

## Secteur CENTRE – Réunion publique du 23 juin 2016 Synthèse des échanges



### 1. Contexte de la réunion et remarques générales :

Lieu : Toulouse – Salle Barcelone

Horaire : 20h-22h

Objet : réunion de présentation du diagnostic et des enjeux du PLUi-H

Nombre de participants : 140 personnes environ

Etaient présents des élus de Toulouse Métropole, maires de quartiers, des représentants des services de Toulouse Métropole et de l'aua/T.

### 2. Déroulé de la réunion et présentation : 40 min

Accueil des participants par Annette Laigneau, vice-présidente en charge de l'Urbanisme et des Projets urbains

Projection de la vidéo de présentation du PLUi-H

Présentation du diagnostic et des principaux enjeux puis des premières orientations du PADD par Mme Annette Laigneau

Franck Biasotto, adjoint au maire de Toulouse en charge de l'habitat et maire de quartier était également présent pour répondre aux questions de la salle.



### 3. Temps d'échanges avec le public :

***Question : Un habitant de Toulouse (comité de quartier des Arènes) constate que, dans le diagnostic, il est indiqué que la Métropole accueille 8000 personnes supplémentaires par an en moyenne et que chaque foyer est en moyenne composé de 2,01 habitants. Il se demande si l'on peut appliquer le calcul suivant :  $8000/2 = 4000$  qui correspondrait au besoin de logements par an et non 6500 comme indiqué sur le diagnostic.***

**Réponse :** Annette Laigneau indique que c'est plus complexe que cela car on a besoin de marges de manœuvre et que l'on ne peut pas prévoir un nombre de logements correspondant exactement au nombre de nouveaux habitants. Il faut prendre en compte les logements vacants, les rotations...

Lucile Laurin de l'aua/T confirme qu'il faut en effet prendre en compte les évolutions des modes de vie. Par exemple, les enfants qui quittent le domicile (recherche de studios), les divorces (recherche de 2 logements) et ces personnes ne sont pas de nouveaux arrivants, ce sont des habitants qui sont déjà là. Il faut donc anticiper ces situations pour estimer les besoins en logements. Par ailleurs, même si le parc de logement augmente, il faut aussi que la part de logements vacants augmente pour permettre les rotations. Il faut également prendre en compte le taux de résidences secondaires et les logements occasionnels. Il y a donc beaucoup de paramètres qui s'ajoutent les uns aux autres et qui conduisent au chiffre de 6500.

***Un habitant de Toulouse (comité de quartier Amidonniers) souligne que le PLUi-H tient à favoriser les atouts écologiques dans le projet urbain, or des constructions sont prévues au bassin des filtres, dans une réserve écologique avec une biodiversité remarquable. Il demande que le comité de quartier soit associé à la réflexion sur le projet.***

Annette Laigneau explique que ce projet de l'Etat et de voies navigables de France a été présenté il y a un an et qu'il ne correspond absolument pas à ce que la mairie souhaite sur ce secteur car ce lieu a en effet un intérêt patrimonial important qu'il convient de protéger. C'est un dossier de l'Etat donc c'est le préfet qui donne le permis de construire. La mairie a la volonté de préserver la nature sur ce site et de concerter la population sur un projet qui comporterait la rénovation des chalets existants.

***Un habitant de Toulouse (comité de quartier de Croix de Pierre) s'interroge sur les liaisons entre Trame Verte et Bleue et la nécessité de créer des passages pour passer la Garonne. En effet, dans ce quartier, il y a plusieurs kilomètres de digues avec une impossibilité de franchir la Garonne. Il faut créer des aménagements accessibles aux personnes à mobilité réduite.***

Annette Laigneau rappelle que ce soir il a été présenté une situation globale en termes de Trame Verte et Bleue sur le territoire de la Métropole et que cette question est très spécifique à Toulouse. C'est un sujet abordé dans le cadre notamment du Plan Garonne afin de favoriser les liaisons entre les berges.

***Une habitante de Toulouse (association du centre-ville Barcelone-Brienne) demande si des zones de densification ont été identifiées ainsi que des zones de Trame Verte.***

Annette Laigneau indique qu'aujourd'hui nous en sommes à la définition d'un projet de territoire et non au zonage. Sur le territoire de Toulouse (à l'exception du cœur de ville), des études d'urbanisme ont été lancées avec un diagnostic très précis dont l'objectif est d'identifier les secteurs qui peuvent faire l'objet d'évolution et de les accompagner dans leur mutation. Il s'agit donc d'identifier les zones à protéger et celles à densifier parce

qu'elles ont des équipements, des transports en commun, etc. Dans le centre-ville, des études sont menées dans le cadre du secteur sauvegardé.

