

Volet habitat

Le Programme d'orientations et d'actions (POA)

Jusqu'à présent, les mesures et les informations nécessaires à la mise en œuvre de la politique locale de l'Habitat étaient inscrites dans un document distinct, le Programme local de l'habitat (PLH). Le PLUi-H regroupera dorénavant les mesures en matière d'urbanisme et d'habitat avec un nouveau document dédié à la politique de l'habitat, le **Programme d'orientations et d'actions (POA)**.

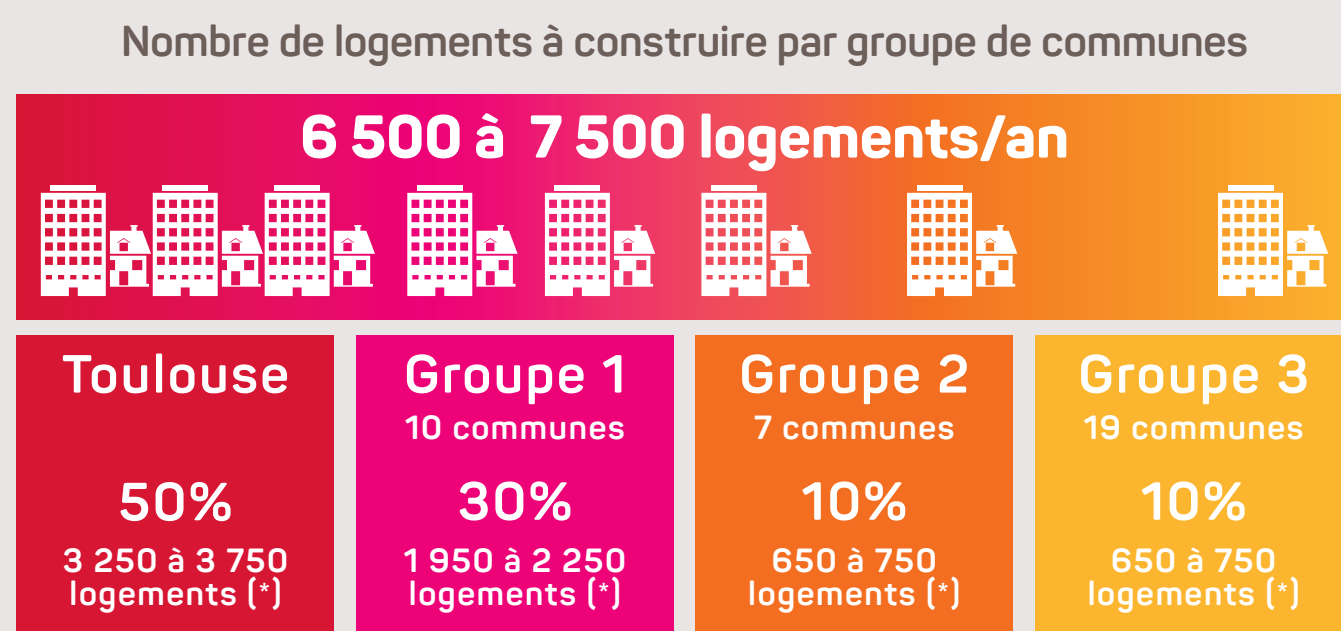
Le POA définit la politique métropolitaine de développement de l'habitat pour la période 2020-2025 en trois parties distinctes :

