoire. Au travers de son PADD, Toulouse Métropole s'est donné comme ambition de concilier attractivité, sobriété et solidarité pour une Métropole résiliente et agréable à vivre.

Le PADD a fait l'objet de débats au sein des Conseils Municipaux et du Conseil de la Métropole. Il développe les axes stratégiques pour l'aménagement de la Métropole à travers 2 parties :

1. Le socle, qui définit les principes communs et les orientations du projet d'aménagement ;
2. Le scénario d'accueil et d'aménagement, qui présente les objectifs chiffrés d'accueil du territoire au regard de ses capacités et décline les grands principes d'aménagement sur le territoire.

L'ensemble de la traduction réglementaire du PLUi-H vise à mettre en œuvre les orientations du PADD et à offrir les conditions de réussite du parti d'aménagement retenu.

### **2-1 Les objectifs d'accueil**

Toulouse Métropole se caractérise par une dynamique de croissance ininterrompue depuis les années 80. Son solde naturel est alimenté en grande partie par la forte natalité du territoire qui en fait le principal moteur de la croissance. Le PADD traduit la volonté de conserver un niveau d'attractivité élevé, en renforçant notamment l'accueil et le maintien des familles sur le territoire, tout en considérant les effets du vieillissement sur le ralentissement à venir de la croissance. Ainsi, il fixe un objectif d'accueil pour la période 2025-2035 à + 90 000 habitants, soit 9 000 habitants supplémentaires chaque année en moyenne.

Considérant ces perspectives démographiques ainsi que les besoins découlant de l'accompagnement du parc existant à population constante, le PADD indique que le besoin en logements est estimé à 7 200 logements par an en moyenne. Le travail d'élaboration du Programme d'Orientations et d'Actions pour l'habitat avec chacune des Communes a conduit à affiner cette estimation et à établir un objectif de production aux alentours de 7 400 logements chaque année en moyenne.

Enfin, 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 présentes indispensables aux besoins de la population. S'appuyant sur ce contexte économique très dynamique et en cohérence avec un modèle de développement favorable au rééquilibrage territorial à l'échelle de l'agglomération toulousaine, Toulouse Métropole se fixe comme objectif de répondre à un besoin d'accueil d'environ 5 100 emplois supplémentaires par an en moyenne, soit 51 000 de plus sur la période du PLUi-H.

### **2-2 La répartition de l'accueil**

Répondre à ces perspectives d'accueil tout en ayant une approche sobre et équilibrée de l'aménagement du territoire induit pour le PLUi-H de répartir l'accueil en le polarisant sur les territoires déjà les mieux équipés et desservis en transports en commun et de densifier les espaces déjà urbanisés.

Le principe de polarisation de l'accueil se traduit par une répartition des objectifs de production de logements tenant compte du poids démographique et économique de chaque commune, de la diversité des équipements et du niveau de desserte en transports en commun. Ces éléments ont permis de définir une armature territoriale, composée de quatre groupes de communes dont les perspectives d'accueil de logements sont réparties comme suit dans le POA pour l'habitat :

- les grands pôles urbains, Toulouse, Colomiers et Blagnac, accueilleront environ 72 % des logements attendus sur la période du PLUi-H ;
- les pôles urbains, Balma et Tournefeuille, seront en capacité d'accueillir environ 6 % des logements ;
- les 13 communes relais, Cugnaux, Saint-Orens de Gameville, L'Union, Saint-Jean, Villeneuve-Tolosane, Aucamville, Pibrac, Cornebarrieu, Beauzelle, Saint-Jory, Quint-Fonsegrives, Fenouillet et Montrabé, accueilleront environ 14 % des logements ;
- et enfin les 19 communes de proximité, Castelnau, Launaguet, Aussonne, Saint-Alban, Bruguères, Mondouville, Gratentour, Seilh, Gagnac-sur-Garonne, Fonbeauzard, Brax, Lespinasse, Drémil-Lafage, Flourens, Mons, Beaupuy, Aigrefeuille, Pin-Balma et Mondouzil, seront en capacité d'accueillir environ 8 % des logements.

L'accueil des emplois se fait également de façon polarisée, très majoritairement sur les zones d'activités existantes et dans les espaces urbanisés mixtes pour les activités économiques résidentielles. Le projet vise également à rechercher un certain rééquilibrage

plutôt au nord et à l'est dans la mesure des possibilités foncières et intègre le besoin de renforcement du pôle industriel aéronautique.

Outre ce principe de polarisation, le PLUi-H favorise l'accueil à proximité des transports en commun structurants et des centralités regroupant les services et les commerces.

### ***2-3 La lutte contre l'étalement urbain et la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)***

Les différentes analyses menées dans le cadre de l'étude de densification ont montré que la capacité de mutation et de densification des espaces urbanisés ne permet pas de répondre à la totalité des besoins en logements, en emplois, notamment ceux dédiés aux activités économiques productives, et en équipements publics de superstructure. La mobilisation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est donc une nécessité pour pouvoir répondre aux défis d'un développement durable du territoire métropolitain.

Le PADD fixe un objectif chiffré de réduction de la consommation d'espace d'au moins 50% par rapport à la consommation d'espace observée au cours des 10 années précédant l'arrêt du PLUiH. L'analyse entre décembre 2013 et décembre 2023, soit les 10 années précédant l'arrêt du PLUi-H, indique que 963 ha d'ENAF ont été consommés à des fins d'urbanisation. Cela implique une enveloppe maximale de 480 ha d'ENAF pouvant être ouverts à l'urbanisation dans le PLUi-H pour la période 2025-2035.

La consommation planifiée d'ENAF dans le PLUi-H traduit un changement profond de paradigme et découle de l'application des principes suivants :

- toute consommation d'ENAF doit répondre à un besoin n'ayant pu trouver de réponse dans les espaces urbanisés du territoire ;
- toute consommation d'ENAF doit faire l'objet d'une recherche d'optimisation du foncier par la définition d'une densité adaptée selon les territoires et la vocation des constructions ;
- la consommation d'ENAF d'ores et déjà programmée dans les ZAC doit être une priorité dans la réponse au besoin, au vu des enjeux financiers pour la collectivité et du niveau de services et de qualité offerts par ces opérations publiques ;
- la consommation des ENAF à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, appelés *ENAF incontournables à l'urbanisation* est également intégrée en priorité dans l'objectif de réduction de l'étalement urbain ;
- seuls les projets planifiés avant 2035 ont vocation à être traduits en consommation planifiée d'ENAF au PLUi-H.

En outre, les ENAF retenus pour accueillir de l'urbanisation doivent avoir fait l'objet d'une analyse multicritères afin de privilégier la proximité des aménités urbaines et l'impact moindre sur les espaces à enjeux environnementaux et agricoles.

