

## Secteur EST – Réunion publique du 20 mars 2017 Synthèse des échanges



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

Lieu : Saint-Orens

Horaire : 20h-21h45

Objet : réunion de présentation du volet habitat, des orientations d'aménagement et des pièces réglementaires du PLUi-H

Nombre de participants : 64 personnes

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

## **2. Déroulé de la réunion et présentation :**

- Accueil des participants par Dominique Faure, maire de Saint-Orens
- Présentation du Programme d'orientations et d'actions (POA) et des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) par Thierry Chaumier, directeur du projet PLUi-H, pilote de l'équipe en charge du PLUi-H
- Présentation du règlement par Eric Gosset, responsable du service réglementation urbaine à Toulouse Métropole et diffusion d'une vidéo sur les zones urbanisées mixtes (UM)

### **3. Temps d'échanges avec le public sur le volet habitat (le Programme d'orientations et d'actions) et sur l'urbanisme de projet (les Orientations d'aménagement et de programmation) :**

***Question : Un habitant de Balma souhaite avoir des précisions sur les groupes de communes évoqués dans la présentation. Quelle est la répartition de logements pour chacun des groupes de communes ?***

**Réponse :** Annette Laigneau indique que les groupes de communes sont fonction de plusieurs critères tels que : le foncier disponible, la capacité d'accueil de nouveaux logements, le niveau de desserte en transport en commun d'ici 2020/2025, la proximité avec la ville intense... Ces critères ont donné lieu à un classement des communes :

- Toulouse accueillera 50% de la production de logements soit 3250 à 3750 logements par an.

Les 50 % restants seront répartis selon 3 groupes de communes :

- Le groupe 1 (c'est-à-dire la 1ère couronne de Toulouse desservie par les transports en commun) devra accueillir 30% de logements parmi les 50% restants ce qui correspond à 1950-2250 logements par an à répartir entre les 10 communes du groupe.
- Le groupe 2 (c'est-à-dire la couronne suivante qui offre une desserte en transport en commun moins performante) devra accueillir 10% de logements parmi les 50% restants ce qui correspond à 650-750 logements par an à répartir entre les 7 communes du groupe.
- Le groupe 3 (c'est-à-dire les communes plus éloignées et peu desservies) devra également accueillir 10% de logements parmi les 50% restants ce qui correspond à 650-750 logements par an à répartir entre les 19 communes du groupe.

***Un habitant de Beaupuy souhaite savoir quand et où les habitants auront accès aux informations et notamment aux feuilles de route communales du POA. Il demande également quel est le calendrier de la concertation sur les OAP.***

Annette Laigneau explique que tous les documents seront disponibles sur internet au moment de l'arrêt du PLUi-H, c'est-à-dire en octobre 2017. Le PLUi-H sera ensuite soumis à une enquête publique en 2018 ce qui laissera à nouveau l'occasion aux habitants de s'exprimer.

Concernant les nouvelles OAP, elles feront l'objet d'une concertation chacune en ce qui les concerne avant l'enquête publique. C'est aux communes concernées d'organiser la concertation sur le sujet.

***Un habitant de Balma demande si la règle des 20 % de logements locatifs sociaux par commune est toujours d'actualité.***

Annette Laigneau indique qu'avec loi Duflot, l'obligation des 20% de logements locatifs sociaux par commune est passée à 25% à l'horizon 2025. Pour inciter les communes à respecter ce seuil, l'Etat contrôle tous les 3 ans le rythme de mise en œuvre de cette disposition. Chaque commune doit donc respecter la loi pour le parc immobilier dont elle dispose et doit réajuster ses objectifs tous les 3 ans notamment en raison du déficit creusé par des nouvelles constructions sans logements locatifs sociaux. Aujourd'hui, certaines communes de la Métropole devraient produire 40% de logements sociaux et d'autres 100% pour rattraper leur retard.