1. Les orientations

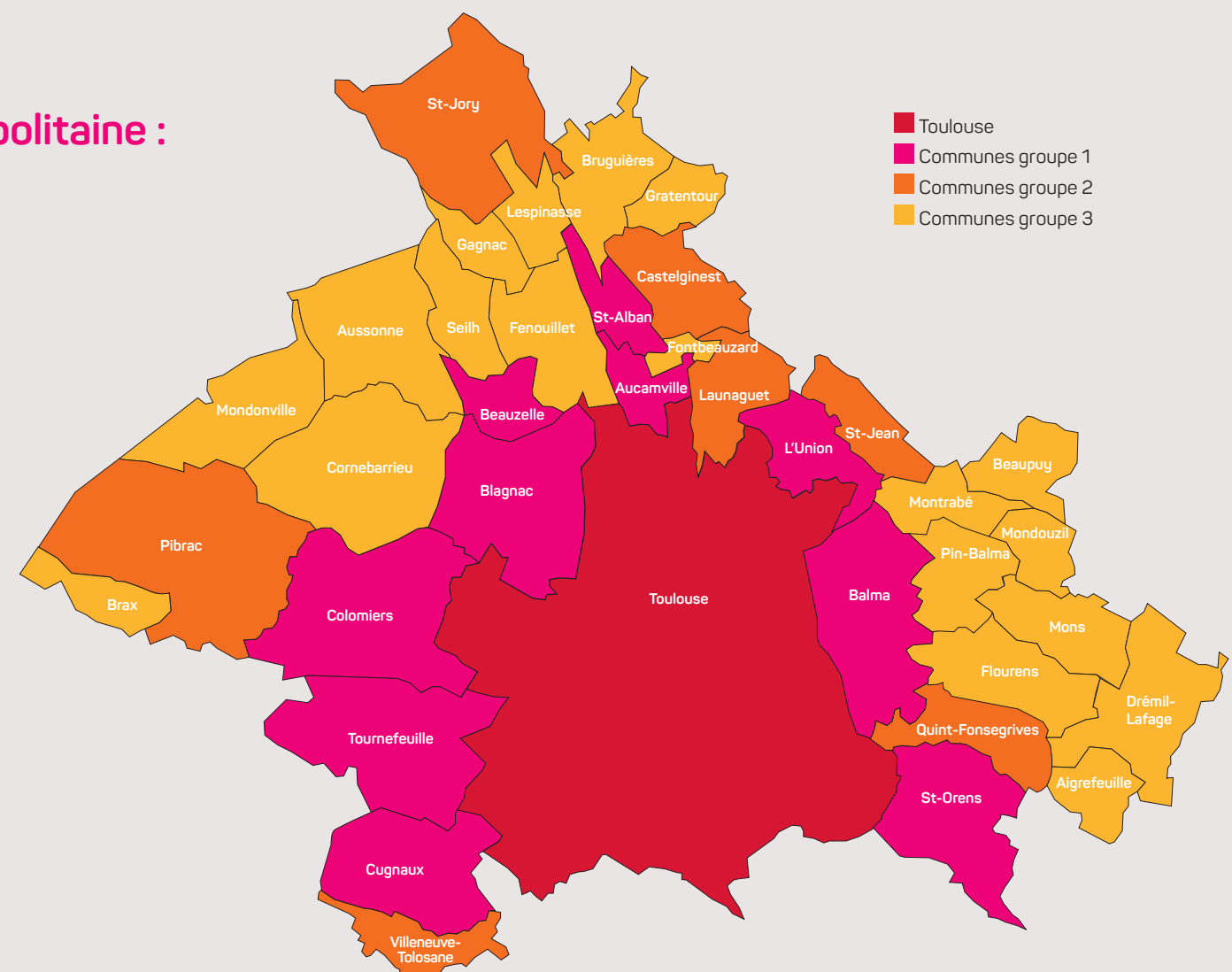
Dans la continuité du Programme local de l'habitat en cours, le POA fixe les orientations suivantes :

- une **répartition de la production de logements par groupe de communes**, en cohérence avec le niveau d'équipements, de commerces, de services et de desserte en transport en commun ;
- une **diversité de la production de logements**, pour répondre aux besoins des habitants à toutes les étapes de leur vie au sein de la Métropole : locatif social, libre, accession à la propriété.