Le projet de PLUi-H respecte l'objectif de réduction de 50 % fixé dans le PADD conduisant à une enveloppe maximale de 480 ha d'ENAF, en planifiant la consommation de 382 ha d'ENAF dans le zonage, et en conservant une centaine d'hectares pour des projets non spatialisés dans le zonage à ce jour mais qui pourront être traduits à l'occasion de procédures d'évolution ultérieures du document. Ces besoins non traduits correspondent essentiellement à des projets d'infrastructures ou d'équipements. En outre, le projet de LGV et les besoins de développement de l'écosystème aéronautique autour de l'entreprise Airbus sont des projets d'envergure nationale ou européenne dont la consommation d'ENAF est comptabilisée au niveau national, tel que prévu par la Loi Climat et Résilience.

La consommation planifiée d'ENAF traduite dans le zonage du projet de PLUi-H arrêté se répartit de la façon suivante :

- Environ 171 ha correspondant à la production de près de 10 000 logements qui ne peuvent être accueillis dans les espaces urbanisés ;
- Environ 85 ha correspondant à l'accueil de près de 6000 emplois qui ne peuvent être accueillis dans les espaces urbanisés ;

- Environ 59 ha pour les équipements qui ne peuvent être accueillis dans les espaces urbanisés ;
- Environ 68 ha pour les infrastructures viaires et ferrées, avec une priorisation donnée aux infrastructures pour les modes actifs.

La Métropole s'inscrira ainsi dès le début de l'année 2026 dans une dynamique très volontariste et opérationnelle de baisse de la consommation d'ENAF, en anticipation des objectifs qui lui seront assignés, conformément à la loi Climat et Résilience au plus tard en 2027, par le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine dans le cadre de la territorialisation de l'objectif national de réduction de 50 % de la consommation d'ENAF sur la période 2021-2031. Si nécessaire, et au plus tard en 2028, conformément à la loi Climat et Résilience, le PLUi-H sera mis en compatibilité avec les objectifs de réduction de consommation d'ENAF que le SCoT révisé de la Grande Agglomération Toulousaine lui fixera pour inscrire la Métropole dans l'objectif national de réduction de 50 % de la consommation d'ENAF sur la période 2021-2031.

Le PADD fixe également un objectif de lutte contre l'étalement urbain avec l'accueil de plus de 75% des logements produits sur la période du PLUi-H au sein de l'enveloppe urbaine. Cet objectif du PADD est également respecté puisque sur la période du PLUi-H, le zonage et le règlement tels que traduits dans le PLUi-H à ce jour ou tels qu'ils ont vocation à être intégrés au fur et à mesure des procédures d'évolution du document d'urbanisme permettront d'accueillir :

- près de 87 % des logements dans les espaces urbanisés dont environ 28 000 logements dans le fuseau de la 3ème ligne de métro ;
- près de 88 % des emplois dans les espaces urbanisés à vocation d'activités, à vocation mixte ou dans les bâtiments d'activités existants.

Cet accueil en densification des espaces urbanisés se fera en cohérence avec la préservation du patrimoine végétal et bâti et dans un souci de haute qualité environnementale et urbaine des constructions.

Enfin, la collectivité souhaite encadrer son développement dans les espaces urbanisés et prévoit ainsi qu'environ 74 % des logements qui seront réalisés dans les espaces urbanisés, le seront dans le cadre d'un urbanisme encadré ou maîtrisé (zone d'aménagement concerté, orientations d'aménagement et de programmation, emplacements réservés logements, etc.).

#### ***2-4 La politique métropolitaine de l'habitat précisée dans le Programme d'Orientations et d'Actions***

Les orientations du PADD relatives à la politique métropolitaine de l'habitat sont déclinées dans le volet métropolitain du Programme d'Orientations et Actions (POA) pour l'habitat, constitué de la feuille de route intercommunale et du programme d'actions. Elle sont ensuite territorialisées dans les feuilles de route communales. Ces documents tiennent lieu de Programme Local de l'Habitat. Ils comprennent l'ensemble des mesures et informations nécessaires à la mise en œuvre de la politique de l'habitat de Toulouse Métropole.

Le volet métropolitain de ce POA pour l'habitat décline cette politique suivant six orientations spécifiques à la politique métropolitaine de l'habitat et donnent lieu à un programme d'actions décliné en 18 fiches-actions.

#### **Orientation générale : Concilier sobriété, solidarité et qualité de vie**

Elle met en avant le rôle crucial du volet habitat de la stratégie foncière métropolitaine pour contribuer à répondre aux besoins en logements. En effet, les habitants de la métropole connaissent des difficultés d'accès au logement qui se sont accrues ces dernières années et se traduisent par une file d'attente du logement locatif social qui s'allonge (plus de 45 000 demandes exprimées en 2023 pour 25 000 en 2014), mais aussi des dispositifs d'hébergement d'urgence, d'insertion et de logement accompagné sous très forte tension.

La sobriété foncière nécessite d'être accompagnée, afin d'éviter que les prix du foncier et de l'immobilier pénalisent l'accès au logement d'une partie de la population.

Ainsi, le premier levier mis en avant par le plan d'actions du POA pour l'habitat est le volet habitat de la stratégie foncière métropolitaine (action 1 - Le volet habitat de la stratégie foncière métropolitaine) qui prévoit des mesures destinées à :

- redonner rapidement, et dans la durée, des opportunités foncières ou immobilières aux opérateurs du logement social locatif ou de l'accession, dans des conditions permettant à la fois l'équilibre financier et la qualité des logements produits,
- faciliter la lutte contre l'habitat indigne et la transformation du bâti ancien dégradé, par l'acquisition et le portage de logements privés.

Orientation 1 : Revaloriser le parc de logements existants et améliorer son impact environnemental

En cohérence avec le Plan Climat Air Energie Territorial, le POA pour l'habitat acte le rôle majeur de la rénovation et de la revalorisation du parc de logements existants pour atténuer son impact environnemental, améliorer les conditions de vie et la santé des habitants, réduire les montants des factures énergétiques, mais également dans une perspective de neutralité carbone à l'horizon 2050. C'est un enjeu environnemental autant que social.

Il prévoit de renforcer les interventions sur la rénovation énergétique du parc pour engager Toulouse Métropole dans la massification des rénovations énergétiques performantes des logements, intégrées à des programmes de travaux complets qui traitent toutes les pathologies du bâti et intègrent l'adaptation des immeubles et des logements au vieillissement et aux handicaps (action 2 - Massifier la rénovation globale et performante des logements en intégrant les énergies renouvelables). Ces dispositions sont complémentaires des préconisations inscrites dans la fiche 3.3 de l'OAP qualité environnementale.

Il s'agit de traiter les logements individuels et les logements collectifs, en monopropriété comme en copropriété. Au-delà des besoins de rénovation du bâti ancien dégradé, la spécificité toulousaine d'une production massive d'habitat collectif d'initiative privée à partir des années 1960 a conduit au développement d'un important parc de grandes copropriétés privées, dont une partie connaît une déqualification marquée et joue un rôle important de parc social de fait. Ce parc fait l'objet d'un plan d'action global et gradué, combinant actions préventives et curatives en fonction des dysfonctionnements constatés, qu'il est prévu de poursuivre et de renforcer (action 3 - Accompagner et soutenir les copropriétés fragiles et en difficultés).