***Un habitant de Montrabé demande si les PLU actuels vont être modifiés uniquement avec des OAP ou si d'autres outils nouveaux vont apparaître ?***

Annette Laigneau précise qu'il n'y aura plus de modifications ou de révisions des PLU et POS actuels des communes. Le PLUi-H remplacera les PLU et POS de chaque commune. De plus, la loi impose la mise en œuvre d'un PLU à l'échelle métropolitaine.

***Cet habitant demande dans quelle mesure le PLUi-H sera le prolongement du PLU de Montrabé. Est-ce que les grands principes du PLU actuel vont demeurer ou va-t-il y avoir de grandes nouveautés ?***

Annette Laigneau indique que certains éléments vont évoluer, car tous les PLU de la Métropole sont différents, même si l'on y trouve de grands principes communs. Le PLUi-H sera plus homogène sur l'ensemble du territoire. Il répond également à un objectif de simplification puisque l'on va passer de 663 secteurs réglementaires à 7 familles de zones prenant en compte la diversité des territoires. Les PLU actuels définissent un urbanisme réglementaire or la volonté de la Métropole et de tendre désormais vers un urbanisme de projet avec des règles plus souples. Les outils réglementaires seront présentés dans la 2<sup>e</sup> partie de la réunion.

***Un habitant de Beaupuy revient sur la concertation et demande si la concertation qui s'arrête le 31 mai 2017 concerne également les OAP ?***

Annette Laigneau répond que la concertation qui s'achève le 31 mai concerne le PLUi-H, dont les OAP. Viendra ensuite l'enquête publique mi 2018 pendant laquelle le public pourra s'exprimer sur le document arrêté pour être favorable ou faire des observations.

Pour la concertation des OAP, ce sont les élus qui, dans chaque commune, peuvent mettre en place des démarches de concertation avec les habitants pour leurs OAP, mais cela n'est pas une obligation.

***Une habitante de Toulouse demande quels sont les projets prévus sur Malepère.***

Annette Laigneau indique qu'il s'agit d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Il va y avoir une enquête publique prochainement qui présentera le projet plus précisément.

#### **4. Temps d'échanges avec le public sur la partie réglementaire :**

***Une habitante de Balma explique son inquiétude concernant les règles non chiffrées comme la notion d'harmonie, de respect du patrimoine et des zones paysagères. Elle se demande qui juge et qui apprécie si tel ou tel bâtiment doit être protégé. Elle demande également si des recours sont possibles.***

Eric Gosset explique que Toulouse Métropole travaille avec des architectes du patrimoine qui font des visites de terrain afin d'élaborer des fiches descriptives du bâtiment en question (reportages photos, analyses détaillées du bâti...). Les communes, les élus et les associations locales font également remonter des informations sur des éléments bâtis à protéger. Certains élus remplissent également les fiches descriptives. Celles-ci sont systématiquement relues et validées par les architectes du patrimoine.

***Cette habitante demande ce qu'il en est pour les paysages.***

Eric Gosset répond qu'il y a également un paysagiste dans l'équipe du PLUi-H qui intervient sur le terrain en accord avec les communes concernées afin de récolter des informations. Les Sites d'Intérêt Paysager existaient auparavant dans certains PLU. C'est donc un outil qui a été reconduit. Il y en aura peut-être quelques-uns qui seront rajoutés.

Thierry Chaumier ajoute qu'il existe d'autres outils qui n'ont pas été présentés, par exemple, un outil visant à protéger les cônes de visions sur des sites d'intérêt paysager. De la même façon que pour les bâtis à protéger, des études de terrain sont menées par des experts pour regarder précisément où s'arrête la vision et analyser les éléments du paysage qu'il faut protéger. Concernant la nature en ville, des outils complémentaires sont proposés dans le PLUi-H ; il s'agit, par exemple de la palette végétale permettant de déterminer l'essence végétale la mieux adaptée selon les lieux, le climat, les allergies...

