

## **Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de Toulouse Métropole : avis sur le projet de PLUi-H arrêté en Conseil de la Métropole**

Urbanisme  
24-0440

Mesdames, Messieurs,

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 auprès du public et de collaboration avec les communes membres.

Doter la Métropole d'un nouveau document d'urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat constitue un objectif majeur pour répondre aux grands enjeux de l'aménagement du territoire. Le PLUi-H permettra de disposer de règles harmonisées, simplifiées et adaptées à l'instruction des autorisations d'urbanisme, de définir la politique métropolitaine de l'habitat afin de répondre aux besoins en logement et en hébergement, d'améliorer la performance environnementale de l'habitat et d'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).

Le PLUi-H a été élaboré en étroite collaboration avec les élus et techniciens des 37 communes membres de la Métropole. Huit séminaires et quatre conférences intercommunales des maires ont été organisés aux étapes-clefs de définition du projet pour prendre connaissance, partager, valider, voire réorienter le travail sur le PLUi-H. La collaboration avec les communes s'est déroulée de manière continue, avec de nombreuses rencontres avec chacune, notamment pour fixer les orientations communales du Programme d'Orientations et d'Actions (POA) pour l'Habitat, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et la traduction réglementaire. Enfin, les 37 conseils municipaux ont débattu les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) entre le 25 janvier et le 10 mars 2023, permettant d'alimenter le débat sur les orientations générales du PADD qui s'est tenu en Conseil de la Métropole le 06 avril 2023.

Le Conseil de la Métropole, dans sa séance en date du 20 juin 2024, a arrêté le bilan de la concertation puis a arrêté le projet de PLUi-H.

Conformément, aux articles L. 153-15 et R. 153-5 du Code de l'Urbanisme, les communes membres doivent émettre un avis sur le projet de plan arrêté dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. Lorsqu'une commune membre émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement du projet de PLUi-H arrêté qui la concernent directement, le Conseil de la Métropole doit délibérer à nouveau pour arrêter le projet.

Conformément à l'article L. 153-18 du Code de l'Urbanisme, les communes à l'initiative de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur leur territoire, doivent également formuler un avis sur la modification des règles d'urbanisme applicables à l'intérieur de ce périmètre.

Aux termes de l'article R. 153-7 du Code de l'Urbanisme, cet avis doit être émis dans le délai de trois mois à compter de la saisine, à défaut de quoi il sera réputé émis.

La présente délibération rappelle dans une première partie les ambitions du PLUi-H et leurs déclinaisons dans les pièces du projet arrêté avant de présenter dans une deuxième partie des dispositions propres à la Commune de Toulouse.

### **I. Ambition du PLUi-H et traduction réglementaire dans les pièces du dossier**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été construit à partir des enjeux issus du diagnostic du territoire. Il se compose de 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.

Le PLUi-H fixe un objectif d'accueil pour la période 2025-2035 à + 90 000 habitants, soit 9 000 habitants supplémentaires chaque année en moyenne. Le travail d'élaboration du Programme d'Orientations et d'Actions pour l'habitat avec chacune des communes a conduit à affiner l'estimation du besoin en logement inscrit dans le PADD et à établir un objectif de production aux alentours de 7 400 logements chaque année en moyenne. Toulouse Métropole se fixe par ailleurs 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.

Le PADD fixe également 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 PLUi-H. L'analyse conduite sur la période 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.

Les orientations mises en avant dans le PADD ont été traduites dans les pièces réglementaires, dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et dans le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) qui met en œuvre la politique de l'habitat. Les livrets du rapport de présentation exposent de manière détaillée les justifications des choix retenus pour établir le PADD, le POA, le règlement et les OAP ainsi que l'évaluation du projet.

Ci-dessous sont détaillées les principales ambitions du PADD, avec des exemples de leur traduction réglementaire.