En complément, il est prévu de poursuivre et renforcer la lutte contre l'habitat indigne, qui se combine souvent avec une faible qualité énergétique des logements, et parfois avec des situations de vacance structurelle dans les centres historiques de la métropole toulousaine. Les actions prévues intègrent la complexité et la complémentarité des approches nécessaires (sociale, technique, sanitaire, financière, juridique...), complexité opérationnelle renforcée dans le périmètre du site patrimonial remarquable de Toulouse au regard du patrimoine historique à protéger (action 4 - Lutter contre l'habitat indigne et la vacance structurelle des logements).

Orientation 2 : Produire des logements qui contribuent à la régénération de la ville et à la mixité

Cette orientation est consacrée aux principes qui doivent guider la production de logements de Toulouse Métropole pour la période 2025 – 2035. En vertu de l'approche plus sobre et économe des ressources de la politique métropolitaine de l'habitat adoptée par le POA pour l'habitat, il est prévu une production de logements d'environ 7400 logements par an, prioritairement en renouvellement de la ville sur elle-même et au service de la mixité. Elle participe à la régénération de la ville, au sens de l'amélioration de la qualité des bâtiments, des espaces publics, des équipements, pour une meilleure qualité de vie des habitants. La territorialisation de cette production est inscrite dans chaque feuille de route communale. La part que prend la Commune dans la production de logements répond aux besoins identifiés, de sa situation dans l'armature urbaine et de ses capacités d'accueil estimées, en étroite concertation avec chaque équipe municipale, au regard de la capacité des équipements et services communaux actuels et programmés à porter cet accueil, et du potentiel de production de logements des espaces urbanisés du territoire communal.

Le POA pour l'habitat prévoit des actions pour renforcer l'attractivité résidentielle de la ville déjà constituée et porte pour cela l'ambition d'une production de logements exemplaire par sa qualité et son adaptation au réchauffement du climat, afin de répondre aux attentes contemporaines et de rendre la densité acceptable et agréable à vivre. La fiche action 5 (Développer la maîtrise d'usage, la conception bioclimatique de l'habitat et les énergies renouvelables), complémentaire des fiches 3.1 et 3.2 de l'OAP qualité environnementale, prévoit de conforter et développer l'action de la Métropole en faveur d'une production de logements de qualité, dans le prolongement des démarches déjà engagées en faveur de l'accessibilité, de la qualité d'usage des logements et de la limitation de leur impact environnemental.

La fiche action 6 est consacrée à la qualité, à l'adaptation aux besoins et à des préconisations pour un meilleur maillage territorial des résidences sociales et privées dédiées à des publics spécifiques, qui ont connu un fort développement dans la métropole toulousaine depuis 2020, à l'image des autres métropoles (action 6 - Développer une offre en résidences dédiées sociales et privées de qualité, permettant l'accompagnement des résidents et favorisant le lien social).

La qualité de la production réside aussi dans sa capacité à permettre une mixité d'occupation des logements dans les communes et les quartiers, en apportant des solutions de logement à la diversité des besoins. Elle porte donc un enjeu de cohésion sociale, pour lequel le POA pour l'habitat confirme et précise l'objectif métropolitain de diversité de la production de logements adopté dans le cadre du pacte métropolitain pour l'habitat par le Conseil de Métropole en octobre 2021. Il prévoit pour chaque commune de plus de 3000 habitants (déjà soumise ou prochainement soumise au respect de l'article 55 de la loi SRU) :

- Au moins 35% de logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS en pleine propriété HLM) ;
- Au moins 25% de logements abordables (autres PLS, LLI, accession sociale, accession à prix maîtrisé) ;
- 40 % de logements libres.

Ce cadre de production qui acte la nécessité d'au moins 60% de logements sociaux et abordables est justifié par les niveaux de ressources des ménages métropolitains, les difficultés d'accès au logement d'une part croissante de la population et le déficit de logements sociaux au regard des critères fixés par la loi SRU tels que décrits dans le diagnostic. Consacrer 35% de la production de logements au logement locatif social permet à la fois d'accompagner la croissance du parc de logements, de rattraper le retard des communes qui n'ont pas atteint le taux légal de 25% de logements sociaux au sens de la loi SRU, et de compenser le parc de logements locatifs sociaux qui disparaît par vente HLM, démolitions et déconventionnement HLM.

Orientation 3 : Développer les logements dont les habitants ont besoin, qui se décline en deux sous-orientations :

En application de l'objectif métropolitain de diversité de la production de logements, le POA pour l'habitat précise d'abord les mesures destinées à développer en priorité l'offre de logements sociaux et abordables :

- En logements locatifs sociaux, de manière à en produire suffisamment, à consolider le maillage territorial de l'offre, à développer au moins 50% des logements locatifs sociaux en maîtrise d'ouvrage directe (en les protégeant ainsi des aléas du marché immobilier), en adaptant les typologies produites aux besoins (action 7 - Consolider le développement du logement locatif social) ;
- En logements privés à loyers bas ou abordables, grâce au développement du logement conventionné privé avec ou sans travaux et de l'intermédiation locative (action 8 - Développer un parc locatif privé à vocation sociale) ;
- En accession sociale à la propriété, notamment pérenne pour accompagner les parcours résidentiels des ménages aux revenus modestes, notamment les jeunes ménages avec enfants recherchant une primo-accession à la propriété dans la métropole, dans un grand logement à un prix compatible avec leur budget (action 9 - Développer l'accession à la propriété à prix abordable).

Ce cadre général est complété pour préciser la diversité des solutions de logement, d'hébergement, et les besoins d'accompagnement que le POA pour l'habitat prévoit de mettre en œuvre pour permettre des parcours résidentiels aux différentes situations et étapes de la vie :

