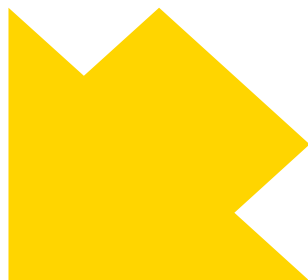




# Plan Local d'Urbanisme

Renouveler la ville pour préparer l'avenir



## Concertation sur la révision du PLU 2011/2013

Présentation  
Enjeux  
Démarche  
Grands thèmes





## ÉDITORIAL



**de Pierre Cohen,**  
**Député-maire de Toulouse**  
**Président du Grand Toulouse**

**Par sa cohérence avec les outils de prospective, de planification et d'aménagement de la grande agglomération toulousaine.**

Le PLU est en lien avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la grande agglomération toulousaine, qui recouvre 117 communes. Le SCOT est l'expression d'un projet de territoire, un outil de mise en cohérence des politiques publiques en matière d'habitat, de déplacement, de développement économique, de valorisation des ressources naturelles... Le PLU s'articule également avec le Plan de Déplacements Urbain (PDU), qui vise à réorganiser le partage de l'espace public entre les véhicules, les transports en commun et les modes doux.

**Enfin, par la concertation dont il fait l'objet.**

Le PLU étudie les demandes des habitants formulées dans les instances de démocratie locale (commissions de quartiers et conseils de secteurs), lors de réunions publiques et de réunions thématiques. Il fait l'objet d'un véritable processus de partage, afin que chaque projet d'aménagement ait du sens pour ses habitants, que chaque opération menée soit au service d'un mieux vivre collectif.

En reflétant la nouvelle dynamique urbaine que nous avons impulsée, en concertation avec les Toulousains, le PLU est l'outil par lequel nous ferons la ville.

Depuis plusieurs mois, nous sommes engagés dans la révision générale du Plan Local d'Urbanisme. Ce PLU traduit une nouvelle vision de la ville. Il est l'un des outils par lequel Toulouse deviendra une grande métropole européenne, à même d'accueillir de nouvelles populations, d'atteindre les standards internationaux en matière d'équipements, de s'engager en faveur des transports en commun. Il rompt avec les principes antérieurs des articulations de la ville.

**Par son ambition tout d'abord.**

A partir des réflexions menées pendant deux ans au sein de la Fabrique, nous avons bâti pour la métropole toulousaine un projet urbain. Avec un objectif : passer d'une ville fragmentée, construite sans véritable cohérence et sans vision d'avenir, à une ville unifiée, avec des projets lisibles, ayant du sens et marquant l'ambition métropolitaine de Toulouse.

Le PLU traduit le projet urbain en terme de règles d'utilisation du sol.



## PRÉSENTATION

# Le PLU, c'est quoi ?

Principal document d'urbanisme de la Ville, il fixe les règles et les orientations générales d'occupation et d'organisation du territoire, tout en veillant à respecter le développement durable.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le principal document d'urbanisme à l'échelle d'une commune. Il exprime un véritable projet de ville : il en organise le développement, en fixe les orientations et les règles générales, tout en veillant à respecter le développement durable. Son but ? Rechercher un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels.

Concrètement, le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse, compétente en la matière. Une concertation est organisée pendant toute la durée d'élaboration du projet. Ce projet est ensuite soumis pour avis aux personnes publiques associées (Etat, Région, Département, chambres consulaires...), puis fait l'objet d'une enquête publique, avant d'être approuvé par délibération du Conseil municipal et du Conseil de communauté.

Il est rédigé en tenant compte de plusieurs contraintes. Il doit notamment être compatible avec plusieurs documents d'orientation des politiques publiques : SCOT, PLH, PDU, etc... (voir glossaire en fin de cahier). Et contient en son sein le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (voir glossaire).

## LE PLU EN BREF

Le PLU a été institué en 2000 par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU). Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS).

- Le PLU présente une vision prospective de la ville et de son développement.
- C'est un document de planification urbaine, globale et stratégique.
- Il définit les règles de construction
- Il traduit en projet de ville à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).



# Une démarche ambitieuse qui implique les habitants

La révision du PLU de la Ville de Toulouse est entamée depuis le 17 mars 2011. Elle apportera une réponse à l'évolution démographique et l'urbanisation croissante de la Ville, et privilégiera une démarche de concertation, en impliquant citoyens, acteurs associatifs et économiques.

