

Secteur SUD – Réunion publique du 13 mars 2017 Synthèse des échanges



1. Contexte de la réunion et remarques générales :

Lieu : Villeneuve-Tolosane

Horaire : 20h-22h

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

Nombre de participants : 90 personnes environ

Etaient présents des élus de Toulouse Métropole, maires et adjoints des communes de Villeneuve-Tolosane, Tournefeuille et Cugnaux, des représentants des services de Toulouse Métropole et de l'aua/T.

2. Déroulé de la réunion et présentations :

- Accueil des participants par Dominique Coquart, maire de Villeneuve-Tolosane et membre du COPIL restreint du PLUi-H
- Rappel des orientations du PADD par Annette Laigneau, vice-présidente de Toulouse Métropole en charge de l'urbanisme et des projets urbains, adjointe au maire de Toulouse
- 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)

Dominique Coquart a également répondu aux questions de la salle.

3. Temps d'échanges avec le public sur le volet habitat (le Programme d'Orientations et d'Actions) et sur l'urbanisme de projets (les Orientations d'Aménagement et de Programmation) :

Question : Un habitant de Toulouse (quartier Lardenne) regrette que la présentation n'évoque pas davantage la problématique des transports. Il demande où il est possible de trouver des informations sur les projets de nouvelles dessertes de pistes cyclables et si ces données seront intégrées au PLUi-H.

Réponse : Annette Laigneau répond que la question de la mobilité et des transports est intégrée à la réflexion du PLUi-H. La cohérence entre l'urbanisation et les transports est une des conditions de réussite du projet.

Elle explique, par ailleurs, que les projets de transports structurants sont définis dans le PDU (Plan de Déplacements Urbains) aussi appelé Projet Mobilités. Les secteurs d'intensification et de développement établis par le PLUi-H seront basés sur les éléments du PDU en fonction des transports en commun programmés et financés. Elle ajoute que les différents groupes de communes indiquant la répartition de la production de logements (cf. carte) dans le cadre du POA ont été identifiés notamment en fonction du niveau de desserte des communes.

Dominique Coquart précise que les communes, en tant que personnes publiques associées, se sont exprimées sur le Projet Mobilité 2025-2030 mené par Tisséo. Elles ont notamment souligné l'enjeu de cohérence entre l'urbanisme et la mobilité.

Il souligne que c'est la première fois que deux documents de planification (PLUi-H et PDU) sont élaborés en même temps et cela permet davantage de cohérence.

Annette Laigneau ajoute que le PDU vient d'être arrêté et qu'il sera soumis à une enquête publique à l'automne 2017.

Une habitante de Tournefeuille (quartier Ramelet Moundi) constate que les transports en commun arrivent souvent après le développement de l'urbanisation ce qui provoque des difficultés de déplacement et de stationnement. Il ne semble pas y avoir de solutions alternatives à la voiture aussi il propose des solutions intermédiaires, comme cela a été fait par exemple dans le quartier de la route d'Albi, en utilisant la réserve foncière prévue pour une école pour en faire un parking.

Annette Laigneau explique que la collectivité souhaite développer l'urbanisation sur les secteurs déjà desservis par les transports en commun et faire en sorte que les projets d'infrastructures et d'équipements structurants précèdent le développement urbain.

Elle indique au sujet du stationnement à Toulouse que suite à la modification du PLU, davantage de places de stationnements sont demandées dans les autorisations d'urbanisme : 1,3 place de stationnement par logement contre 1 auparavant. Dans le cadre du PLUi-H, la collectivité réfléchit aux nouvelles normes de stationnement à mettre en œuvre en fonction de la proximité ou non avec les transports en commun.

Un habitant de Cugnaux (quartier de) souligne le manque d'infrastructures (routes, transports en commun...) et d'aménagements (trottoirs, réseau pluvial...) dans son quartier face à l'augmentation de logements.

Il est proposé d'échanger directement avec le maire de Cugnaux en fin de la réunion sur cette question locale.

Un habitant de Toulouse (quartier Saint-Simon) souhaite des précisions sur le seuil de déclenchement pour la réalisation obligatoire de logements sociaux : va-t-il rester à 2000 m² ou la limite des 2000 m² va-t-elle être supprimée ? Il demande, par ailleurs, ce que signifie l'expression « un urbanisme concerté » au sujet des OAP car l'OAP de Guilhermy n'a pas été concertée.