- Pour les familles avec enfants, les objectifs sont explicités sans fiche action spécifique. En effet, malgré la diversité des profils (familles traditionnelles, familles recomposées, familles monoparentales), elles se rejoignent dans un besoin principal de grands et très grands logements sociaux ou abordables, proches des services et équipements publics dédiés à la jeunesse. La mise en œuvre de solutions pour ces familles est transversale à la grande majorité des actions du POA pour l'habitat ;
- Pour les jeunes, une fiche action détaille la diversité des solutions à développer selon les étapes de leur vie (décohabitation du foyer familial, accès à l'autonomie financière, mise en ménage ou arrivée d'un enfant) et selon leur situation (étudiants, jeunes en début de parcours professionnels, au chômage, en situation de rupture ou de vulnérabilité) (action 10 - Développer des solutions de logement qualitatives, abordables et flexibles pour les jeunes afin de faciliter leur entrée dans la vie adulte) ;
- Pour les seniors, une fiche action détaille les solutions pour développer les possibilités de maintien à domicile dans de bonnes conditions de confort et d'autonomie, ainsi que la diversité des formules à développer entre le domicile ordinaire et l'établissement spécialisé (action 11- Développer des solutions de logement diversifiées, adaptées et accompagnées pour les seniors privilégiant le maintien à domicile);
- Pour les personnes en situation de handicap, une fiche action met en lumière la grande variété des situations individuelles et des handicaps, le déficit et la connaissance insuffisante de l'offre adaptée, et les solutions à renforcer ou développer (action 12 - Développer des solutions de logement adaptées et accompagnées, pour faciliter l'accès ou le maintien à domicile et l'inclusion sociale des personnes en situation de handicap) ;
- Pour les personnes en situation de précarité, une fiche action détaille les mesures à poursuivre et renforcer pour améliorer l'accès au logement des publics prioritaires, requalifier et développer à l'échelle métropolitaine une offre de logements et d'hébergements correspondant à la diversité des besoins, dans la cadre des compétences de Toulouse Métropole dans la mise en œuvre des dispositions du Plan départemental pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) et de son implication dans le Plan Logement d'Abord (action 13 - Renforcer et diversifier l'offre de logements et d'hébergements destinés aux personnes en situation de précarité) ;
- Pour les gens du voyage, une fiche action explicite les modalités de mise en œuvre par Toulouse Métropole du projet territorial métropolitain adopté en 2021, qui décline pour le territoire métropolitain les objectifs fixés par le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV) en matière de création ou de réhabilitation d'aires permanentes d'accueil, de terrains familiaux et d'aires de grand passage (action 14 - Accueil et habitat des gens du voyage).

#### Orientation 4 : Renforcer l'action transversale en faveur de la cohésion sociale

Le POA pour l'habitat développe des mesures transversales pour améliorer la manière de faire vivre ensemble les habitants de la métropole et renforcer la cohésion sociale, en agissant simultanément sur plusieurs leviers :

- L'amélioration du cadre de vie et la requalification du bâti dégradé ;
- La valorisation et la préservation du rôle social des quartiers populaires ;
- Le rééquilibrage territorial de l'offre de logements sociaux bon marché ;
- La recherche de bons équilibres de peuplement dans le cadre des processus d'attribution de logements sociaux ;
- L'accompagnement à l'accès et au maintien dans leur logement des habitants les plus fragiles.

Pour cela, le POA développe les mesures permettant de mieux organiser la mixité sociale (action 15 - Mieux organiser la mixité sociale). Elles s'appuient sur les différents registres d'action développés dans les quartiers prioritaires de la ville (QPV) et à l'échelle de la

métropole, au titre de la politique de la ville dans le cadre du Contrat de Ville et du NPNRU. Elles s'appuient aussi sur le développement du maillage territorial de l'offre de logements sociaux, notamment l'offre à très bas loyers. Ces mesures portent sur les leviers suivants :

- la diversification et la requalification de l'offre de logements,
- l'amélioration du cadre de vie,
- la fluidification des itinéraires résidentiels entre les quartiers et les parcs de logements, par le soin apporté au relogement des personnes concernées par des opérations de démolition de leur logement dans les QPV.

En complément, le POA pour l'habitat s'appuie sur l'évolution des compétences de Toulouse Métropole sur le volet social de la politique de l'habitat qui a élargi ses leviers d'action avec le transfert de la compétence du Fonds de Solidarité pour le Logement en 2015 sur son territoire et la mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement en 2017, en application des lois ALUR et Égalité et Citoyenneté.

Il intègre une fiche action qui met en lumière les actions en cours et à renforcer pour :

- assurer une gestion partagée des demandes de logement locatif social qui contribue aux équilibres de peuplement, la fluidité des processus d'attribution des logements et l'adéquation entre l'offre et la demande,
- aider les ménages fragiles à accéder au logement, éviter la perte du logement pour ceux qui peinent à payer leur loyer, leurs factures d'énergie, assurer l'accompagnement social lié au logement des personnes les plus vulnérables dans le cadre de solutions d'intermédiation locative,
- accompagner les personnes dépourvues de logement dans l'accès direct au logement dans le cadre de la mise en œuvre du principe « du logement d'abord ». (cf. action 16 - Mettre en œuvre les engagements de la Conférence intercommunale du logement en mobilisant notamment le Fonds de Solidarité pour le Logement).

#### Orientation 5 : Piloter et animer la politique métropolitaine de l'habitat

Pour mettre en œuvre l'ensemble de ce programme, le POA pour l'habitat détaille :

- L'organisation de la gouvernance du volet habitat du PLUi-H afin de garantir son opérationnalité et les moyens financiers alloués par Toulouse Métropole à la politique métropolitaine de l'habitat, soit environ 52 millions d'euros par an en moyenne pour la période 2024 - 2026 (action 17 - Piloter la politique métropolitaine de l'habitat) ;
- Les moyens d'analyser les évolutions de la situation de l'habitat et de la politique foncière afin d'éclairer les décisions à venir, de réaliser le suivi et l'évaluation de l'avancement et des résultats du programme d'actions du POA pour l'habitat et des objectifs de sobriété foncière portés par le PLUi-H (action 18 - L'observatoire habitat foncier).



## **2-5 La traduction réglementaire des orientations du socle du PADD**

Le socle du PADD vise à développer les axes stratégiques fondateurs du projet d'aménagement à l'horizon 2035. Il s'articule autour de 3 grands axes dont l'ordre des orientations n'induit pas une hiérarchisation entre les objectifs exprimés mais cherche à refléter à la fois l'inversion du regard sur le développement territorial et la nécessaire lecture transversale des enjeux.

### **AXE 1 : PRÉSERVER ET VALORISER LES RESSOURCES DU TERRITOIRE**

Cet axe met en avant la biodiversité à travers la préservation de la trame verte et bleue (TVB), de la ressource en eau, des sols vivants, le maintien de l'activité et des espaces agricoles et le développement des énergies renouvelables et de récupération.

#### **Orientation 1-1 Faire de la trame verte et bleue un élément fondateur du projet métropolitain**

Le PLUi-H s'appuie sur une connaissance enrichie de la trame verte et bleue pour renforcer la protection et les continuités des espaces favorables à la dynamique et aux fonctionnalités écologiques. Pour ce faire, le PLUi-H développe tout un panel d'outils dans le zonage et le règlement avec des prescriptions qui s'imposent aux autorisations d'urbanisme mais également un outil nouveau, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « qualité environnementale » qui fixe des orientations avec lesquelles les projets devront être compatibles.

L'ensemble de la trame verte et bleue est identifiée par un secteur de biodiversité. Sur les espaces les plus sensibles, protégés par ailleurs par un zonage agricole (zone A), naturel (zone N) ou par des espaces inconstructibles pour continuité écologique (EICE), le secteur de biodiversité comporte un indice sanctuarisant les zones humides inventoriées ou encore les zones de compensation ayant fait l'objet d'un arrêté. Sur les espaces destinés à être bâtis, le secteur de biodiversité induit une application de l'OAP qualité environnementale sur la préservation des corridors écologiques et de la trame bleue, sur la trame noire, sur le traitement des transitions entre espaces de nature et espaces urbanisés ou encore sur la préservation et l'aménagement des cinq grands parcs métropolitains.