***Une habitante de Toulouse (quartier Patte d'Oie/Saint Cyprien) souhaite attirer l'attention sur la question des cœurs de quartier : faciliter les accès, éviter les volumes et empêcher les constructions sur les espaces verts existants pour lutter contre les îlots de chaleur.***

Annette Laigneau signale qu'elle a récemment interdit un permis de construire dans cet objectif-là et que la préservation des îlots de fraîcheur dans la ville est une préoccupation de la Métropole.

***Un habitant de Toulouse (président de l'association Bonheure-Guilheméry) demande si dans le calendrier du PLUi-H un temps sera dédié aux associations de quartier pour faire remonter des contributions avec, par exemple, l'organisation de discussions dans les commissions de quartier organisées par les services de la Démocratie Locale.***

Annette Laigneau indique que la concertation est ouverte et que les associations peuvent d'ores et déjà s'exprimer et contribuer (sur internet ou dans les registres papiers). Et cette expression fera l'objet d'un bilan. Un travail peut également être mené à l'échelle des quartiers, dans les commissions de quartier. Par ailleurs, la Métropole a constitué un groupe de réflexions composé de promoteurs, d'architectes... et du président de l'union des comités de quartier, M. Drijard.

Le PADD sera débattu dans l'ensemble des communes de la Métropole, en conseil municipal avant la fin de l'année.

***Un habitant de Toulouse (Croix-Daurade) regrette que la vallée de l'Hers ne soit jamais citée dans la Trame Verte et Bleue, or c'est un espace remarquable qui doit être protégé des promoteurs.***

Annette Laigneau précise que la Trame Verte et Bleue est un espace protégé qui permet de favoriser et de créer des continuités écologiques entre différents territoires. Des études sont en cours sur ces secteurs pour renforcer les liens entre les différentes communes.

***Un habitant de Toulouse (quartier de Saint-Cyprien) témoigne d'un projet de 240 logements en construction dans son quartier, boulevard Jean Brunhes.***

L'observation est notée au compte rendu.

***Un habitant de Toulouse (association de quartier de Guilheméry) constate que Toulouse perd son identité depuis une quinzaine d'années : ce n'est plus « la ville rose », mais « la ville noir et blanc » ; Il se demande aussi pourquoi le bleu est autorisé à Toulouse.***

Annette Laigneau confirme qu'il est difficile de s'accorder sur l'esthétique, c'est pourquoi il convient plutôt de s'accorder pour améliorer la qualité architecturale. Le PLUi-H doit promouvoir une architecture de qualité avec des matériaux de construction de qualité. La ville de Toulouse travaille déjà avec des architectes-conseils et organise des concours d'architectures. Elle précise que la notion de « ville rose » était, à l'origine, un slogan touristique et non en rapport avec la brique rouge.

***Un habitant de Toulouse (Comité de quartier Saint-Agne) demande si, dans la concertation du PLUi-H, un temps de travail est prévu avec les comités de quartiers pour étudier les zonages ?***

Annette Laigneau indique que la concertation continuera en février/mars 2017 sur la question du zonage avec une 2<sup>ème</sup> série de réunions publiques par secteur. Elle précise qu'elle est tout à fait favorable à la multiplication des concertations sur des initiatives communales. Certains maires organisent d'ailleurs des réunions PLUi-H sur leur commune. Il est donc possible de travailler avec les comités de quartier et les maires de quartier au moment du zonage.

***Un habitant de Toulouse (Comité de quartier Sept Deniers) s'alarme des opérations immobilières, par exemple route de Blagnac où il y a un projet de logements, parking et commerces, s'interrogeant ainsi sur la notion de densité modérée ? Il demande par ailleurs, s'il y a des études de danger sur la Garonne ?***

Annette Laigneau explique que la modification du PLU de Toulouse n'est pas le sujet de la réunion d'aujourd'hui. Concernant l'étude de danger de la Garonne, il s'agit en réalité du PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) qui est du ressort de l'Etat.

Elle précise que le futur PLUi-H est en construction et que, pour l'instant, ce sont les PLU communaux en cours qui réglementent l'urbanisation. Celui de Toulouse existe depuis longtemps et a subi de nombreuses modifications. La densité modérée s'applique différemment selon les secteurs : les zones bénéficiant des transports en commun structurants sont davantage concernées par l'urbanisation alors que les zones à préserver continueront à être faiblement densifiées. Il s'agit bien d'une densité modérée et adaptée au contexte local. Sept Deniers est dans une zone dite « ville intense » car on peut y développer une plus forte densité.