Ces orientations seront traduites dans une feuille de route métropolitaine :



(*) à répartir entre les communes dans chaque groupe



2. Le volet territorial

Il s'agit des 37 feuilles de route communales, élaborées en collaboration avec chaque commune et qui déclinent plus précisément sur leur territoire :

- le nombre annuel de logements à construire sur la commune ;
- l'engagement de la commune sur un niveau de production de logements locatifs aidés, en cohérence avec le projet d'habitat de la Métropole ;
- la mise en œuvre des outils réglementaires.

3. Le volet thématique

Cette partie du POA décline les actions à mettre en œuvre selon 4 axes :

Un programme d'actions >

- pour déterminer **les types de logements à construire** (locatif social et privé, accession à la propriété) et **les actions foncières à engager** ;
- pour répondre **aux besoins des habitants à toutes les étapes de leur vie** ;
- pour promouvoir **la qualité des logements et la rénovation du parc existant** ;
- pour poursuivre la collaboration avec l'ensemble des **acteurs de l'habitat**.

Principes réglementaires Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Une **OAP** expose la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des secteurs à enjeux urbanisés ou non urbanisés de son territoire.

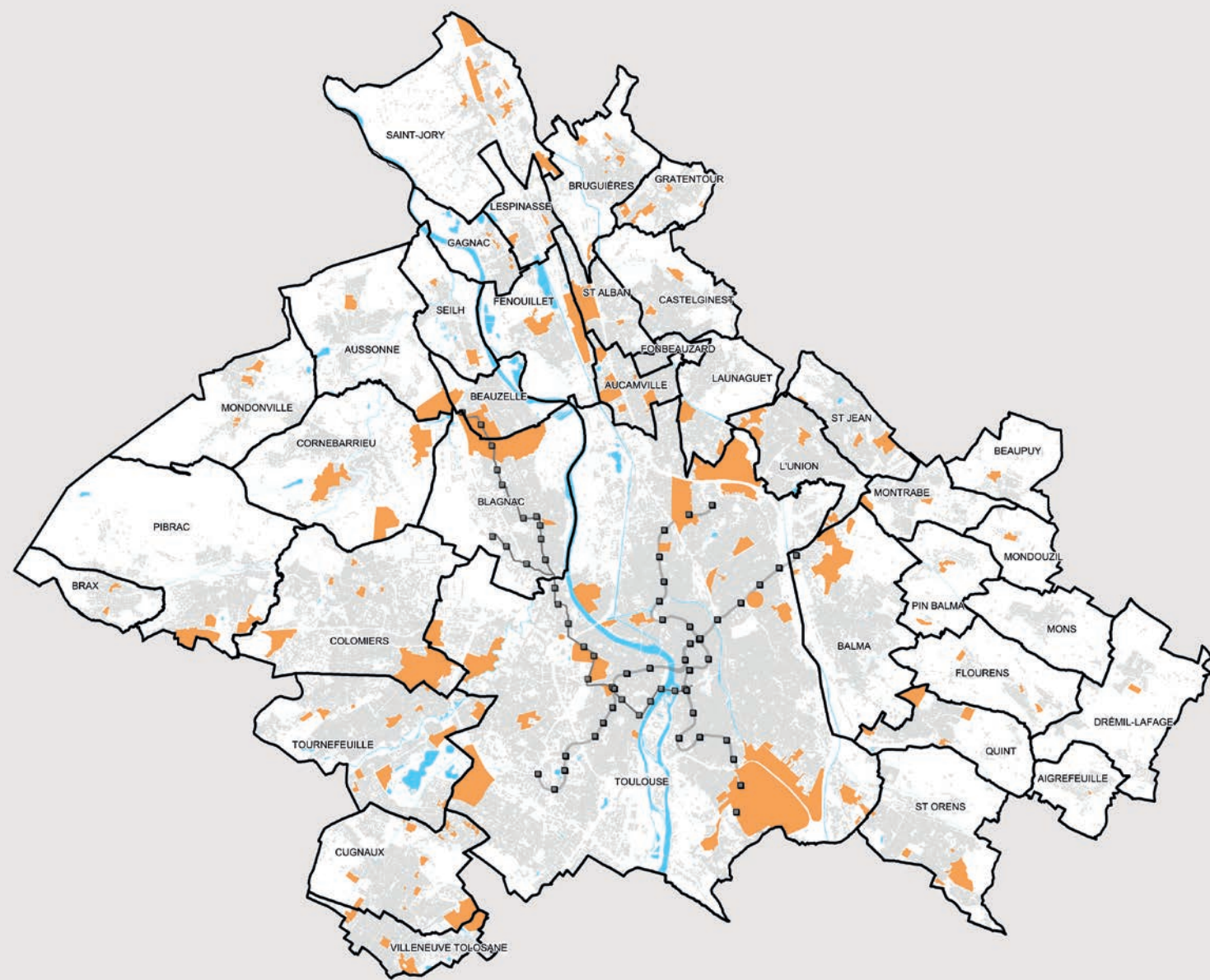
L'OAP est un outil permettant à la collectivité de :

