



# Plan Local d'Urbanisme

Renouveler la ville pour préparer l'avenir



**Contact et informations :**  
[revisionplu@mairie-toulouse.fr](mailto:revisionplu@mairie-toulouse.fr)  
[www.toulouse.fr](http://www.toulouse.fr)



Credits photos: Dominique Viet, Patrice Nin, Seura architectes - Imprimerie Delort iso 14001




**Concertation sur la révision  
du PLU 2011/2013**

Document de travail au 30.01.2012



La révision du PLU de la Ville de Toulouse a été prescrite le 17 mars 2011. Elle apporte une réponse à l'évolution démographique et l'urbanisation croissante de la Ville, et privilégie une démarche de concertation, en impliquant citoyens, acteurs associatifs et économiques.

Le nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Toulouse dessinera l'avenir de la ville et définira les règles et les orientations générales en matière d'urbanisme, de préservation du patrimoine, de respect de l'environnement et de développement durable.



# Les grandes dates de la concertation sur le PLU

## 2011

**Avril 2011 : réunion publique**  
de lancement de la révision

**Juin 2011 : conseils** de secteurs

**6 octobre 2011 : réunion publique**

**11, 15 et 18 octobre 2011 :**

**6 ateliers** (patrimoine, nature,  
centralités, OAP, espaces publics  
et formes urbaines)

**10 au 20 octobre 2011 :**  
**conseils de secteur** (équipements)

**9 novembre au 14 décembre**

**2011 : commissions de quartier**  
(présentation et échanges  
sur les propositions)

## 2012

**30 janvier au 2 mars 2012 :**  
**commissions de quartier** (présentation  
et échanges sur les propositions)

**19 mars 2012 : réunion**  
**de présentation** du projet de PLU

**28 juin 2012 : arrêt** du projet  
validé par la collectivité avant enquête  
publique

## 2013

**Début 2013 : enquête publique**

**Juin 2013 : approbation**  
**et application** du nouveau PLU

# Une nouvelle vision d'ensemble du territoire

Le PLU doit trouver un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels mais aussi tenir compte des priorités de renouvellement urbain, habitat, mixité et répartition du logement social, patrimoine, commerces, transports...



Ces dernières décennies, la ville a connu un important développement, source d'étalement urbain. Une grande partie de la population a dû s'implanter à distance des lieux d'activité, loin des transports en commun ou des services et équipements. Compte tenu des coûts économiques, sociaux et environnementaux, l'urbanisation doit être anticipée, mieux maîtrisée et organisée. Ces questions essentielles sont au cœur de la révision du PLU de la Ville de Toulouse. Ce PLU traduit une nouvelle vision de la ville unifiée, avec des projets lisibles, qui favorisent le vivre ensemble et marquent l'ambition métropolitaine de Toulouse.



## FONDER NOTRE DÉVELOPPEMENT SUR NOS ATOUTS

Toulouse s'affirme aujourd'hui comme une ville d'eau et de la connaissance. Dans le cadre de la révision du PLU, elle développe des territoires de projets basés sur ces atouts :

- la Garonne et ses canaux,
- l'histoire urbaine et architecturale,
- les territoires de la connaissance (universités, recherche, développement économique...).

## METTRE EN COHÉRENCE HABITAT ET TRANSPORT

Le PLU s'articule avec le Plan de Déplacements Urbain (PDU) afin d'avoir une cohérence entre urbanisme et transports.

Habiter c'est aussi se déplacer, ce qui implique :

- un développement des transports en commun en site propre (d'ici à 2020 110 km supplémentaires et 1,9 milliard d'euros investi),
- une priorité de bâtir à proximité des transports en commun existants ou à venir,
- un maillage du territoire en modes doux (nouvelles voies cyclables et développement des espaces piétons).

## ÉQUIPER ET ORGANISER L'URBANISATION POUR VIVRE LA PROXIMITÉ

Afin que les habitants bénéficient de services de proximité (petite enfance, scolaire, sport, culture...) et dans le but d'améliorer leur vie quotidienne, le PLU doit permettre :

- d'anticiper et de programmer les futurs équipements en fonction des seuils de population,
- d'urbaniser en cohérence les secteurs disposant d'un niveau adapté de services et d'équipements.

## MIEUX ÉQUILIBRER LE TERRITOIRE

Toulouse doit pouvoir loger tous les Toulousains mais aussi accueillir les nouveaux arrivants.

Le PLU entend proposer des logements pour tous pour répondre à la diversité des besoins et en respectant l'équilibre des quartiers.