#### **1) Ambition du PADD : Faire de la Trame Verte et Bleue (TVB) un élément fondateur du projet métropolitain**

Le PLUi-H s'est appuyé sur une connaissance enrichie du territoire pour protéger les espaces les plus sensibles du territoire à travers le règlement graphique :

- près de 9 500 ha sont classés en zone Naturelle,
- plus de 13 500 ha sont identifiés en secteur de biodiversité, comprenant notamment des zones humides et des secteurs de compensation écologique ;
- environ 4 200 ha sont protégés par des Espaces Boisés Classés (EBC) et environ 800 ha par des Espaces Verts Protégés (EVP).

Des marges de recul ont été instaurées le long des principaux cours d'eaux, canaux et fossés dans le règlement écrit.

Une nouvelle pièce, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Qualité Environnementale, a été introduite pour répondre à l'obligation réglementaire de la loi Climat et Résilience, visant à mettre en valeur les continuités écologiques mais aussi pour traduire les enjeux environnementaux croisés en complémentarité avec les dispositions réglementaires et les OAP sectorielles.

## **2) Ambition du PADD : Maintenir une agriculture durable et de proximité**

Un quart de la surface de la métropole est « sanctuarisé » pour l'activité agricole, soit près de 11 900 ha classés en zone agricole dans le règlement graphique s'appuyant sur un diagnostic détaillé des parcelles agricoles comme des exploitations. Le règlement écrit limite les constructions autorisées en zone agricole et encadre les projets photovoltaïques autorisés uniquement sur les sites pollués ou les bâtiments existants.

## **3) Ambition du PADD : Protéger les sols en s'inscrivant dans la trajectoire du zéro artificialisation nette (ZAN)**

Plus de 95 % des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) du territoire de la Métropole sont protégés par le PLUi-H. 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 et 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. Ainsi, 480 ha de consommation d'ENAF sont planifiés pour la période 2025-2035, dont 382 ha à court terme. Il est à noter que les sites industriels aéronautiques dont Airbus et le Grand Projet ferroviaire du Sud-Ouest (GPSO) Bordeaux-Toulouse ont été comptabilisés au niveau de l'enveloppe nationale d'ENAF attribués aux projets d'envergure.

## **4) Ambition du PADD : Renforcer le lien entre urbanisme-mobilité**

Plus de 90 % de la production de logements seront accueillis dans les zones d'influence des transports en commun structurants, dont 28 000 logements autour de la 3ème ligne de métro.

Les droits à construire permettront l'accueil des habitants en priorité dans les zones les mieux équipées et dans les zones d'influence des transports en commun structurants. De plus, un outil, le Seuil Minimal de Densité (SMD), impose la mobilisation d'au moins 50 % des droits à construire de l'unité foncière pour toute construction nouvelle à destination d'habitat ou de bureau dans toutes les zones d'influence des transports en commun structurants afin d'éviter une sous-utilisation du foncier.

Le PLUi-H favorise en outre le développement des modes actifs, notamment en imposant du stationnement vélo sécurisé et adapté.

## **5) Ambition du PADD : Faire de la proximité une réponse au quotidien des habitants, offrir un cadre de vie désirable**

Le PLUi-H encourage la mixité des fonctions et protège l'artisanat et le commerce de proximité. Les activités artisanales, de services et de commerces sont autorisés en milieu urbain dès lors qu'ils n'entraînent pas de nuisances. Des secteurs dits de « mixité fonctionnelle » ont été instaurés dans l'objectif de maintenir une capacité d'accueil d'activités artisanales et productives dans les espaces urbanisés mixtes. Plusieurs outils existent pour favoriser une meilleure implantation commerciale, éviter une trop grande homogénéisation commerciale, traduire le schéma hôtelier ou interdire les entrepôts et cuisines dédiés à la vente en ligne.

Le PLUi-H vise également à protéger ce qui fait l'identité du territoire : le règlement graphique repère des Vues d'Intérêt Métropolitain (VIM) et des Sites d'Intérêt Paysager (SIP) à protéger pour la

qualité des paysages ainsi que des éléments patrimoniaux remarquables, édifices de toute taille et de toute période historique, façades, éléments de clôture ou ensembles urbains par des Éléments Bâti Protégés (EBP).