La trame bleue est également préservée par l'instauration d'une marge de recul systématique le long des cours d'eau et une protection accrue des ripisylves par des outils tels que les espaces verts protégés (EVP) ou les espaces boisés classés (EBC).

Enfin, de manière plus générale, l'ensemble du patrimoine végétal fait l'objet d'une attention particulière avec l'identification de masses boisées, de haies bocagères, de ripisylves mais également d'arbres isolés, de parcs paysagers ou plus simplement d'espaces verts de qualité protégés dans le PLUi-H. Les outils EVP et EBC permettent de protéger ceux qui présentent un enjeu en termes de biodiversité, de nature en ville et de lutte contre l'îlot de chaleur urbain.

Ainsi, près de 9500 ha sont classés en zone Naturelle, c'est-à-dire des zones où les constructions sont interdites. Les masses arborées et espaces verts qualitatifs d'un point de vue de la biodiversité ou de leur rôle paysager et de lutte contre l'îlot de chaleur urbain sont aussi très fortement protégés avec environ 4200 ha d'EBC, ou encore environ 800 ha d'espaces verts protégés.

#### **Orientation 1-2 Maintenir une agriculture durable en proximité pour garantir le lien des habitants à leur alimentation**

La délimitation de la zone agricole a fait l'objet d'un travail fin s'appuyant sur un diagnostic détaillé des parcelles agricoles comme des exploitations. Les dispositions réglementaires visent à conforter durablement l'agriculture en instaurant une zone agricole autorisant uniquement les constructions nécessaires aux exploitations agricoles ou aux logements des exploitants, les extensions limitées des habitations existantes et les changements de destination des bâtiments repérés au document graphique du règlement.

Un quart de la surface de la métropole est « sanctuarisé » pour l'activité agricole, soit près de 11 900 ha.

### **Orientation 1-3 Préserver et valoriser la ressource en eau**

Le projet de développement du PLUi-H s'est fait en adéquation avec la ressource en eau disponible. En effet, le Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable (SDAEP) de Toulouse Métropole démontre une capacité globale suffisante de production d'eau potable au regard de l'accueil envisagé dans le PLUi-H. En outre, la localisation des secteurs de développement du PLUi-H tient compte des territoires disposant d'un bon potentiel en termes de réseaux et de disponibilité de la ressource en eau.

Au-delà de la prise en compte de la ressource quantitative en eau, le PLUi-H s'attache à préserver la ressource en eau de manière qualitative. En complément de la protection des espaces naturels et agricoles, le PLUi-H protège la trame bleue, les cours d'eau et les zones humides. Pour ce faire, le document de planification identifie au plan de zonage les zones humides inventoriées où toute construction de nature à compromettre leur sauvegarde ou leur fonctionnement est interdite, il préserve une marge de recul le long des cours d'eau et des canaux afin de permettre leur protection et leur entretien, et impose des reculs le long des fossés pour assurer leur bon fonctionnement hydraulique. Il limite également fortement l'imperméabilisation des sols en réduisant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en favorisant l'infiltration des eaux pluviales en milieu urbain grâce à l'augmentation de la surface de pleine terre et des revêtements perméables et en préservant les champs d'expansion des crues de l'urbanisation.

### **Orientations 1-4 Préserver des sols vivants**

Ce sont plus de 95 % des espaces naturels, agricoles et forestiers du territoire de la Métropole qui sont protégés par le PLUi-H. En outre, le PLUi-H renforce très fortement la préservation des espaces de pleine terre et du patrimoine végétal.

Par ces moyens, le PLUi-H permet de renforcer la perméabilité des sols et de préserver la leur bonne fonctionnalité en tant que ressource vivante.

### **Orientations 1-5 Développer les énergies renouvelables et de récupération**

En complément d'actions menées par ailleurs par la collectivité, le PLUi-H contribue à renforcer la part des énergies renouvelables sur le territoire. Il impose notamment, à travers le règlement, l'installation d'un procédé d'énergie renouvelable pour l'habitat collectif dans le cadre du « Secteur de Performance Énergétique Renforcé ». A travers l'OAP qualité environnementale, il encourage en outre le recours aux énergies renouvelables et prévoit des orientations afin de s'assurer de la bonne intégration technique et paysagère des procédés d'énergies renouvelables.

## **AXE 2: OFFRIR UN CADRE DE VIE DÉSIRABLE DANS UNE MÉTROPOLE DES COURTES DISTANCES**

Cet axe ambitionne d'améliorer le cadre de vie des habitants en renforçant le lien entre urbanisme et mobilité, de valoriser la proximité, le patrimoine bâti et le paysage, de prendre en compte la vulnérabilité et la santé, d'offrir aux habitants un haut niveau de qualité urbaine et environnementale et de bonnes conditions d'habitat.

### **Orientations 2-1 Renforcer le lien entre urbanisme-mobilité**

La cohérence urbanisme-mobilité est un des piliers du projet d'aménagement et de la territorialisation de l'accueil. Elle est également relayée par les outils réglementaires dans l'objectif d'accueillir au plus près des transports en commun structurants et de favoriser les mobilités actives.

Le PLUi-H s'appuie sur les transports en commun les plus performants, programmés et financés à échéance 2030 pour instaurer des périmètres d'influence dont la circonférence dépend du niveau de desserte. Dans ces périmètres, les droits à construire ont été travaillés

afin d'encourager le renouvellement urbain de manière à répondre au besoin d'accueil, tenant compte non seulement de densités cibles mais également du contexte urbain en termes de formes urbaines existantes, de patrimoine bâti et végétal ou encore de nuisances et de risques. Au-delà de la densité prévue dans ces secteurs d'influence, le PLUi-H dispose en outre d'un outil, le seuil minimum de densité qui impose que les constructions nouvelles de logements mobilisent au moins la moitié des droits à construire offerts par les règles de la zone.

Au fur et à mesure que l'arrivée de nouveaux transports en commun structurants sera programmée (Aménagements Ferroviaires Nord Toulousains, réseau express métropolitain...), le PLUi-H renforcera l'accueil dans les nouvelles zones d'influence qui seront intégrées au regard du niveau de desserte attendue.

Les règles relatives aux obligations de création de stationnement pour les véhicules motorisés sont réduites dans les secteurs les mieux desservis par les transports en commun structurants mais aussi pour le stationnement à destination (lieu de travail) afin de favoriser le report modal vers les transports en commun et les modes actifs. Le règlement prévoit également des dispositions en faveur de la mutualisation et du foisonnement des places de stationnement pour réduire l'espace occupé par le stationnement au profit d'autres usages, tel que les espaces de pleine terre.

Enfin, les règles de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent également être réduites dans les secteurs de faubourgs en cas de surélévation de bâtiments pour favoriser la densification des espaces urbanisés.