## AMÉLIORER LE CADRE DE VIE

Dans le but de restaurer le « vivre ensemble », le PLU porte une attention particulière à la qualité du cadre de vie. Ce qui implique :

- une meilleure valorisation des espaces naturels,
- la préservation et la valorisation du patrimoine,
- des espaces publics qui répondent mieux aux attentes et à l'identité de chaque quartier.



Ce Plan Local d'Urbanisme (PLU) porte une nouvelle ambition pour Toulouse avec plusieurs enjeux :

- créer des logements mieux répartis sur l'ensemble de la ville.
- offrir des espaces verts de qualité aux Toulousains.
- moderniser Toulouse en respectant son patrimoine architectural.
- revitaliser les cœurs de quartier en soutenant le commerce de proximité.
- réduire les temps de déplacements des Toulousains en limitant l'étalement urbain



# Les nouvelles mesures

## FAVORISER UNE POLITIQUE DE L'HABITAT DIVERSIFIÉE

### Le PLU doit permettre une répartition équilibrée du logement social :

- prioriser l'accèsion sociale dans les secteurs où la proportion de logements locatifs sociaux est déjà importante,
- renforcer la proportion de logements sociaux (30 %) dans les secteurs où le taux de logements locatifs sociaux est actuellement faible,
- demander des logements sociaux en accession et en location dans les grandes opérations (PC>6 000 m²),

### Le PLU doit assurer plus de diversité et de qualité :

- proposer une offre plus diverse en ZAC et en secteur d'OAP avec de l'accèsion sociale, de l'accèsion à prix maîtrisé et de l'habitat participatif.
- subordonner la constructibilité à l'atteinte d'objectifs en matière de performance énergétique.

## ORGANISER L'URBANISME COMMERCIAL

**Le PLU va canaliser l'implantation** des « grandes surfaces » (plus de 500 m²) pour renforcer les pôles commerciaux existants et limiter la dispersion des commerces mais également permettre l'implantation des petits commerces de proximité sur l'ensemble du territoire.

### Il va également protéger les linéaires

des commerces de proximité pour renforcer les continuités commerciales et préserver la diversité en interdisant la transformation d'un commerce en habitat et en favorisant l'accueil des commerces de proximité en centre-ville et dans les faubourgs.



## PRÉSERVER ET DÉVELOPPER LA NATURE EN VILLE

### En plus du zonage, le PLU offre 2 moyens de protéger des espaces verts et/ou boisés d'intérêt :

- les espaces boisés classés (EBC), qui correspondent à la protection la plus stricte : aucune construction, aménagement d'accès... n'est possible.
- les espaces verts protégés (EVP) qui correspondent à une protection plus souple que les EBC adaptée à des espaces de rencontre, récréatifs, lieux de vie, qui permet un certain aménagement pour favoriser leurs usages et leur fréquentation dans un objectif de qualité de vie.

La ville a aussi mis en œuvre une démarche expérimentale sur les quartiers de Saint-Michel et Saint-Agne pour mettre en valeur ces espaces de nature.



## METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE

**Le PLU identifie les éléments bâtis à mettre en valeur** pour des motifs d'ordre culturel, historique et définit les prescriptions à même d'assurer leur protection : les Éléments de Bâti Patrimonial (EBP).

Le PLU protège la diversité du patrimoine : toulousaines, patrimoine ouvrier, industriel, religieux...

Les évolutions des bâtiments sont possibles sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

Afin de préserver le patrimoine, la révision du PLU a également permis de lancer une démarche expérimentale sur le secteur de Croix Daurade.

## CONDUIRE DES PROJETS URBAINS PARTAGÉS

**En complément de dispositions réglementaires, les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP) permettent d'échanger avec les professionnels et les habitants et ainsi favorisent une meilleure maîtrise de :**

- la programmation de logement, de la mixité sociale, de la mixité des fonctions urbaines,
- la prévision des équipements nécessaires à l'évolution du quartier,
- la transition des hauteurs dans et en limite du périmètre,
- des connexions avec les quartiers environnants,
- la préservation du patrimoine bâti et naturel,
- la mise en valeur du paysage.





# Les nouvelles mesures



## LA PROGRAMMATION D'ÉQUIPEMENTS

Les emplacements réservés (ER) et servitudes « pour espaces publics » (SEP) permettent de garantir la faisabilité d'un projet d'intérêt général : voirie, pistes cyclables, espaces verts, écoles, autres équipements.