Enfin, le PLUi-H veille à la qualité urbaine et environnementale des opérations.

D'une part, il favorise la bonne intégration des constructions dans leur contexte : le règlement écrit favorise l'adaptation des règles de forme urbaine, de volumétrie et d'implantation au contexte urbain et paysager existant et projeté, dans une logique d'urbanisme de projet. Par exemple, pour conserver ou créer une vue sur un cœur d'îlot, pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection ou bien pour assurer la ventilation du quartier et permettre d'éviter les effets corridors et les rues canyons.

D'autre part, en milieu urbanisé, le PLUi-H met en place des mesures pour réduire l'îlot de chaleur urbain : outre la protection des espaces verts et des arbres, ainsi que l'augmentation de la part de pleine terre, le règlement instaure un coefficient de surface éco-aménageable pour encourager la végétalisation dans les zones les plus denses et/ou minéralisées dans lesquelles la possibilité de dégager une part d'espace de pleine terre est très limitée.

### **6) Ambition du PADD : Renforcer la vitalité des territoires économiques**

Les zones économiques dédiées représentent un volume global d'environ 5 800 ha, soit un quart des zones urbaines. L'accueil des emplois se fait 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.

Les zones économiques sont organisées de façon à traduire une stratégie de thématisation 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 thématisation 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.

### **7) Ambition du PADD : Développer les logements dont les habitants ont besoin**

La production de logements a été répartie entre les communes selon 4 strates de l'armature territoriale : les grands pôles urbains, les pôles urbains, les communes relais et les communes de proximité, en cohérence avec le poids démographique et économique de chaque commune, la diversité des équipements et le niveau de desserte en transports en commun.

La feuille de route communale du Programme d'Orientations et d'Actions (POA) décline plus précisément, sur le territoire de chaque commune, le nombre annuel de logements à produire, l'engagement de la commune sur un niveau de production de logements locatifs aidés et la mise en œuvre des outils réglementaires.

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

## **8) Ambition du PADD : Améliorer la sobriété énergétique des constructions et préserver et valoriser les ressources**

Les schémas directeurs d'alimentation en eau potable et d'assainissement ont été menés en parallèle de la procédure du PLUi-H, ce qui permet d'apporter une réponse cohérente en matière de ressource en eau. Le PLUi-H s'attache également à préserver la ressource en eau de manière qualitative. L'infiltration des eaux pluviales est favorisée par la limitation de l'imperméabilisation des sols notamment grâce à l'augmentation de la surface de pleine terre dans les étiquettes du plan de zonage et dans le règlement écrit qui favorise les revêtements perméables en milieu urbain.

En matière de ressource énergétique, le règlement écrit prévoit, pour l'habitat collectif neuf, des obligations d'installation de procédés d'énergie renouvelable. Il intègre également des mesures bioclimatiques pour limiter la « surchauffe » l'été : obligation d'une proportion de logements traversants, protection des bâtiments contre les rayonnements solaires et respect des valeurs d'albédo pour les revêtements de façade et de toitures des bâtiments.

Enfin, les secteurs impactés fortement par des nuisances ou des risques ont été exclus des zones de projet et les constructions seront limitées dans les zones impactées par la multi-exposition « air - bruit » aux abords des principaux axes routiers.

## **II- Avis du Conseil Municipal sur le dossier de PLUi-H arrêté au Conseil de la Métropole du 20 juin 2024**

Concernant Toulouse, quelques éléments peuvent être plus particulièrement mis en avant :

### ***L'accueil des habitants et des activités :***

La commune de Toulouse appartient à la strate des grands pôles urbains et la feuille de route du POA prévoit une production annuelle de 4 750 logements par an sur la période 2025 – 2035 soit 64 % de la production de la Métropole.