***Une habitante de Toulouse souligne que certains quartiers de Toulouse sont déjà denses et se demande comment est-il possible de densifier sans augmenter la chaleur de la ville ? Par exemple, est-ce qu'une réflexion est menée sur les nouvelles formes urbaines pour densifier la ville ?***

Annette Laigneau indique que la notion de densité est travaillée en lien avec la notion de formes urbaines. Par exemple, le quartier des Chalets est le quartier le plus dense de Toulouse et pourtant il est composé de beaucoup de maisons avec jardins. Ce quartier montre qu'il est possible de densifier autrement. Un travail est mené pour préserver les îlots de fraîcheur existants et pour développer des formes urbaines intégrant des espaces de nature.

***Un habitant de Toulouse (pont des Demoiselles) donne l'exemple du projet Caterpillar où le terrain est devenu constructible suite à la modification du PLU de Toulouse avec un projet de 500 logements, alors que le quartier connaît déjà des problèmes de circulation. Il signale également l'exemple « catastrophique » de la ZAC de Saint-Exupéry à Montaudran.***

Annette Laigneau indique qu'effectivement la ZAC de Saint-Exupéry est problématique. Concernant le projet « Caterpillar » il s'agit d'une friche industrielle. Après de nombreuses discussions, il a été promis aux habitants que la friche soit supprimée et un projet d'urbanisme a été proposé pour faire évoluer ce lieu. La collectivité soutient le principe d'urbaniser ce lieu et le projet a été adapté au contexte local avec une première estimation de 500 logements.

***Un habitant de Toulouse (quartier Saint-Michel-Le Busca) s'étonne de découvrir dans la presse qu'un Architecte des Bâtiments de France parle d'un projet d'urbanisme (500 logements) pour la prison alors que Toulouse Métropole souhaite préserver le patrimoine toulousain. L'Architecte des Bâtiments de France soutient-il les promoteurs immobiliers ?***

Annette Laigneau explique que la prison Saint-Michel est un patrimoine de l'Etat et ce projet de création d'un auditorium est co-construit avec l'Etat. Il faut donc se réjouir qu'il y ait un projet à cet endroit-là sans quoi ce patrimoine ne sera jamais protégé et entretenu. L'objectif est de créer un espace structurant pour le quartier tout en restaurant le patrimoine de la prison. Il s'agit désormais de trouver des financements pour mener à bien ce projet.

***Un habitant de Toulouse souligne que la présentation de ce soir est assez unilatérale et regrette que les interventions des habitants portent uniquement sur leur intérêt particulier. Il constate que tout le monde est d'accord pour densifier, mais pas dans son quartier.***

Annette Laigneau reconnaît que c'est toute la difficulté de l'exercice car il faut arriver à convaincre que tout le monde peut faire un effort de densification et que cela doit être fait de façon harmonieuse sur l'ensemble de la Métropole.

***Un habitant de Toulouse souligne que le PLUi-H doit être conçu en réfléchissant à la problématique des mobilités en amont de l'urbanisation des secteurs tout en associant les autres villes de la région Auch, Montauban... pour le développement économique. Puis, il convient d'étudier l'existant en termes d'activités, de structures et d'équipements. Par exemple, aux Arènes, il y a le 3<sup>ème</sup> pôle de transport multimodal de la région et il n'y a aucun commerce à proximité.***

Annette Laigneau rappelle que le PLUi-H doit être compatible avec le SCOT qui comprend 7 intercommunalités et qu'une vision stratégique départementale est élaborée au niveau de l'inter-SCOT (regroupe 4 SCOT au niveau régional). Au-delà de l'échelle de l'aire urbaine, des réflexions sont également menées à plus grande échelle (13 SCOT) englobant Castres, Carcassonne, Auch, Cahors... afin de partager les projets touristiques, économiques, éducatifs, etc. Le constat avait été fait il y a quelques années que Toulouse avait une activité croissante par rapport aux communes moyennes aux alentours ; aujourd'hui ces communes moyennes ont progressé et bénéficient d'une population plus dynamique.