Pour les mobilités actives et notamment le vélo, le PLUi-H mobilise également des leviers pour favoriser la circulation des vélos, leur stationnement et les conditions d'accès aux pistes cyclables depuis les nouvelles opérations de logements. Ainsi, lorsque les aménagements cycles et notamment le réseau express vélo (REV) nécessitent des emplacements réservés, ils sont instaurés au plan de zonage. Des obligations de réalisation de places de stationnement pour les vélos dans les opérations d'ensemble ont été intégrées pour toutes les communes et les normes ont été augmentées pour les secteurs où l'usage du vélo est facilité.

### **Orientations 2-2 Faire de la proximité un élément essentiel du cadre de vie et de réponse aux besoins des habitants**

Le PLUi-H a pour objectif d'encourager la proximité, propice aux mobilités actives plutôt qu'à l'usage de la voiture, et d'encourager la mixité des fonctions, ainsi que la protection de l'artisanat et du commerce local.

Pour ce faire, il développe plusieurs mesures. Il favorise notamment la mixité dite fonctionnelle dans l'ensemble des zones urbaines : dès lors qu'elles ne comportent pas de nuisance, les activités artisanales, de services ou de commerces, sont autorisées dans les quartiers. Dans ce cas, les rez-de-chaussées devront prévoir des hauteurs suffisantes pour permettre ce type d'occupation. L'outil dit « secteur de mixité fonctionnelle » va encore plus loin, en imposant sur des secteurs déterminés que toute opération incluant des constructions à usage d'habitation, comprenne un pourcentage minimum de surface de plancher dédié aux locaux économiques, ceci dans l'objectif de maintenir une capacité d'accueil d'activités artisanales et productives dans les espaces urbanisés mixtes.

Le PLUi-H encourage également la polarisation des commerces et services en interdisant les commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> hormis dans les zones préférentielles d'accueil du commerce identifiées au plan de zonage et favorise la diversité commerciale en instaurant des linéaires de protection le long de certaines artères commerçantes afin d'éviter une trop grande homogénéisation des commerces et services. Enfin, le PLUi-H encadre l'accueil d'hôtels en interdisant les hôtels de plus de 40 chambres en dehors de polarités bien identifiées, là encore dans un objectif de polarisation de ce type de service.

### **Orientations 2-3 Prendre en compte la vulnérabilité et la santé dans le projet d'aménagement**

Le PLUi-H a intégré les risques et les nuisances très en amont de la définition du projet en excluant les secteurs de nuisances les plus fortes liées au bruit et à la pollution de l'air, mais aussi les secteurs les plus impactés par les risques inondation, mouvement de terrain et technologiques dans l'étude de densification des espaces urbanisés. Par la suite, la définition des secteurs de développement du PLUi-H a également évité ces risques et ces nuisances

En outre, le PLUi-H s'est doté d'un certain nombre d'outils pour traduire les enjeux de santé et de vulnérabilité avec en premier lieu la création de secteurs impactés par la multi-exposition « air - bruit » aux abords des principaux axes routiers, qui impliquent l'interdiction d'un certain nombre de constructions telles que l'habitat afin de limiter l'exposition de la population à ces nuisances. L'OAP qualité environnementale vient compléter ces dispositions avec des orientations dans les secteurs dits « de vigilance » concernant ces nuisances.

Au-delà de l'intégration des différents plans de prévention liés aux risques mouvement de terrain, aux risques technologiques mais aussi aux risques d'inondation, le PLUi-H se veut novateur en intégrant la prise en compte du risque inondation par ruissellement à travers des orientations dans l'OAP qualité environnementale, avec une cartographie intégrée dans le plan de zonage relatif aux risques et aux nuisances. Le PLUi-H préserve également les champs d'expansion des crues dans le zonage en les classant en zone A ou N.

L'OAP qualité environnementale comporte enfin un certain nombre d'orientations en faveur de la valorisation des zones inconstructibles pour des raisons d'inondabilité mais aussi en faveur de la santé. Elle encourage ainsi la mise en œuvre d'approches intégrées dans les opérations d'urbanisme, complémentaires des exigences environnementales réglementaires, en s'appuyant sur les outils de type Evaluation d'Impact sur la Santé (EIS), référentiels et guides de bonnes pratiques.

Enfin, le PLUi-H contribue à la lutte contre les îlots de chaleur urbains à travers la préservation des ENAF, des espaces de pleine terre, du patrimoine végétal mais aussi en s'assurant dans le règlement que les places de stationnement des parkings aériens soient semi-perméables et plantées d'arbres. En complément, l'OAP qualité environnementale oriente vers l'utilisation de revêtements de couleur claire et semi-perméables pour les espaces extérieurs privés non végétalisés.

### **Orientations 2-4 Conforter l'identité du territoire pour renforcer l'attachement des habitants**

En complément des actions de l'État pour la protection du patrimoine bâti et paysager, le PLUi-H offre un panel d'outils. Il protège les paysages en milieu urbain et rural en instaurant des Vues d'Intérêt Métropolitain (VIM) et des Sites d'Intérêt Paysager (SIP) ; il identifie également les éléments patrimoniaux remarquables à protéger : les Éléments Bâti Protégés (EBP). Les EBP peuvent être des édifices de toute taille, des façades et éléments de clôture ou des ensembles urbains. Ils recouvrent toutes les périodes historiques y compris les plus contemporaines.

Au-delà de ces outils réglementaires spécifiques, le règlement écrit établit des règles alternatives d'adaptation au contexte qui prennent en compte le patrimoine bâti. Il est par exemple possible d'adapter le seuil minimum de densité pour tenir compte d'un EBP voisin, ou d'adapter les règles d'implantation pour rompre la monotonie d'un linéaire trop important de façade.

### **Orientations 2-5 Offrir aux habitants un haut niveau de qualité urbaine et environnementale**

Cette orientation guide l'ensemble de la démarche réglementaire du PLUi-H et les outils y contribuant sont nombreux et permettent de mobiliser les différents leviers de la qualité urbaine et environnementale.

Concernant la qualité des formes urbaines, les différents types de zones urbaines (UM1 à UM10) et d'étiquettes associées dans le zonage permettent de traduire toute la diversité souhaitée en matière de morphologie urbaine : implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives, hauteur, coefficient d'espace de pleine terre, coefficient d'emprise au sol. A ce titre, le coefficient d'espace de pleine terre a été augmenté dès que possible sans forcément réduire le coefficient d'emprise au sol maximum, dans une logique de réduction autant que possible des espaces libres imperméabilisés. En outre, l'utilisation de zones urbaines prévoyant une bande de constructibilité principale a été utilisée dans les contextes où le renouvellement urbain est souhaité afin de protéger ou générer des cœurs d'îlot verts.

Le règlement du PLUi-H dispose également d'un corpus de dispositions relatives à l'adaptation des règles au contexte urbain et paysager existant et projeté, dans une logique d'urbanisme de projet.