La majorité des habitants seront accueillis dans des secteurs de projet où environ 42 100 logements sont programmés sur la période 2025-2035, notamment dans des secteurs autour de la 3ème ligne de métro où près de 26 000 logements pourront être construits sur Toulouse sur la période du PLUi-H. La plupart de ces secteurs sont ou seront encadrés par des OAP ou des ZAC, au fur et à mesure des évolutions à venir du PLUi-H. Le nombre de logements estimés en potentiel non-encadré est de l'ordre de 5 400 logements. La production de logements sera réalisée à plus de 90 % en densification des espaces déjà urbanisés et les ENAF consommés sur la commune de Toulouse correspondent essentiellement à des opérations d'aménagement de type ZAC programmées pour l'accueil d'habitat.

Les emplois seront majoritairement accueillis en densification dans les zones d'activités déjà existantes et dans les secteurs mixtes.

Pour répondre à ces objectifs de production et de mixité, le PLUi-H sur la commune de Toulouse :

- augmente les droits à construire, essentiellement autour des stations de la 3ème ligne de métro qui ont déjà fait l'objet d'études. Au fur et à mesure de l'aboutissement des études, les procédures d'évolution du PLUi-H pourront faire évoluer les droits à construire afin d'accueillir au plus près des transports en commun structurants, tout en veillant à la qualité des projets, à leur insertion dans les quartiers, en préservant l'identité des territoires et la qualité de vie des Toulousains ;
- poursuit la diversification de l'habitat, en vue de répondre notamment aux enjeux de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), avec une part de 25 % à 40 % de logements locatifs sociaux pour les opérations de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les opérations de

plus de 2 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un minimum de 10% de logements abordables en accession sociale et 10 % minimum en accession à prix maîtrisé sera en outre exigé. Cet effort de production résidentielle s'appuie aussi sur le renouvellement urbain engagé dans les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville, dans une volonté de rééquilibrage territorial.

### ***Les orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :***

Plusieurs secteurs de projet ont été définis et traduits dans des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui déclinent au cas par cas et de manière concrète et spatialisée des aménagements préconisés. Les OAP sont composées d'une partie explicative, d'orientations déclinées par grandes thématiques, sous forme de textes avec des illustrations et d'un schéma d'aménagement.

La commune compte 29 OAP dans le dossier arrêté :

- 3 OAP existantes maintenues : Cervantès, Alfred Nobel, Lombez ;
- 19 OAP existantes modifiées : Lapujade, Grand Matabiau - Quais d'Oc, JOB Cœur de Quartier, Sarah Bernhardt, Izards 3 Cocus, Plana, Guillaumet, Alalouf, Faubourg Malepère, Montaudran, Campus-Rangueil, Guilhermy, Oasis, Bordeblanche, Cartoucherie, Pierre Montané, Purpan – route de Bayonne, ainsi que Saint-Martin Rives du Touch et Ramassiers qui sont intercommunales ;
- 7 OAP nouvelles : Cité Administrative, Brouardel-Canal du Midi-Sébastopol, la Cadène, Cazeneuve Catellan, Albi Rostand, Chemin de la Butte, Paléficat (intercommunale).

### ***Les pièces réglementaires :***

Les pièces réglementaires comprennent un règlement graphique et un règlement écrit pour définir l'usage du sol et déterminer les droits à construire sur chaque terrain de la Métropole.

Le règlement écrit comprend 3 parties qui se complètent : les dispositions générales, les dispositions communes et les dispositions spécifiques à chacune des zones. Il développe également 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.

Le règlement écrit comporte 3 annexes : un lexique et une table des sigles et abréviations ; une palette végétale ; les voies pour lesquelles des retraits spécifiques des constructions sont exigés, la gestion des accès sur les infrastructures routières, la gestion des clôtures, l'implantation des piscines.