- donner un cadre pour l'aménagement d'un secteur et garantir l'intérêt général au sein d'une opération d'aménagement privé (voirie, programmation de logements, etc.) ;
- communiquer ses intentions sur un secteur de projet ;
- dialoguer avec la population et les porteurs de projet.

Cartographie des OAP sur le territoire de Toulouse Métropole

153 OAP*

*Secteurs non exhaustifs qui peuvent être modifiés et périmètres qui peuvent évoluer en fonction de l'avancée du travail et de la concertation.



L'OAP : l'expression du projet urbain

Dans le prolongement du PADD, les OAP déclinent au cas par cas, et de manière concrète et spatialisée, un projet urbain d'ensemble.

Une OAP comporte 3 parties :

- **Une partie explicative** présentant le contexte, les enjeux du site et les objectifs du projet.
- **Des orientations** déclinées par grandes thématiques, sous forme de texte avec des illustrations :
 - > mixité fonctionnelle et sociale ;
 - > qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
 - > qualité environnementale et prévention des risques et nuisances ;
 - > déplacements ;
 - > desserte des terrains par les réseaux ;
 - > phasage du projet.
- **Un schéma d'aménagement** donnant les orientations en matière d'organisation spatiale (cf. exemple ci-dessous).

- - - - - Périmètre de l'OAP	
<p>MIXITÉ FONCTIONNELLE ET INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE</p> <p>PRINCIPES DES VOCATIONS ET DE GRADATION DES HAUTEURS Degré d'intensification du bâti : faible / moyen / fort</p> <ul style="list-style-type: none"> Secteur à dominante d'habitat Secteur à dominante économique Secteur de mixité fonctionnelle Secteur à dominante agricole ou naturelle Secteur à dominante de service public <p>PRINCIPES DE TRAITEMENT DES ESPACES PARTAGÉS</p> <ul style="list-style-type: none"> Espace paysager à dominante piétonne Espace à dominante de loisirs, sports et/ou détente Espace végétal paysager à créer Ouvrage hydraulique à créer (noes, bassins d'orage) Composition de façades urbaines <p>PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER...</p> <ul style="list-style-type: none"> Élément (ou ensemble) bâti d'intérêt patrimonial Arbre remarquable ou alignement arboré remarquable Perspective visuelle et paysagère 	<p>QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES ET NUISANCES</p> <p>TRAME VERTE ET BLEUE</p> <ul style="list-style-type: none"> Réservoir de biodiversité Corridor écologique majeur à protéger ou à restaurer Espace de nature de proximité à protéger ou à restaurer <p>DÉPLACEMENTS</p> <p>DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN</p> <ul style="list-style-type: none"> Ligne et station de transports en commun <p>PRINCIPES DE DESSERTE ET STATIONNEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> Liaison et/ou desserte viaire Liaison mode doux Parking Accès Carrefour



Exemple présenté : OAP Belpech, commune de Beauport.