En termes de préservation du patrimoine végétal et bâti ainsi que des cœurs d'îlots verts, le PLUi-H agit à la fois par des outils sur le plan de zonage mais aussi par des dispositions dans le règlement écrit qui exigent un inventaire des arbres existants pour les opérations d'ensemble ou encore des mesures visant à protéger les arbres en phase de chantier.

La qualité des espaces publics est également traitée dans le PLUi-H à travers la préservation du patrimoine végétal sur ces espaces mais aussi en matière de conception bioclimatique et de confort d'usage des modes actifs dans l'OAP qualité environnementale. Enfin, le traitement du stationnement sur l'espace privé participe à libérer l'espace public pour l'usage des modes actifs.

En matière de conception bioclimatique et de performance énergétique des constructions, le PLUi-H dispose d'un volet ambitieux en intégrant des règles pour favoriser la conception bioclimatique des constructions neuves dans une logique de confort d'usage pendant la saison estivale : logements traversants, protection solaire des ouvertures vitrées, albédo des revêtements de surface et de toiture, etc. Il met également en œuvre un Secteur de Performances Énergétiques Renforcées (SPER) pour l'habitat collectif neuf afin de renforcer les normes de la Réglementation Environnementale 2020 sur l'isolation et la production d'énergie renouvelable, tout en encadrant la bonne insertion paysagère et technique des dispositifs de production d'énergie dans l'OAP qualité environnementale. Enfin, le PLUi-H fixe des orientations dans l'OAP qualité environnementale pour favoriser la rénovation énergétique des constructions de manière globale et performante.

### **Orientations 2-6 Offrir à chacun de bonnes conditions d'habitat**

La mise en œuvre des orientations du PADD en matière de lutte contre le mal-logement et de développement de la qualité d'usage des logements relève des mesures développées dans le cadre la politique métropolitaine de l'habitat qui sont détaillées dans le plan d'actions du POA pour l'habitat. Elles sont complétées par les mesures réglementaires explicitées ci-dessus qui visent l'amélioration de l'impact environnemental du parc de logements existants et des logements produits et le développement des énergies renouvelables et de récupération.

### **AXE 3 : PRÉPARER LA MÉTROPOLÉ DE DEMAIN : INNOVANTE, SOLIDAIRE ET ATTRACTIVE**

Cet axe vise à répondre aux besoins en logements pour tous, maintenir et développer des activités économiques diverses et à conduire une stratégie foncière métropolitaine ambitieuse pour mettre en œuvre le projet.

### **Orientation 3.1 Répondre aux besoins en logements pour tous**

Les orientations du PADD en matière de réponse aux besoins en logements pour tous sont les suivantes :

- produire suffisamment de logements ;
- produire les logements prioritairement dans l'enveloppe urbaine existante ;
- assurer la mixité sociale et un équilibre social de l'habitat dans les territoires ;
- satisfaire des besoins en forte croissance en logements et en habitat dédié abordable ;
- le rôle crucial de la stratégie foncière métropolitaine pour permettre la production de logements pour tous au sein des espaces déjà urbanisés.

Les modalités de leur mise en œuvre relèvent des mesures développées dans le cadre la politique métropolitaine de l'habitat détaillées dans le plan d'actions du POA pour l'habitat (voir ci-dessus).

En complément de ces mesures, les documents réglementaires et graphiques du PLUi-H délimitent les zonages et les secteurs de projet actuels et futurs permettant le développement de l'habitat dans la période 2025 – 2035 dans le respect des principes de limitation de l'étalement urbain explicités au 2.3. Ces secteurs intègrent des outils de mixité sociale (secteurs à pourcentage de logements, emplacements réservés pour le logement) qui déclenchent une obligation de produire un pourcentage de logements locatifs sociaux et dans certains cas de logements en accession sociale à la propriété à partir d'une taille d'opération définie en m<sup>2</sup> de surface de plancher et, pour certaines communes, d'un nombre de logements. Ces outils de mixité sociale répondent au double objectif d'impulser la production de logements sociaux et abordables et d'améliorer le maillage territorial de cette offre. Ils sont décrits commune par commune dans les feuilles de route communales du POA pour l'habitat.

### **Orientation 3.2 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**

Afin de garantir la capacité d'accueil du territoire en termes d'emplois, le PLUi-H maintient la surface des zones d'activités dédiées et facilite l'accueil d'activités dans le tissu urbain mixte. Les zones économiques dédiées représentent un volume global d'environ 5 800 ha, soit un quart des zones urbaines. Les zones économiques sont organisées de façon à traduire une stratégie de thématization ayant pour objectif d'améliorer la lisibilité de l'offre, de favoriser la création de clusters et le renforcement des écosystèmes économiques. Cette stratégie de thématization contribue à préserver du foncier dédié aux activités productives du territoire, notamment en ajustant la gamme d'offre tertiaire et en régulant l'implantation de la grande logistique.

Pour ce faire, le PLUi-H comporte 4 types de zones dédiées à l'activité économique :

- La zone UA 1 : zone généraliste dite « toutes activités »,
- La zone UA 2 : zone dédiée aux activités industrielles et de logistique,
- La zone UA 3 : zone productive à régulation tertiaire où les bureaux sont très encadrés,
- La zone UA 4 : zone correspondant à des secteurs spécialisés répondant à des préoccupations ciblées.

En outre, les règles d'implantation et de volumétrie dans les zones à vocation d'activités encouragent la densification de ces zones en augmentant les droits à construire.

A ce jour, les démarches opérationnelles de renouvellement de zones d'activités sont encore rares mais elles ont vocation à se développer et à être traduites dans le PLUi-H au fur et à mesure des procédures d'évolution, à l'image de ce qui a déjà été amorcé sur la zone de Garossos à Beauzelle, en frange du MEETT.

En complément des zones économiques dédiées, le PLUi-H a intégré un nouvel outil permettant de renforcer la mixité fonctionnelle du tissu urbain. Cet outil thématique « mixité fonctionnelle » a été conçu pour faciliter l'accueil d'activités, y compris

productives (artisanat, petite industrie, logistique urbaine...) lorsqu'elles sont compatibles avec les fonctions résidentielles, dans le tissu mixte. Cet outil s'inscrit dans un objectif de rapprochement emploi-habitat.

### **Orientation 3.3 Conduire une stratégie foncière métropolitaine ambitieuse pour mettre en œuvre le projet**

Clé de voûte de l'aménagement urbain, l'action foncière de la collectivité est déterminante au regard des impératifs de préservation et de valorisation des ressources, des sols, mais aussi de développement d'habitat, d'équipements, d'activités économiques, d'infrastructures de transport et de déplacements.

La stratégie foncière métropolitaine cherche à apporter des réponses efficaces à une équation difficile entre la nécessité de fournir la ressource foncière pour les besoins des politiques publiques et des projets métropolitains, concourir à la sobriété foncière, tout en jugulant l'inflation des coûts fonciers.