Depuis le 17 mars 2011 et une délibération du conseil de Communautés, la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Toulouse est entamée. Il s'agit de la révision du document. Fruit d'un long travail, notamment au sein de la « Fabrique toulousaine », le PLU s'inscrit dans une démarche globale qui vise à dessiner la Ville de demain. Depuis trois ans, une intense réflexion a été entamée sur notre façon de vivre la Ville, en essayant de s'affranchir de toute contrainte. **La réalisation de cette démarche est déjà entrée dans sa phase active : après l'adoption du Plan Local de l'Habitat (PLH) le 17 mars 2011, suivront celles du Plan de Déplacements Urbains (PDU) et du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). Le calendrier de révision du PLU prévoit son approbation en juin 2013.** Enfin, une fois toutes ces étapes franchies, un PLU intercommunal sera élaboré.

## Freiner l'étalement urbain

La révision du PLU de la Ville de Toulouse a été bâtie sur un constat : le développement diffus de l'agglomération, ces dernières décennies, a contribué à l'étalement urbain. Une grande partie de la population nouvelle s'est ainsi implantée à distance des lieux d'activité, loin des transports en commun ou des services et équipements.



## Des enjeux ambitieux

- Développer des transports en commun et encourager les modes doux
- Aménager des espaces publics de qualité
- Promouvoir la qualité urbaine et architecturale des projets
- Inciter à la création de véritables espaces collectifs, liens entre l'espace public et le chez-soi
- Stimuler la qualité des logements
- Favoriser la mixité sociale et la diversité des fonctions urbaines

Tout cela a un coût : environnemental, économique mais aussi social. Un objectif a donc été clairement fixé : l'accueil des habitants doit désormais être prioritairement prévu à proximité des transports en communs existants ou planifiés. D'autres objectifs guideront la production de 3000 nouveaux logements par an (pour la période 2010-2015) : rééquilibrer le parc de logements sociaux sur l'ensemble des quartiers de la ville, reconstituer l'offre sociale du Grand Projet de Ville (GPV), ainsi que préciser les orientations en matière de logements étudiants et d'hébergement des publics en difficulté. La « reconstruction de la ville sur elle-même », elle, s'intéressera à la qualité architecturale des logements, à l'attractivité des espaces publics...

## Les habitants sont impliqués

Parce que le PLU va engager la Ville pour les années futures, une véritable démarche de partage a été entamée. Citoyens, acteurs associatifs et économiques sont pleinement associés à l'élaboration du projet. Des conseils de secteurs ont déjà permis de nouer un premier lien avec la population sur le sujet et d'identifier les thèmes qui préoccupent les Toulousains. La concertation doit également passer par des ateliers thématiques (du 11 au 18 octobre 2011), dont la participation est ouverte à tous. Des commissions de quartiers auront ensuite lieu du 8 novembre au 14 décembre 2011, où l'élaboration du document va entrer dans sa phase active et aborder les détails. Les projets déjà actés y seront présentés ; et les habitants pourront être acteur en signalant des problématiques spécifiques à leur quartier. Une deuxième vague de commissions de quartiers sera organisée au début de l'année 2012. Enfin, une dernière réunion publique, prévue pour le mois de mars 2012, permettra à chacun de découvrir les orientations définitives du nouveau texte.



## PLAN DE CONCERTATION

### Calendrier de la concertation publique et technique

#### 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2011

**Réunion publique  
(Lancement) :**  
21 avril 2011

**Conseils secteurs : juin 2011**  
(enjeux)

#### 2<sup>E</sup> SEMESTRE 2011

**Réunion publique  
(Enjeux + diagnostic) :**  
6 octobre 2011  
(grand public)

**6 ateliers thématiques :**  
8, 11, 15 et 18 octobre 2011

**Conseils secteurs :**  
**10 > 20 octobre 2011**  
(équipements)  
**Commissions de quartiers :**  
**9 novembre > 8 décembre 2011**  
(Emplacements réservés, EBC, OAP)