Les règles graphiques se composent de six plans, à différentes échelles pour présenter le zonage et les divers outils :

- 3C1 - DGR au 1/2 500e - Cahier des planches graphiques ;
- 3C2 - DGR au 1/15 000e - Biodiversité et paysages ;
- 3C3 - DGR au 1/15 000e - Cohérence urbanisme transport ;
- 3C4 - DGR au 1/15 000e - Mixité sociale ;
- 3C5 - DGR au 1/15 000e - Risques et nuisances ;
- 3C6 - DGR au 1/15 000e - Aménagement commercial et mixité fonctionnelle.

De plus, le règlement graphique comporte 8 annexes : la liste des Emplacements Réservés, la liste des Servitudes pour Equipements Publics, la liste des Principes de voies de circulation, la liste des Éléments Bâti Protégés, la liste des Sites d'Intérêt Paysager et leurs fiches, la liste des Vues d'Intérêt Métropolitain et leurs fiches, la liste des Espaces Verts Protégés et les prescriptions architecturales.

Quelques éléments particuliers et caractéristiques des pièces réglementaires sur la commune de Toulouse peuvent être mis en exergue :

- les Cahiers toulousains, concertés depuis 2016 à l'échelle des secteurs de la ville, ont eu pour objet de définir un projet à l'horizon 2040 en proposant un développement urbain ambitieux, préservant la qualité de vie et l'identité des quartiers. Ils ont constitué un guide pour le travail réglementaire sur Toulouse, qui s'imprègne des intentions des Cahiers, dans la perspective de l'urbanisme de projet et dans la limite de la traduction qui peut être faite en termes d'échelle et de temporalité ;
- la préservation de la Trame Verte et Bleue (TVB) a été traduite par l'identification en "secteurs de biodiversité" des continuités écologiques. Ainsi, les grands parcs (Grand Parc Garonne, de l'Hers, du Canal du Midi, du Touch, de la Margelle), les coteaux de Pech David ou encore les principaux réservoirs de biodiversité sont en « secteur de biodiversité » et en grande partie en zone Naturelle. Le PLUi-H protège également de manière stricte les zones de compensation écologique prises par arrêtés préfectoraux (Malepère, Pouciquot, Oncopole...) et les zones humides inventoriées par le Conseil Départemental de la Haute-Garonne. Enfin, le PLUi-H classe près de 540 ha d'Espaces Boisés Classés (EBC) et environ 220 ha d'Espaces Verts Protégés (EVP) sur la commune de Toulouse ;
- les zones agricoles ont été reprises sans changements substantiels par rapport à celles existantes au PLU en vigueur. Les principales zones agricoles sont situées dans les zones de Pechbusque, Ribaute, Gabardie, Les Izards, Ginestous, Candie ;
- les zones d'activités ont été maintenues (Campus Rangueil, Ginestou, Lalande, Basso Cambo etc.) et le zonage a été thématiqué en fonction de l'offre accueillie ou à développer ;
- dans l'objectif de préserver le cadre de vie, le PLUi-H a identifié et protégé 3 260 Éléments Bâti Protégés (EBP) sur la commune. Il a également permis l'introduction d'un nouvel outil « l'EBP- Ensemble Urbain » qui protège l'ensemble des constructions d'un secteur qui, en raison de leur architecture, de leur unité, ou de leur intégration dans le paysage, ont une valeur qu'il convient de préserver. 30 EBP Ensembles Urbains ont été repérés sur la commune de Toulouse. Les Vues d'Intérêt Métropolitain (VIM) sont également un nouvel outil qui permet la protection et la valorisation du patrimoine paysager. 6 VIM ont été repérées à Toulouse ;
- concernant le commerce et l'hôtellerie : des zones préférentielles d'accueil ont été identifiées au droit des secteurs favorables aux nouvelles implantations commerciales et/ou hôtelières (centre-ville, polarités, cœurs de quartiers...) et les principaux axes commerciaux ont été protégés par l'instauration de linéaires de protection de la diversité commerciale (rues commerçantes du centre-ville, des faubourgs...) ;
- les quartiers ont été classés du secteur 1 au secteur 3 de stationnement et les exigences de stationnement sont moins importantes dans le centre-ville que dans les quartiers plus périphériques, en cohérence avec le degré de desserte en transports en commun, le taux de motorisation des ménages ainsi que les formes urbaines ;
- la prise en compte de la qualité de l'air et du bruit a été renforcée pour les constructions situées aux abords directs des voies à forte circulation par le biais de prescriptions dans l'OAP Qualité Environnementale, allant jusqu'à l'interdiction réglementaire de l'habitat et des établissements sensibles dans les secteurs les plus impactés le long des autoroutes et de la rocade.