Les documents réglementaires et graphiques du PLUi-H constituent un volet déterminant de cette stratégie foncière :

- en délimitant et valorisant l'optimisation de l'usage des fonciers ouverts à l'urbanisation ;
- en protégeant les espaces naturels, agricoles et forestiers et les ressources du territoire ;
- en développant des outils réglementaires tels que les emplacements réservés, les servitudes, particulièrement ceux dédiés à la production de logements sociaux (Secteurs à Pourcentages de Logements, Emplacements Réservés Logements) et à la création d'équipements publics.

### **3) Les incidences du projet de PLUi-H sur l'environnement**

Conformément aux obligations législatives, le PLUi-H a fait l'objet d'une évaluation environnementale dont le déroulé, la méthodologie et les résultats sont détaillés dans le livret IG1 du rapport de présentation. L'expertise environnementale du PLUi-H, menée par un groupement pluridisciplinaire, a été l'occasion de mettre en place une démarche itérative plaçant les préoccupations environnementales au cœur du projet à chacune de ses étapes.

L'analyse de l'état initial de l'environnement a identifié les sensibilités du territoire et les enjeux en matière de paysage et de patrimoine bâti, de richesses écologiques, de ressource en eau, de climat / énergie, de risques et nuisances et d'agriculture.

Cette analyse a nourri en amont la réflexion sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et a contribué aux choix opérés en matière de traduction réglementaire ou d'OAP, au fur et à mesure de l'avancée du projet, dans une stratégie d'évitement et de réduction conduisant à n'envisager la compensation qu'en dernier recours. Chaque zone de projet susceptible d'être concernée de manière notable par un enjeu environnemental a fait l'objet de cette analyse.

L'évaluation environnementale conduit ainsi à conclure à l'absence d'incidences significatives au regard des sensibilités du territoire identifiées dans l'état initial de l'environnement et des sites Natura 2000.

Au regard de l'ensemble de ces éléments et du bilan de la concertation, il est proposé au Conseil de la Métropole :

- d'arrêter le projet de PLUi-H tel qu'annexé à la présente délibération en application de l'article L.153-14 du Code de l'urbanisme ;
- de transmettre le PLUi-H arrêté pour avis :
  - aux communes membres de la Métropole,
  - aux personnes publiques associées et consultées définies aux articles L132-7 et L132-9 du code l'urbanisme,
  - au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement,
  - au Centre National de la Propriété Forestière,
  - à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers,

- à la Mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable,
- aux Personnes Publiques à l'initiative de la création d'une ZAC.

Ces avis devront être donnés dans un délai de trois mois, suivant l'arrêt du projet ou de la transmission du dossier, faute de quoi, ils seront réputés favorables.

- de mettre à disposition du public le dossier de PLUi-H arrêté au siège de Toulouse Métropole situé 6, Place René Leduc – BP 35821 – 31505 Toulouse Cedex 5, Direction de l'Urbanisme, 4ème étage, de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h, ainsi que sur le site de Toulouse Métropole.

Le dossier, éventuellement modifié pour prendre en compte les réserves et les recommandations de la Commission d'Enquête, les avis des Personnes Publiques Associées et Consultées, des Communes membres de la Métropole et de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale, sera présenté au Conseil de la Métropole pour approbation, à la suite de quoi il sera tenu à disposition du public.

## Décision

---

Le Conseil de la Métropole,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L151-1 et suivants, L153-14 à L153-18, R104-23, R. 151-1 à R. 151-55 et R153-3 à R153-7,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (ScoT) de la Grande Agglomération Toulousaine révisé le 27 avril 2017 et mis en compatibilité le 28 juillet 2021,

Vu le Plan de Déplacements Urbains (PDU) approuvé le 17 octobre 2012 suite à l'annulation du PDU approuvé le 7 février 2018,

Vu le Plan Climat Air Énergie Territorial de Toulouse Métropole approuvé par délibérations du 28 juin 2018 et du 27 juin 2019,

Vu le Pacte métropolitain de l'Habitat adopté le 14 octobre 2021 par le Conseil de la Métropole,

Vu les documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire de Toulouse Métropole,

Vu la délibération du Conseil de la Métropole en date 10 février 2022 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H), définissant les objectifs poursuivis, les modalités de collaboration avec les communes membres et de concertation auprès du public,

Vu la délibération du Conseil de la Métropole en date du 06 avril 2023 débattant des orientations du PADD,

Vu les délibérations des Conseils Municipaux des communes membres de la Métropole prise entre le 25 janvier et le 10 mars 2023, débattant des orientations du PADD,

Vu l'avis favorable de la Commission Urbanisme et Projets urbains du mardi 04 juin 2024,

Vu la délibération en date du 20 juin 2024 arrêtant le bilan de la concertation de la procédure d'élaboration du PLUi-H,

Vu le projet de PLUi-H annexé à la présente délibération prêt à être arrêté,

Entendu l'exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré,

Décide :

### Article 1

D'arrêter le projet de PLUi-H de Toulouse Métropole tel qu'annexé à la présente délibération.



**Article 2**

De soumettre pour avis le projet de PLUi-H arrêté aux Communes membres conformément à l'article L153-15 du Code de l'Urbanisme, aux Personnes Publiques Associées et Consultées et aux organismes mentionnés aux articles L153-16, L153-17 et L153-18 si le projet de PLUIH a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de ZAC créée à l'initiative d'une personne publique autre que Toulouse Métropole ainsi que l'article R104-23 du Code de l'Urbanisme.

**Article 3**

De tenir à disposition le projet de dossier de PLUi-H arrêté au siège de Toulouse Métropole situé 6, Place René Leduc – BP 35821 – 31505 Toulouse Cedex 5, Direction de l'Urbanisme, 4<sup>ème</sup> étage, de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h, ainsi que sur le site internet de Toulouse Métropole.

**Article 4**

D'autoriser Monsieur le Président de Toulouse Métropole à prendre tous les actes nécessaires à la poursuite du projet d'élaboration du PLUi-H de Toulouse Métropole.

**Article 5**

D'informer que la présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de Toulouse Métropole et dans les mairies des communes membres concernées conformément à l'article R153-3 du Code de l'Urbanisme.

**Article 6**

De rappeler que la présente délibération sera adressée à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne.

**Résultat du vote :**

Pour	111
Contre	10 (Mmes MAGDO, HARDY, MAURIN, CABANES, BLEUSE, MM. MAURICE, GIBERT, CUJIVES, LACAZE, BRIANÇON.)
Abstentions	10 (Mmes HONVAULT, ROBY, BOUBIDI, BEC, MM. LE TEXIER, DEHEURLES, EL ARCH, CHARTIER, KARMANN, PERE.)
Non participation au vote	1 (Mme ALLAL.)

Publié le : 28 JUIN 2024  
Reçu à la Préfecture le 27 JUIN 2024

**Affiché le :** 27 JUIN 2024

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,  
Au registre sont les signatures,  
Pour extrait conforme,  
Le Président,

  


Jean-Luc MOUDENC