***Bruno Vermersch, adjoint au maire de Drémil-Lafage, demande si les OAP sont limitées, autorisées ou interdites dans certaines zones ou à certains usages.***

Eric Gosset explique que les OAP ne sont pas limitées, elles sont obligatoires sur les zones à urbaniser (AU) : on ne peut pas faire de zones à urbaniser sans OAP mais il n'est pas interdit d'en faire ailleurs, sur les zones urbanisées mixtes (UM) par exemple.

***Le président des associations de Bonheure-Guilheméry-Moscou à Toulouse constate que dans certains faubourgs toulousains, y compris lors de nouvelles constructions, les trottoirs sont parfois inexistant ce qui pose des problèmes pour la circulation piétonne (poussette, personne à mobilité réduite...). Le PLUi-H imposera-t-il la cession d'un morceau de parcelle afin d'avoir des trottoirs d'une taille réglementaire de 1,40 m.***

Annette Laigneau indique qu'il ne s'agit pas d'une question de cession de parcelle, mais plutôt de savoir si le PLUi-H confirmera la constructibilité en bordure de trottoir. Cette question fait partie des problématiques qui vont se poser lorsque l'on va définir des zones urbanisées mixtes (UM). Les zones UM sont définies au cas par cas sur tout le territoire en fonction de la forme urbaine.

***Philippe Malnoue, adjoint à la mairie de Quint-Fonsegrives, revient sur la question précédente (posée par une habitante de Balma au sujet des bâtis et des paysages). Il indique que les municipalités participent à l'élaboration du PLUi-H et valident les décisions de Toulouse Métropole. Ce sont des sujets sur lesquels les municipalités sont investies.***

Annette Laigneau souligne que le PLUi-H est un travail de co-construction avec l'ensemble des maires de la Métropole. Il s'agit d'un PLUi-H construit, débattu, discuté avec les élus locaux.

***Un habitant de Balma explique avoir compris que la réglementation du PLUi-H sera moins rigide que les PLU actuels et que des adaptations seront possibles. Il souhaite savoir qui est en charge de l'autorisation de ces adaptations et de façon plus générale, qui fait appliquer cette réglementation ?***

Annette Laigneau indique que ce seront toujours les maires et leurs services qui seront en charge de l'instruction des permis de construire et de faire respecter le principe d'un urbanisme négocié. Même si c'est parfois plus compliqué, il est préférable d'avoir un urbanisme de projet plutôt qu'un urbanisme réglementaire qui génère des formes urbaines qui ne conviennent pas (comme les toitures en monopente par exemple) et des résultats différents. L'urbanisme de projet respecte davantage les spécificités de chacun des territoires et implique davantage les élus que l'urbanisme réglementaire.

***Une habitante de Beaupuy souhaite savoir s'il y aura à nouveau une démarche de concertation sur le changement de zonage lorsque le POS de sa commune va être transformé en PLU.***

Eric Gosset explique que la concertation du PLUi-H se clôture le 31 mai 2017 et que les projets de zonages ne sont pas encore finalisés aujourd'hui. Le projet de zonage sur la commune de Beaupuy sera dévoilé sur internet après l'arrêt du PLUi-H le 5 octobre 2017.

***Cette habitante de Beaupuy regrette que l'évolution du zonage ne fasse pas l'objet de concertation de même pour l'OAP de Beaupuy.***

Annette Laigneau rappelle qu'il y a eu une réunion d'information des riverains de l'OAP de Beaupuy organisée par la mairie.

***Un habitant de Toulouse (Comité de quartier de la Terrasse) remarque que lors des ateliers de concertation menés dans les quartiers de Toulouse, il a été présenté aux associations 4 classifications de terrains. Ces 4 secteurs n'étant pas présentés ce soir, cela signifie-t-il qu'ils ne concernent que la ville de Toulouse ?***

Annette Laigneau explique qu'effectivement c'est une démarche spécifique qui a été menée à Toulouse. Lors du lancement de la démarche d'élaboration du PLUi-H, il a été demandé à toutes les communes quel était leur projet urbain afin de les intégrer dans le PADD métropolitain.