Principes réglementaires

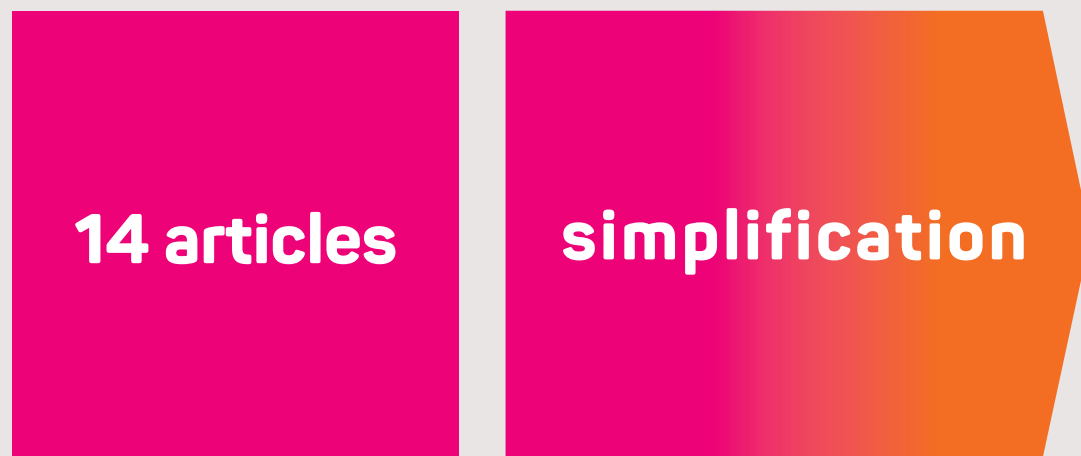
Zonage et règlement

Les **pièces réglementaires** définissent l'usage du sol et déterminent les droits à construire sur chaque terrain de la Métropole. Elles comprennent **un règlement graphique et un règlement écrit**. C'est sur ces bases que l'administration instruira les demandes d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclarations préalables...).

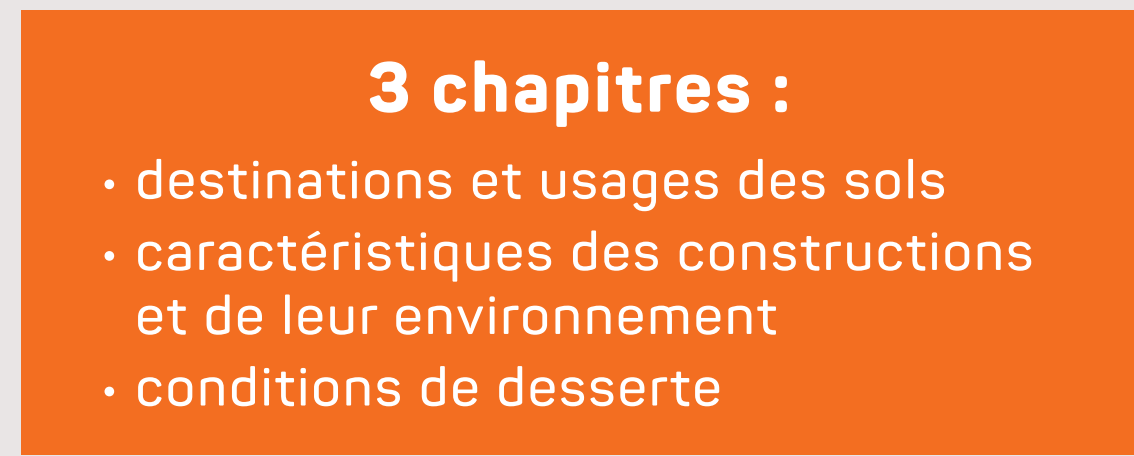
Le règlement écrit

Pour servir de base à l'instruction des autorisations d'urbanisme, le PLUi-H définit des **règles écrites** qui s'additionnent aux règles graphiques.