La commune de Toulouse est à l'initiative de la création de 7 ZAC sur son territoire, et au titre de l'article L. 153-18 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal doit également formuler un avis sur les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur du périmètre de ces ZAC :

- Bourrassol ;
- Cartoucherie ;
- Borderouge ;
- Desbals ;

- Niel ;
- Garonne ;
- Saint-Martin du Touch.

Dans le PLUi-H arrêté, seule la ZAC de la Cartoucherie est classée en zone UP2, territoire de projet sur lequel existe un projet d'urbanisation maîtrisé par la collectivité et encadré par une Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec des spécificités à prendre en compte.

Les ZAC à vocation mixte à destination principale d'habitat (Bourrassol, Desbals, Niel), ont été classées en zone UM4 : zones vouées à accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitat mais aussi d'activités (emplois résidentiels), et d'équipements publics ou d'intérêts collectifs.

Pour les autres ZAC mixtes comportant des zones économiques plus importantes (Borderouge, Garonne, St-Martin du Touch), elles ont été classées en zone UA1 généraliste en ce qui concerne les zones économiques et en zone UM4, 6, 10 ou UP en ce qui concerne les zones d'habitat en fonction des formes urbaines souhaitées.

Les règles applicables dans ces ZAC favorisent l'urbanisme de projet et laissent de l'agilité aux concepteurs et aux pétitionnaires de projet.

Il est proposé au Conseil Municipal de Toulouse d'émettre un avis sur le projet de PLUi-H arrêté. A ce titre, il est proposé de demander à Toulouse Métropole d'examiner la possibilité de prendre en compte les remarques sur les pièces du dossier telles qu'elles figurent sur le document annexé à la présente délibération. Elles portent sur la rectification de deux erreurs sur le document graphique de règlement (DGR) au 1/2500° - cahier des planches graphiques : une erreur de zonage concernant le secteur de la rue du Soleil levant et une erreur relative à la hauteur concernant les franges de la ZAC Montaudran Aerospace.

En outre, la commune étant à l'initiative de 7 ZAC sur son territoire, il est proposé au Conseil Municipal d'émettre un avis sur les règles applicables dans les ZAC de Bourrassol, Cartoucherie, Borderouge, Desbals, Niel, Garonne et Saint-Martin du Touch.

Cet avis, ainsi que ceux des autres communes membres de Toulouse Métropole, des personnes publiques associées et des personnes publiques consultées seront joints au dossier d'enquête publique d'une durée minimale de un mois prévue en début d'année 2025.

Si tel est votre avis, je vous invite, Mesdames, Messieurs, à prendre la délibération suivante :

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 151-1 à L. 151-48, L. 153-15, L. 153-18, R. 151-1 à R. 151-55, R. 153-5 et R. 153-7 ;

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 Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Toulouse Métropole, Commune de Toulouse, approuvé par délibération du Conseil de Communauté en date du 27 juin 2013, modifié pour la 2e fois par délibération du Conseil de la Métropole en date du 12 octobre 2023, modifié de manière simplifiée par délibération du Conseil de la Métropole en date du 12 avril 2018, et mis en compatibilité pour la 8e fois par arrêté préfectoral en date du 23 janvier 2024 ;