Annette Laigneau précise que comme le cas de Toulouse est plus complexe, des études d'urbanisme ont été lancées sur 5 secteurs, le secteur centre de Toulouse étant exclu, car il fait l'objet d'études patrimoniales. Les 5 équipes d'urbaniste retenues ont proposé un projet urbain qui a permis de construire le PADD. Une première série de réunion a été organisée avec les associations de Toulouse pour leur présenter le diagnostic dans chaque secteur. Puis une deuxième série de réunions (encore en cours) a été organisée avec les associations qui ont été invitées à prendre le stylo pour travailler avec les services sur les 4 zones identifiées par les bureaux d'étude pour l'évolution des tissus urbains :

- Zones à préserver (quartiers à forte valeur patrimoniale où seuls des développements ponctuels seront autorisés) ;
- Zones à accompagner (secteurs pavillonnaires où une évolution faible des tissus urbains est possible en s'inscrivant dans l'environnement) ;
- Zones à renouveler (où une évolution des tissus urbains est possible dans le cadre d'un urbanisme à négocier) ;
- Zones à restructurer (urbanisme de projet, ZAC, OAP... où une évolution plus importante est possible).

Annette Laigneau ajoute que ces 4 zones ne seront pas telles quelles dans le PLUi-H, car le zonage a été construit à partir des formes urbaines. Toutefois, on les retrouvera dans le contenu du règlement par le système des étiquettes notamment et dans d'autres outils mis en place.

***Le même habitant souhaite avoir des précisions sur le système des étiquettes mis en place : quel niveau de détail, quel type de zonage concerné, quelles indications sur la hauteur... ? Comment va se traduire concrètement le système des étiquettes ?***

Thierry Chaumier explique que le principe des étiquettes est d'éviter les segmentations que l'on pouvait avoir dans les POS et PLU actuels avec une myriade de sous-secteurs. Les étiquettes viendront spécifier sur le règlement graphique : la hauteur, l'emprise au sol et l'espace de pleine terre autorisés.

***Un habitant de Beaupuy se demande comment se fait la liaison entre le projet de l'OAP et son environnement (desserte en transport en commun...). Il souhaite également savoir quel niveau d'information est renseigné sur la fiche descriptive de l'OAP et comment sont retracées les implications pour le territoire ?***

Thierry Chaumier indique que l'OAP permet de zoomer sur un secteur et de le détourner, mais il ne s'agit effectivement pas d'une île. C'est pourquoi le texte d'accompagnement du schéma de l'OAP (notamment la partie introductive) resitue le projet dans son contexte : distance avec les transports en commun, principaux axes routiers, environnement urbain... Il précise également comment ce secteur s'articule avec le reste du territoire Métropolitain.

***Un habitant de Beaupuy souhaite savoir si la décision de mettre en place des outils pour protéger des espaces boisés ou des espaces verts est une décision unilatérale de la collectivité ou s'il est demandé l'avis du propriétaire du terrain.***

***Il regrette, par ailleurs, que l'ensemble des documents du PLUi-H ne soient disponibles qu'en octobre alors que la concertation sera clôturée. Ce qui signifie que les habitants ne pourront réagir qu'au moment de l'enquête publique, quand le projet sera déjà bouclé.***

Sur le premier point, Annette Laigneau rappelle qu'il y aura plus de 3 500 Espaces Bâti Protégés (EBP) sur la Métropole et qu'il n'est pas possible de demander l'avis de chaque propriétaire.

Sur le second sujet, Annette Laigneau explique qu'il faut arrêter la concertation à un moment donné, car il y a un planning à respecter. Toutes les remarques déjà émises sont analysées. Toutefois, les habitants pourront de nouveau intervenir au moment de l'enquête publique avec une Commission d'Enquête indépendante.