Règlements actuels



Futur règlement

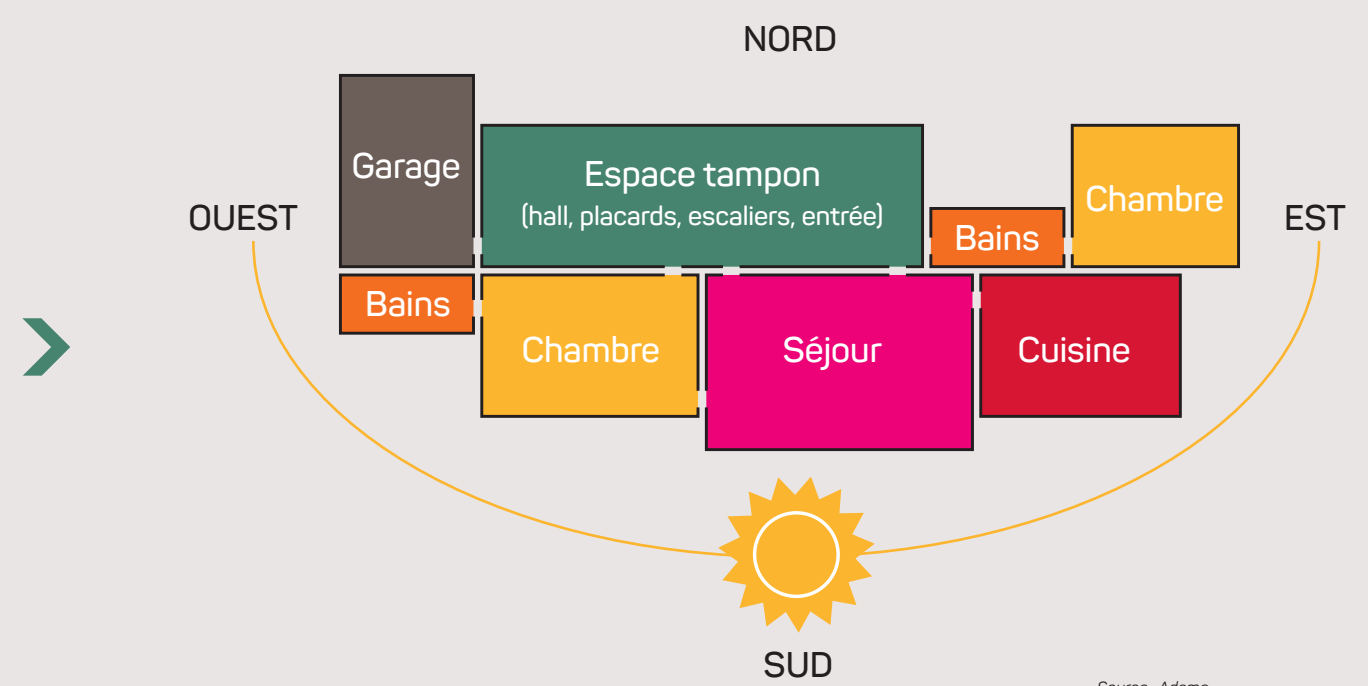


Cette nouvelle architecture et la volonté de Toulouse Métropole ont conduit à privilégier des règles souples favorisant un urbanisme de projet tout en s'adaptant au contexte local :

• **Des règles d'objectifs ou qualitatives** pourront être incluses dans le PLUi-H et imposer une obligation de résultat et non de moyens. Elles sont notamment très intéressantes pour favoriser l'intégration urbaine des projets, le traitement des espaces non bâtis ou encore la qualité environnementale des constructions ou des logements.