## 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.

**GPV** : Grand Projet de Ville.

**L 123-2a** : Périmètre de gel dans lequel aucune construction n'est autorisée dans un délai maximum de 5 ans.

**L 111-10** : Périmètre de sursis à statuer dans lequel la commune peut surseoir à statuer sur toutes les autorisations d'urbanisme déposées.

**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.

**PAE** : Programme d'Aménagement d'Ensemble.

**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.

**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 : État, 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).

**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.

**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.

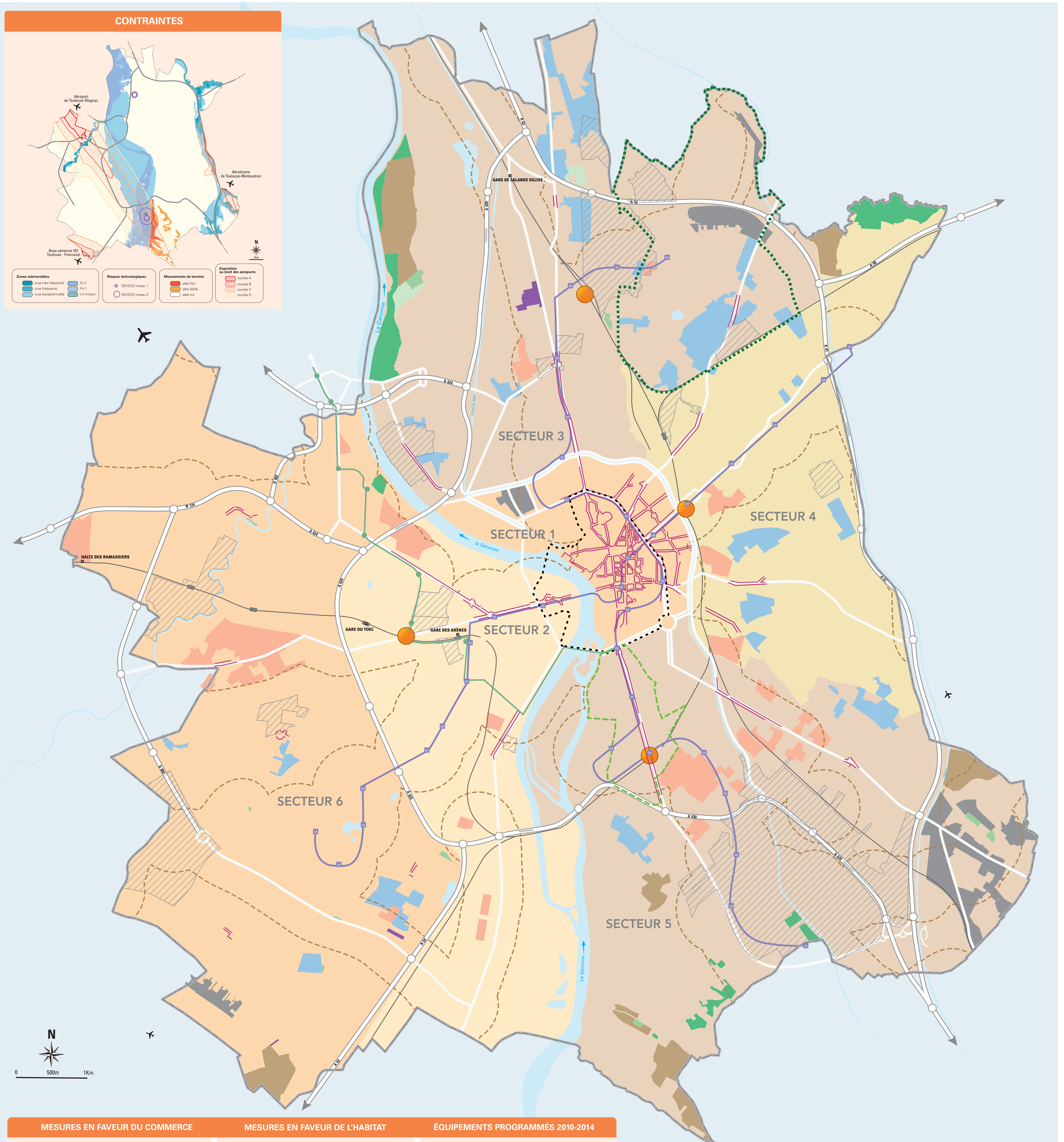




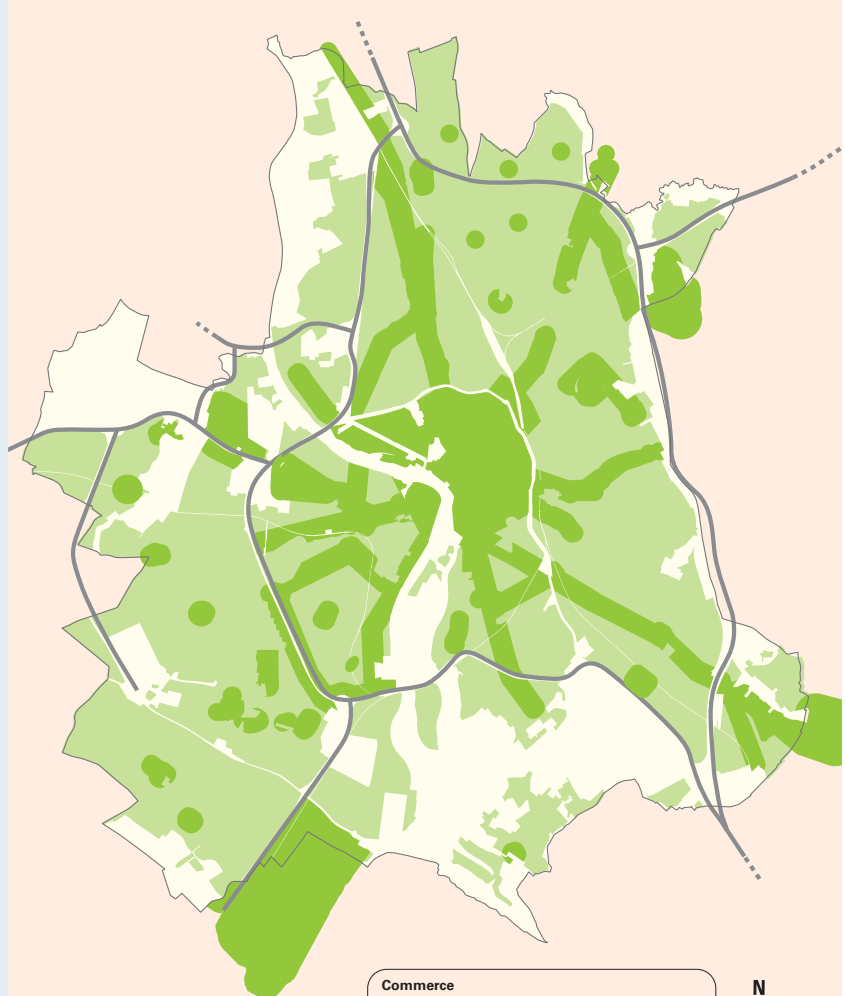
# Plan Local d'Urbanisme

## Synthèse des nouvelles mesures

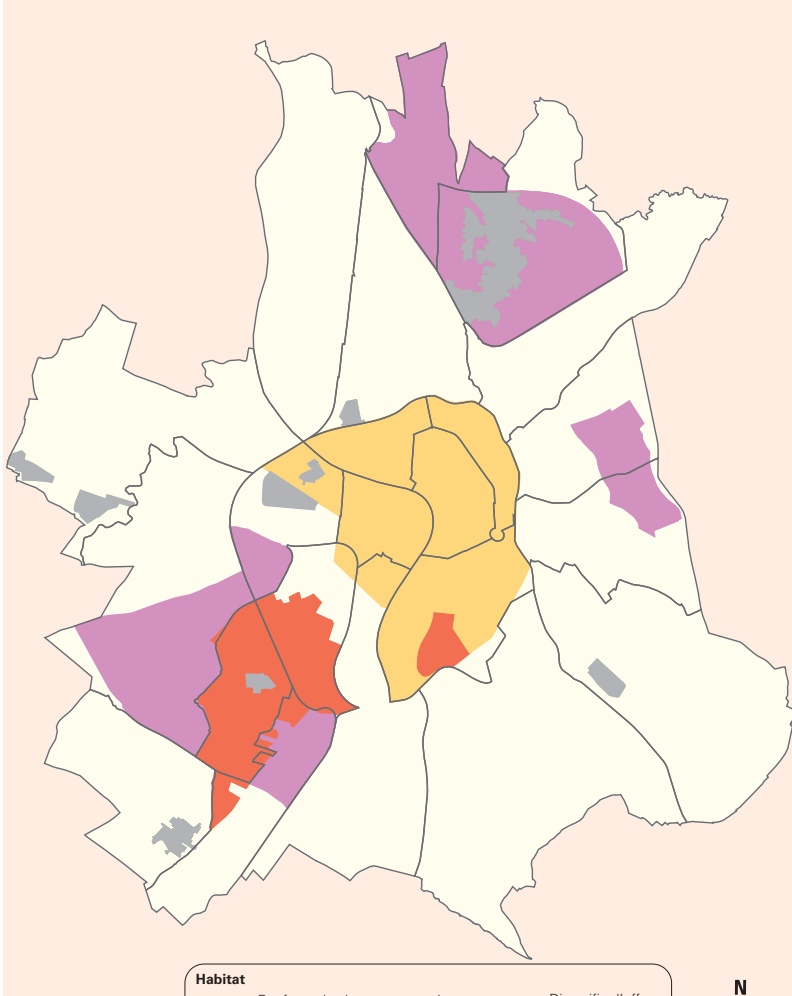
Document de travail au 30.01.2012



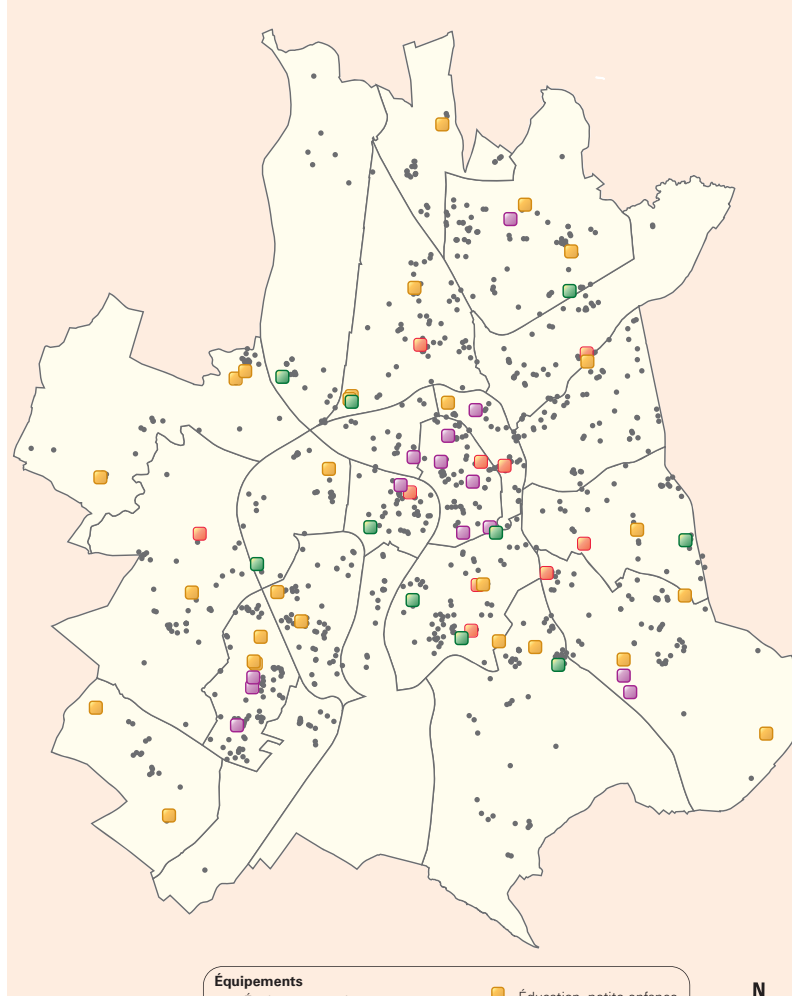
### MESURES EN FAVEUR DU COMMERCE



### MESURES EN FAVEUR DE L'HABITAT



### ÉQUIPEMENTS PROGRAMMÉS 2010-2014



### TRANSPORT

- Métro
- Tram
- Voies ferroviaires
- Autoroutes
- Voies principales
- Pôles multimodaux
- Gares
- Zone d'influence des transports en commun en site propre (TCSP)

### LES OUTILS DE MAÎTRISE DE L'URBANISATION

- Orientation d'Aménagement et de Programmation - OAP
- Secteur de maîtrise de l'urbanisation

### INTERVENTIONS

- Commerces**
- Linéaire commerciaux protégés
- Préservation du patrimoine**
- Secteur d'expérimentation patrimoine bâti de Croix Daurade
  - Secteur sauvegardé patrimoine bâti
  - Secteur d'expérimentation mise en valeur de la nature en ville de Saint-Michel et Saint-Agne
- Zonage en 7 catégories**
- Activité
  - Réduction de la constructibilité
  - Augmentation de la constructibilité
  - Agricole
  - Naturelle de loisirs
  - Naturelle
  - Jardins partagés