***Un habitant de Toulouse, demande si le critère de la pollution a été pris en compte dans l'élaboration du PLUi-H, car Toulouse se situe dans une région chaude et il serait intéressant de mettre en place des projets pour rafraîchir la ville.***

Annette Laigneau répond que l'intégralité du PLUi-H ne peut pas être présentée en une seule réunion, mais elle précise que cette notion est prise en compte dans le PADD. Il y a aussi, dans le règlement, des moyens mis en œuvre pour « verdir » la ville et prendre en compte la santé. La pollution étant essentiellement liée à la circulation, un travail a été mené avec le SMTC.

Annette Laigneau détaille l'exemple d'un projet d'OAP à Toulouse où les phénomènes de pollution (notamment rocade) ont été intégrés pour l'aménagement de cette zone.

***Un habitant de Toulouse revient sur l'un des axes stratégiques du PLUi-H qui est le développement de la ville sur elle-même. Il se demande quels seront les moyens mis à disposition pour que les riverains soient concertés sur les projets qui augmentent la population d'un quartier.***

Annette Laigneau explique que l'urbanisme de projet va favoriser la concertation, mais il n'est pas nécessaire de systématiser la concertation sur tous les projets. Aussi c'est à la discrétion des élus de chaque commune de mettre en place ou non une concertation à l'échelle de projets urbains.

***Un habitant de Toulouse (Comité de quartier de la Terrasse) regrette qu'il n'y ait pas eu de concertation plus approfondie sur le zonage, les étiquettes... Les communes vont être saisies à la fin du mois de mai, mais elles n'auront pas la possibilité d'organiser elles-mêmes cette concertation. Il est dommage de concentrer l'élaboration du PLUi-H sur un si court laps de temps. Les étiquettes vont être soumises à l'enquête publique sans avoir été concertées préalablement.***

***Il annonce par ailleurs que l'Union des comités de quartier de Toulouse va saisir officiellement la Métropole pour demander un délai supplémentaire pour travailler sur le règlement du PLUi-H.***

Annette Laigneau indique que le règlement va traduire les documents qui ont été présentés et travaillés avec les associations de quartier sur Toulouse à deux reprises. Par ailleurs, il y a eu un travail avec tous les maires et tous les techniciens des communes depuis avril 2015.

Elle précise que le délai est extrêmement contraint parce que si le PLUi-H n'est pas approuvé au 31 décembre 2019, les 7 communes de la Métropole qui ont encore des POS seront obligées d'appliquer le règlement national d'urbanisme (RNU), car les POS seront caducs. Le PLUi-H ne sera donc pas parfait, car c'est un travail colossal, mais ce n'est pas un document figé. Il pourra évoluer et il y a aura des révisions et des modifications du PLUi-H dans les prochaines années.

***Un habitant de Toulouse revient sur le volet cohésion et maintien des familles, réhabilitation des logements... dans le PADD. Il constate qu'il y a beaucoup d'intentions, mais se demande quels sont les outils et les moyens financiers à disposition pour la mise en œuvre de ces orientations.***

Annette Laigneau explique que toutes ces orientations sont dans le POA qui a été présenté et qu'il existe plusieurs outils.

Elle précise également que si l'on veut faire revenir les familles en ville, il faut notamment leur proposer des logements qui correspondent à leur besoin.



## 5. Clôture de la réunion

### Remerciements et clôture de la réunion par Mme Annette Laigneau vers 21h45

#### Rappel des prochaines étapes :

- clôture de la concertation le 31 mai 2017
- enquête publique mi- 2018

#### **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

POA : Programme d'Orientations et d'Actions

OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

PUP : Projet Urbain Partenarial

ERL : Espaces réservés au logement

SPL : Secteurs à Pourcentage de Logements

SMTC : Syndicat Mixte des Transports en Communs Toulousains

PEB : Plan d'exposition au bruit

EBP : Eléments bâtis protégés

VNF : Voies Navigables de France

RNU : Règlement national d'urbanisme