#### 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2012

**Réunion publique  
(PADD) :**  
14 mars 2012  
(grand public)

**Commissions de quartiers :**  
**Mi-mars 2012**  
(règlement, zonage)

#### RENDEZ-VOUS PROFESSIONNELS

**Colloque : 26 novembre 2011**  
(Institut de la Ville)

**Rencontres avec les professionnels :**  
**Janvier 2012**  
(orientations du projet de PLU)

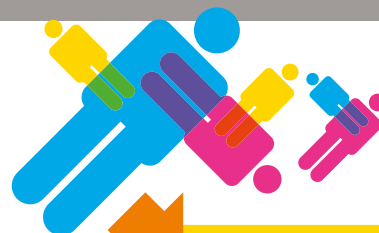
### Bilan de la concertation - Arrêt du projet : juin 2012

#### 2<sup>E</sup> SEMESTRE 2012

**Projet de PLU : Automne 2012**  
Zonage et règlement, documents graphiques  
annexes

**Commissions de quartiers :**  
**Octobre 2012**  
(information sur projet avant enquête  
publique)

### Enquête publique (début 2013) puis approbation (été 2013)



### 6 ateliers thématiques

#### Mardi 11 octobre de 18h à 20h30

Salle polyvalente de la Maison  
de Quartier Arènes-Romaines  
107 av. des Arènes-Romaines  
Tramway : arrêt Arènes-Romaines

#### Samedi 15 octobre de 9h à 11h30

Salle polyvalente de Limayrac  
20 rue Xavier-Darasse  
Bus : ligne 23 - arrêt Firmis  
ligne 37 - arrêt Baroux

#### Mardi 18 octobre de 18h à 20h30

Salle Barcelone  
22 allée de Barcelone  
Métro : ligne B, station  
Compans-Cafarelli,  
Bus : ligne 1 - arrêt Arsenal

#### Patrimoine :

- Quel patrimoine doit-on protéger ?
- Quel niveau de protection doit-on y associer ?

#### Urbanisme de projets :

- Qu'est-ce qu'une Orientation d'Aménagement de Programmation (OAP) et la démarche écoquartier ?
- Quelle démarche dans le diffus ?

#### Espaces publics de qualité :

- Espace public / espace privé
- Transports en commun / modes doux / accessibilité

#### Nature dans la ville :

- La place des espaces verts et des espaces de nature
- La place de l'agriculture économique et de loisirs

#### Équilibrer la ville :

- Quelle diversité d'habitat ?
- Comment accueillir le commerce ?

#### Formes urbaines :

- Formes existantes du bâti
- Cohérence (et incohérence) urbanisme & transport

Modalités d'inscription, si vous souhaitez participer à l'un de ces ateliers, merci de confirmer votre présence à l'adresse mail suivante : [revisionplu@mairie-toulouse.fr](mailto:revisionplu@mairie-toulouse.fr)



1

# Ce que le PLU va changer à Toulouse

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Toulouse porte un projet novateur et ambitieux. Il dessinera l'avenir de la ville, en définira les règles et les orientations générales en matière d'urbanisme, de préservation du patrimoine, de respect de l'environnement et du développement durable... Sept thèmes ont été définis comme autant d'actions à mener et d'objectifs à réaliser.

## La politique de l'habitat

👉 Toulouse, une des villes les plus attractives de France, doit pouvoir accueillir de nombreux nouveaux habitants chaque année et répondre aux attentes de l'ensemble de sa population. 240 000 personnes supplémentaires sont ainsi attendues sur le territoire de la Communauté Urbaine d'ici 2030. La production de logements doit donc être ambitieuse : le chiffre de 3000 logements par an (sur la période 2010-2015) a ainsi été fixé pour la Ville de Toulouse par le PLH. Une large part d'entre eux devra être aidée, afin d'atteindre le chiffre de 20% de logements sociaux en 2013.

Le PLU entend également favoriser la mixité sociale, et rééquilibrer le parc de logements sociaux sur l'ensemble de la ville. La majorité des nouveaux logements devra se situer en centre-ville ou à proximité des transports en commun, afin de lutter contre l'étalement urbain.