Exemple :

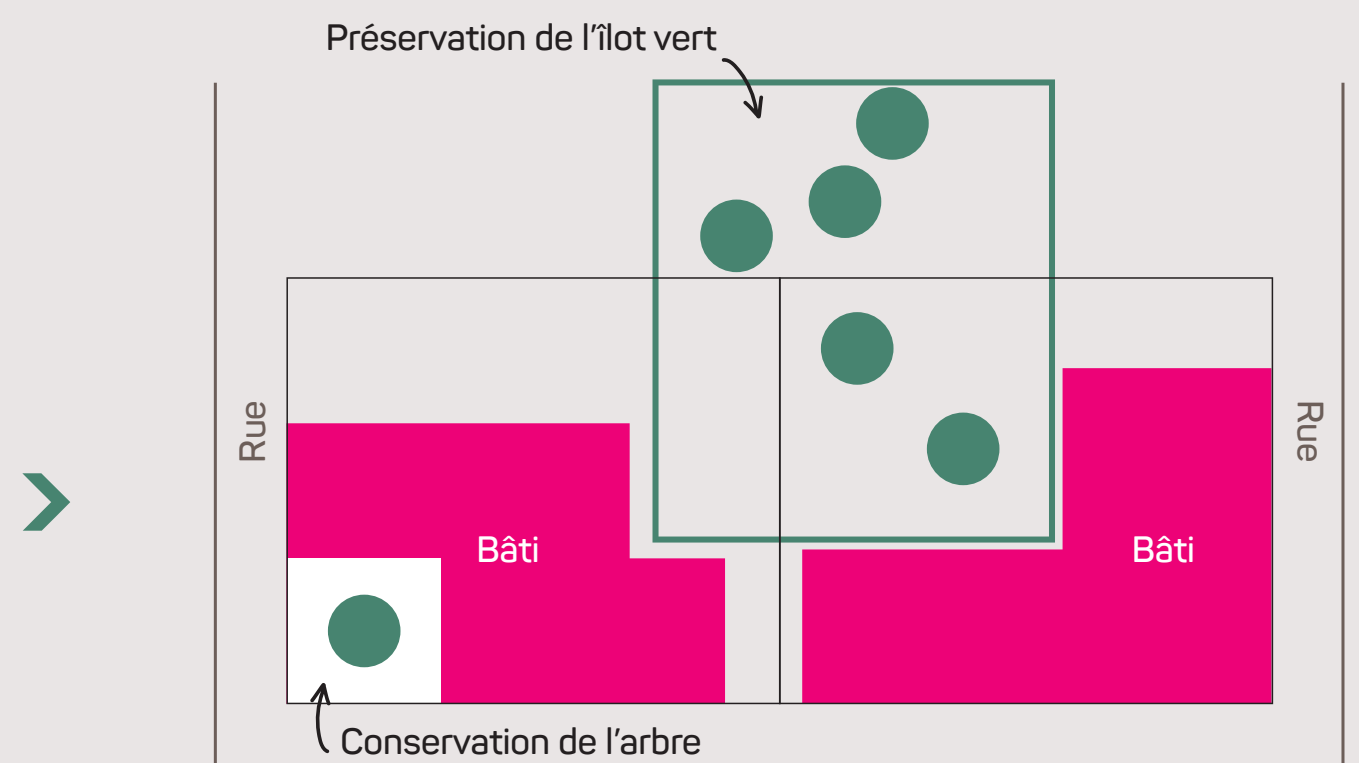
Afin d'optimiser le confort des logements, les règles relatives aux formes urbaines pourront être adaptées pour prendre en compte l'orientation des bâtiments, optimiser les apports solaires en période de chauffage et prévoir des dispositifs créant de l'ombre pour le confort d'été.



• **Des règles alternatives** permettront d'adapter la règle pour prendre en compte une situation particulière.

Exemple :

Il sera possible de ne pas appliquer la règle d'urbanisme qui oblige une construction nouvelle à s'implanter à l'alignement par rapport à la voie pour conserver un arbre remarquable. De la même manière cette règle peut être utilisée pour préserver un espace vert en cœur d'îlot si la situation le justifie.



Principes réglementaires

Zonage et règlement

Le règlement graphique

Le règlement graphique (ou plan de zonage) divisera le territoire en zones de différentes natures et comportera des outils destinés notamment à traduire les enjeux prioritaires définis dans le PADD.