Vu la délibération du Conseil de la Métropole en date du 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 prises entre le 25 janvier et le 10 mars 2023, débattant des orientations du PADD ;

Vu la délibération du Conseil de la Métropole en date du 20 juin 2024 arrêtant le bilan de la concertation sur le PLUi-H qui s'est déroulée du 10 février 2022 au 31 mars 2024 ;

Vu la délibération du Conseil de la Métropole en date du 20 juin 2024 arrêtant le projet de PLUi-H ;

Vu le dossier de PLUi-H arrêté au Conseil de la Métropole en date du 20 juin 2024 ;

Vu l'avis de la Commission Qualité urbaine et bonne tenue de l'espace public en date du 10 septembre 2024 ;

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

**Article 1** : Le Conseil Municipal décide d'émettre un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de Toulouse Métropole arrêté au Conseil de la Métropole en date du 20 juin 2024.

**Article 2** : Le Conseil Municipal décide d'émettre un avis favorable sur les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur du périmètre des ZAC Bourrassol, Cartoucherie, Borderouge, Desbals, Niel, Garonne, Saint-Martin du Touch dont elle est à l'initiative.

**Article 3** : Le Conseil Municipal demande à Toulouse Métropole d'examiner la possibilité de prendre en compte les remarques sur les pièces du dossier telles qu'elles figurent sur le document annexé à la présente délibération.

**Article 4** : Le Conseil Municipal décide de dire que la présente délibération, sera affichée durant 1 mois à la Mairie de Toulouse.

**Article 5** : Le Conseil Municipal décide de rappeler que la présente délibération sera adressée à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne.

Délibération du Conseil Municipal

Publiée le :

reçue à la Préfecture le

**LES CONCLUSIONS DU RAPPORT SONT ADOPTEES  
POUR EXTRAIT CONFORME  
LE MAIRE,**

**Jean-Luc MOUDENC**

## ANNEXE

Demande d'examen par Toulouse Métropole de la possibilité de prendre en compte les modifications des pièces du dossier de PLUi-H arrêté ci-après :

### **3 - Pièces réglementaires**

#### **3C - Documents graphiques du règlement**

##### **3C1 – DGR au 1/2500° - cahier des planches graphiques**

p. 561/562/591/592 : rectification de la dénomination de la zone UM1 en zone UM6-3

Le secteur de la rue du Soleil Levant est identifié par un zonage UM1 au PLU opposable. La zone UM1 au PLU opposable impose un retrait minimum de 4 m par rapport à l'espace public et autorise l'implantation en limite séparative sans l'imposer.

Or cette dénomination a été reportée à tort dans le PLUi-H où la zone UM1 traduit une forme urbaine caractérisée par une implantation obligatoire des constructions à l'alignement de l'espace public et en continuité d'une limite séparative à l'autre.

Au regard de la forme urbaine constatée sur le terrain et souhaitée, il convient de rectifier le nom de la zone au PLUi-H en faveur d'un zonage UM6-3 correspondant à la transposition des règles d'implantations de la zone UM1 au PLU opposable.

### **3 - Pièces réglementaires**

#### **3C - Documents graphiques du règlement**

##### **3C1 – DGR au 1/2500° - cahier des planches graphiques**

p. 729 : correction d'une erreur technique relative à la hauteur d'une zone UA1-1

Un principe d'harmonisation des hauteurs à 22 m avait été travaillé et inscrit au projet de PLUi-H sur les fonciers à destination d'activités économiques qui bordent la ZAC Toulouse Aerospace dans sa partie Est. Or, le dossier de PLUi-H arrêté fait figurer à tort une zone UA1-1 avec une hauteur à 35 m au carrefour de l'avenue Didier Daurat et de la future avenue Almonacid. Il convient de rectifier cette erreur technique et de rattacher ladite zone à la zone limitrophe UA1-1 (22- NR-NR-RE) afin de maintenir une cohérence réglementaire sur le secteur en franges de la ZAC Toulouse Aerospace.