2

## La mixité des fonctions urbaines

👉 Le quartier de demain devra accueillir sur son territoire logements, commerces, emplois, équipements... C'est une des volontés de la révision du PLU, afin de limiter les déplacements et l'étalement urbain, extrêmement coûteux et générateur de pollution. Logements et emplois devront s'inscrire dans des espaces communs. Le PLU devra également promouvoir l'accueil d'activités compatibles avec l'habitat. Car l'un des objectifs de la Ville de Toulouse est de trouver un équilibre entre des centralités à taille humaine, accessibles et d'un niveau d'équipements et de services adapté, dans le but de restaurer «un art de vivre en ville».



3

## Le développement des centralités dans les quartiers

👉 La révision du PLU sera l'occasion pour la Ville de Toulouse de promouvoir de nouvelles proximités dans les quartiers. Qualité de vie, fonctionnalité, respect du développement durable... seront les mots qui guideront la construction de ces espaces de vie. L'optimisation du territoire passera par une amélioration de la structure des espaces collectifs de proximité (places, jardins...) qui contribuent à l'animation du quartier. Favoriser des formes urbaines hiérarchisées et plus compactes, des hauteurs plus adaptées et une continuité de bâti feront partie des objectifs du projet. L'implantation de nouveaux équipements ou services en rez-de-chaussée sera également encouragée, afin de contribuer à l'animation et au lien social.





### L'urbanisme commercial

Quel commerce dans la Ville de demain ? La Ville de Toulouse le souhaite équilibré et hiérarchisé. Plusieurs points attireront l'attention du projet : le développement des pôles commerciaux existants, privilégiant l'implantation d'activités nécessaires à la vie des quartiers ; et la création de nouveaux pôles dans le cadre d'opérations d'aménagement, afin d'éviter la dispersion d'installations. Le développement d'activités économiques sera également encouragé dans les zones à vocation principale d'habitat. Une priorité guidera la Ville de Toulouse : préserver la diversité du tissu commercial, pour garantir un équilibre commerce / services et maintenir des lieux de convivialité, aujourd'hui menacés par l'expansion des centres commerciaux en périphérie et l'installation de services sur des espaces privilégiés en centre-ville.

### La mise en valeur du patrimoine

Témoin d'un passé extrêmement riche, le patrimoine architectural toulousain fait l'admiration des historiens et attire chaque année de nombreux visiteurs. La qualité du bâti ancien et du tissu urbain, en centre-ville mais aussi dans les quartiers et faubourgs érigés jusqu'au milieu du 20<sup>e</sup> siècle, imprègne l'identité de Toulouse. Mieux identifier ce patrimoine bâti et naturel afin de le préserver : ce sera un des enjeux de la révision du PLU. Différents outils seront mis en oeuvre, afin de sauvegarder les éléments du bâti emblématiques ou les «Toulousaines», ces maisons à un étage si spécifiques de la Ville. Parce que le patrimoine s'avère trop important pour être considéré dans son ensemble, une démarche exemplaire balaiera chaque quartier de manière exhaustive afin d'en évaluer l'intérêt.



## La nature dans la ville

Protection et valorisation des lieux naturels, part importante consacrée aux fonctions récréatives et paysagères, mise en valeur des coeurs d'îlot : l'ambition de la Ville de Toulouse en matière d'environnement sera forte. La réduction des gaz à effet de serre, comme l'implique le Plan Climat Energie Territorial de la Communauté Urbaine, fera également partie des objectifs de la révision du PLU. D'autre part, Toulouse soignera particulièrement ses cours d'eau, dont le patrimoine en la matière est extrêmement riche. Le Grand Projet «Axe Garonne» aura pour but de changer le regard sur le fleuve, après lui avoir tourné le dos durant des décennies, et de rendre la Garonne aux habitants, puisqu'elle constitue le plus vaste espace de respiration de l'agglomération.

## Un urbanisme de projet

La révision du Plan Local d'Urbanisme a pour but de dessiner la ville de demain. C'est un défi autant qu'une immense opportunité d'innover et d'offrir une nouvelle impulsion à la ville de Toulouse. Le souhait du nouveau document sera d'amener les futurs projets à prendre en compte différents enjeux, tels que l'habitat, les déplacements, la mixité fonctionnelle... Cette démarche aboutira à des quartiers plus équilibrés, et cohérents les uns par rapport aux autres. Le PLU permettra désormais de mieux partager les opérations d'aménagement et de renouvellement urbain avec les habitants et les professionnels.