***Joël Carreiras, conseiller municipal de Toulouse, indique que la densité de la ville de Toulouse est faible en comparaison de villes comme Bordeaux. La question de la densification est donc un vrai sujet à Toulouse. Il s'interroge sur la question de l'augmentation des seuils des logements sociaux aux opérations de plus de 2000 m<sup>2</sup> en centre-ville, difficiles à respecter dans un espace contraint. Il remarque que la collectivité pourrait délibérer pour demander un sursis à statuer sur chaque quartier et notamment sur les Amidonniers.***

Concernant le logement social, Annette Laigneau précise que le seuil pour déclencher le logement locatif social a été relevé à 2000 m<sup>2</sup>. Des mesures sont également prises pour favoriser l'accession des jeunes aux logements sociaux. L'ancien seuil fixé à 1000 m<sup>2</sup> ne produisait pas beaucoup de logement social et entraînait des difficultés de gestion.

Concernant le sursis à statuer autour des ZAC, il n'a pas été bien utilisé (ex ZAC de Borderouge). Elle rappelle que ce type de procédure doit être justifié et dure 2 ans. Sur Lardenne, un sursis à statuer a été pris car c'est un territoire particulier avec beaucoup

d'espaces verts dont le devenir est encore incertain. Des études sont en cours pour définir ce qu'il est possible de faire sur ce secteur.

Franck Biasotto donne un exemple concret concernant le logement social : celui d'un faubourg pavillonnaire à Lafourguette avec 982 logements qui ont été acceptés sur 600m de linaire. Ce secteur est peu desservi par les transports (une seule ligne de bus) pour un nombre de logements identique à ce qui existe sur la ZAC de Tibaous.

Il confirme ensuite que la gestion des logements sociaux dispersés est très difficile pour les bailleurs car cela nécessite un suivi de la situation des occupants. La Ville de Toulouse a décidé d'axer sa politique sur l'accession à la propriété pour les jeunes avec un prix préférentiel et d'augmenter le seuil de déclenchement des logements locatifs sociaux.

***Un habitant de Toulouse (quartier Sept Deniers) propose de modifier le projet de 3<sup>ème</sup> ligne de métro, en déplaçant une sortie - prévue à Job sans parking - de l'autre côté du boulevard. Par ailleurs, il se demande si les besoins en services publics seront anticipés dans le PLUi-H, notamment concernant les crèches, écoles et collèges ?***

Annette Laigneau indique qu'une étude très fine à l'échelle du bassin scolaire a été faite au sujet des besoins en équipements scolaires sur l'ensemble du territoire et que 4 projets de groupes scolaires sont à l'étude. Le maire de Toulouse, Jean-Luc Moudenc, s'est d'ailleurs engagé à créer 8 nouvelles écoles durant son mandat.

Au sujet du tracé du métro, il s'agit d'un projet urbain qui traverse Toulouse en reliant différents territoires d'emplois. Plusieurs faisceaux sont à l'étude avec des positionnements de stations, mais le tracé n'est pas finalisé.

***Un habitant de Toulouse demande qu'un arbitrage soit pris concernant le projet SNCF de pôle multimodal autour de la médiathèque qui comprendrait un bâtiment de 100 m de hauteur. Il considère que, dans le cadre du PLUi-H, Toulouse Métropole doit reprendre la main sur ce projet.***

Annette Laigneau explique qu'il s'agit d'un terrain appartenant à la SNCF. Elle précise, qu'à sa connaissance, il n'y a pas de projet arrêté à ce jour. Il faut un opérateur avec un financement.

## **4. Clôture de la réunion**

**Remerciements et clôture de la réunion par Mme Annette Laigneau vers 22h.**

**Rappel des prochaines étapes :**

- cahier de concertation sur le PADD publié en septembre
- réunions publiques sur le règlement et le zonage en février/mars 2017.

### **CONTRIBUTIONS :**

Les participants à la réunion disposaient par ailleurs de documents papier sur lesquels ils pouvaient émettre des observations. Ces contributions seront prises en compte dans le bilan de la concertation.

**GLOSSAIRE :**

**PLUi-H** : Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'Habitat

**PLU** : Plan Local d'Urbanisme

**POS** : Plan d'Occupation des Sols

**PADD** : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

**SCoT** : Schéma de Cohérence Territoriale

**PDU** : Plan de Déplacements Urbains

**ZAC** : Zone d'Aménagement Concerté

**SRCAE** : Schéma Régional Climat, Air et Energie

**PCET** : Plan Climat Energie Territorial

**SRCE** : Schéma Régional de Cohérence Ecologique

**aua/T** : Agence d'Urbanisme et d'Aménagement du Territoire Toulouse Aire urbaine