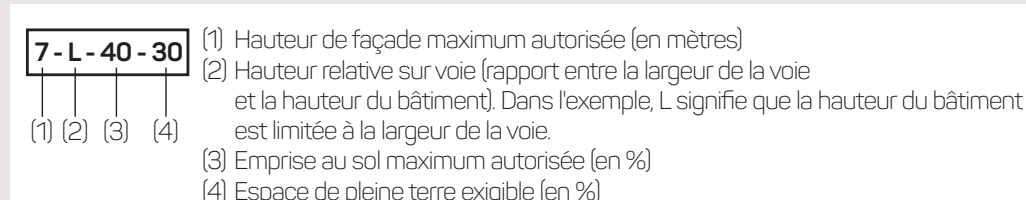
Les 7 zones

	> N zones naturelles
	> A zones agricoles
	> UM zones urbanisées mixtes
	> UA zones urbanisées dédiées à l'activité
	> UIC zones dédiées aux équipements collectifs et de services publics
	> UP zones urbaines de projet
	> AU zones à urbaniser

Les règles graphiques

Le règlement graphique comportera également des données qui se superposeront au zonage afin de préciser par exemple :

- la **volumétrie des constructions** à l'aide **d'étiquettes** qui indiquent la hauteur, l'emprise au sol et l'espace de pleine terre exigible pour chaque projet ;



- les **projets d'équipements** (Emplacements réservés, servitudes) ;
- la **préservation de la biodiversité** et du **paysage** notamment traduites par l'outil **Indice de biodiversité « b »** et les **Sites d'intérêt paysager (SIP)** ;
- la **protection du patrimoine** -via les **Éléments bâtis protégés (EBP)**- et du **commerce** ;
- les secteurs ou les terrains destinés à la production de **logements locatifs aidés**, principalement identifiés par les **Secteurs à pourcentage de logements (SPL)** et les **Emplacements réservés pour le logement (ERL)** ;
- etc.

Zoom sur les zones urbanisées mixtes - UM

Numérotées de UM1 à UM8, elles correspondent à des **terrains équipés et bâtis** à destination principale **d'habitat**. Chaque famille de zone renvoie à une forme urbaine définie en fonction de la possibilité ou de l'obligation de s'implanter :

- à l'alignement ou en retrait par rapport à la voirie ;
- sur les limites de propriété ou en retrait de celles-ci.

UM1

Formes urbaines à **l'alignement** du domaine public et en **continuité** par rapport aux limites de propriété



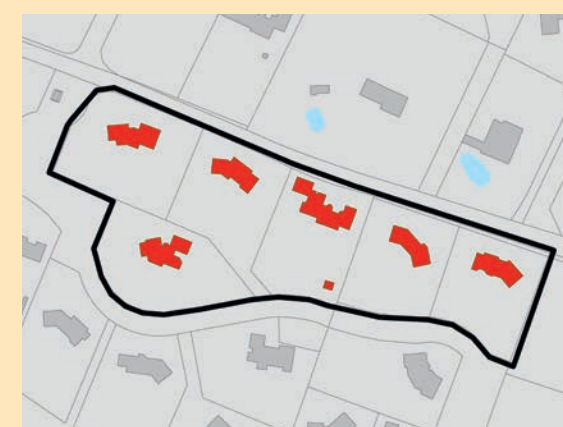
UM4

Formes urbaines à **l'alignement ou en retrait** du domaine public et en **continuité ou en discontinuité** par rapport aux limites de propriété



UM8

Formes urbaines en **retrait** du domaine public et en **discontinuité** par rapport aux limites de propriété.



Source : aua/T.

Pour plus d'informations, consultez les cahiers de concertation disponibles dans les lieux de concertation (siège de Toulouse Métropole, Maisons de la Citoyenneté, mairie de quartier de Lardenne à Toulouse et mairies des 36 autres communes de la Métropole) ou toulouse-metropole.fr