## GLOSSAIRE

**BHNS** : Bus à Haut Niveau de Service. Transport en commun en site propre (TCSP) conçu et exploité dans le but de garantir un service proche de ce que peuvent offrir d'autres systèmes de transports en commun tels que les tramways ou les métros mais à un coût moindre avec des bus spécifiques qui peuvent être articulés ou bi-articulés.

**Fabrique toulousaine** : La Fabrique Urbaine est une démarche participative innovante imaginée par la Ville de Toulouse, ouverte depuis 2011 à la Communauté urbaine du Grand Toulouse.

**OAP** : Orientation d'Aménagement et de Programmation. Pièce constitutive du PLU, introduite par la loi ENE, permettant de définir les grandes orientations d'un secteur, zone, quartier... cette pièce est un des éléments de l'urbanisme de projet.

**PLH** : Programme Local de l'Habitat, document de synthèse qui formalise les politiques de l'habitat à l'échelle de l'intercommunalité. Il s'impose au PLU.

**PDU** : Plan de Déplacements Urbains, document qui fixe le cadre de référence pour l'organisation des

déplacements (PL,VL,TC, modes doux...) sur le territoire. Il s'impose au PLU

**PLU** : Plan Local d'Urbanisme, document qui établit le projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire de la collectivité

**PADD** : Projet d'Aménagement et de Développement Durables, qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme

**PPA** : Personnes Publiques Associées (article L.123-6 du c. urb.) liste exhaustive des personnes publiques devant obligatoirement être consultées lors de l'élaboration d'un PLU : Etat, Conseils régional et général, l'Autorité Organisatrice des Transports Urbains (Tisséo), chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers et de l'Artisanat, Chambre d'Agriculture)

**PRES** : Les pôles de recherche et d'enseignement supérieur (PRES) ont été créés en 2006 par la loi d'orientation de programme et de recherche. Ils

permettent aux universités, grandes écoles et organismes de recherche, de mettre en cohérence leurs différents dispositifs, de mutualiser leurs activités et leurs moyens. L'objectif est de proposer une offre de recherche et de formation plus cohérente, plus lisible et mieux adaptée aux besoins des territoires.

**Procédure de révision du PLU** : procédure administrative qui permet de faire évoluer le PLU. L'objectif est d'entamer une réflexion sur l'intégralité du territoire en vue d'aboutir à la définition ou à la redéfinition d'un projet d'aménagement et de développement durable (PADD). L'économie générale du PLU est remise en cause

**Procédure de révision simplifiée du PLU** : procédure administrative qui permet de faire évoluer le PLU. L'objectif est unique : permettre la réalisation d'une opération d'intérêt général qui n'est pas compatible avec le PLU par rapport à des zones naturelles, agricoles, espaces boisés classés, etc...

**Procédure de modification du PLU** : procédure administrative qui permet de faire évoluer le PLU. L'objectif est d'apporter des évolutions d'ordre plus

technique ou permettre la réalisation de projets d'aménagement et d'urbanisme sans toutefois pouvoir remettre en cause l'économie générale du PLU, ni impacter les zones naturelles, agricoles, espaces boisés classés existants...

**SCOT** : Schéma de Cohérence Territoriale, document de planification urbaine de la grande agglomération. Il oriente l'évolution du territoire. Il sert de cadre de référence pour différentes politiques publiques (habitat, déplacement, urbanisme commercial, environnement, organisation de l'espace...). Il s'impose au PLU

**STML** : Secteur de Taille Minimum de Logement. secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logement de taille minimum

**TCSP** : Transport en Commun en Site Propre. Espace de voirie exclusivement réservé aux transports en commun (bus, BHNS ou tramway par exemple)

**ZAC** : Zone d'Aménagement Concerté

**ZACom** : zones d'aménagement commercial

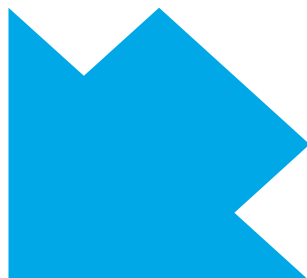




## Contact et informations :

[revisionplu@mairie-toulouse.fr](mailto:revisionplu@mairie-toulouse.fr)

[www.toulouse.fr](http://www.toulouse.fr)



Soleiada Communication - Crédits photos : Mairie de Toulouse - Ne pas jeter sur la voie publique.