Sur la première question, Annette Laigneau indique que, dans un souci de gestion des logements locatifs sociaux, le seuil de la servitude de mixité sociale restera à 2000 m² sur Toulouse. En dessous de ce seuil, l'accession sociale à la propriété sera privilégiée.

Sur le deuxième sujet, elle indique avoir parlé d'un « urbanisme de projet », c'est-à-dire un urbanisme négocié avec les promoteurs, les propriétaires... L'OAP de Guilhermy fait partie des OAP déjà existantes qui seront reprises dans le PLUi-H.

Un habitant de Villeneuve-Tolosane souhaite savoir où seront les registres de l'enquête publique sur le PDU puis ceux sur le PLUi-H.

Annette Laigneau rappelle que l'enquête publique du PDU aura lieu à l'automne 2017 et celle sur le PLUi-H en juin 2018. C'est le SMTC-Tisséo qui s'occupera d'organiser l'enquête publique du PDU. Pour le PLUi-H, les modalités pratiques seront définies avec la Commission d'Enquête nommée par le tribunal administratif. On peut imaginer que des registres seront mis à disposition des habitants dans toutes les mairies, au siège de Toulouse Métropole et dans les Maisons de la Citoyenneté à Toulouse. Un registre dématérialisé sur le site de Toulouse Métropole sera également proposé.

Une habitante de Villeneuve-Tolosane s'interroge sur le manque de structures d'accueil scolaire et périscolaire pour les enfants, des espaces d'animations et de vie sociale pour accueillir les nouveaux habitants. Elle souligne l'importance de développer les services (cabinets médicaux, poste...) et de créer du lien social pour ne pas être une « cité-dortoir ».

Dominique Coquart répond qu'il est effectivement primordial de proposer des services et des lieux de vie aux habitants. Toutefois, le PLUi-H ne peut pas répondre à toutes les problématiques, il y a des projets de ville dont certains aspects sont traduits dans le PLUi-H. Par exemple, on peut prévoir dans le règlement que tel ou tel terrain de la commune soit destiné à un usage économique, du commerce, du service, de l'habitat. Pour les équipements publics, on peut inscrire des emplacements réservés dans le zonage. Mais ce n'est pas le PLU qui est à la base de la réflexion sur le besoin d'équipements publics, cela relève du projet communal ou du projet intercommunal.

Plus particulièrement, sur Villeneuve-Tolosane, un troisième groupe scolaire est en cours de préparation ainsi qu'un projet de centre social (appelé « maison pour tous »), un équipement pour la petite enfance et un équipement sportif. Pour répondre à tous ces besoins, la commune s'assure que des terrains vont être réservés dans le zonage du PLU qui fixe l'usage du sol et elle s'assure également du financement.

Un habitant de Villeneuve-Tolosane demande comment s'articule le PLUi-H avec le Département, la Région... Est-ce que l'on ne va pas aboutir à une « super agglomération » entourée de déserts.

Dominique Coquart indique qu'il existe un autre document de programmation (en plus du PDU et du PLUi-H), il s'agit du SCOT (Schéma de cohérence territoriale) permettant la planification à une échelle plus large (115 communes). Celui-ci regroupe plusieurs intercommunalités aux caractéristiques différentes : certaines sont urbaines, d'autres semi-urbaines ou rurales. Cette échelle permet notamment de définir des potentiels de construction (les pixels) qui sont positionnés sur l'ensemble du territoire en précisant leurs fonctionnalités (habitat, économie...). Le PLUi-H doit être compatible avec le SCOT.

Il précise que les collectivités et les élus ne maîtrisent qu'une partie de l'accueil des activités et des populations : les entreprises tout comme les habitants viennent d'eux-mêmes et s'installent où ils le souhaitent. Seuls les secteurs couverts par des ZAC ou des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont maîtrisés par la collectivité.

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

Un habitant souligne que pour protéger les bâtiments remarquables encore faut-il les connaître et indique qu'il existe un site internet qui les répertorie très bien (www.urban-hist.toulouse.fr). Il demande quelle est la procédure prévue pour recenser les EBP (Éléments bâtis protégés).

Annette Laigneau confirme l'existence de cette base de données répertoriant les bâtiments à protéger, mais précise qu'elle concerne uniquement la ville de Toulouse. Il s'agit d'un travail colossal de recensement à l'échelle métropolitaine et celui-ci ne pourra pas être exhaustif dans le PLUi-H. Toutefois, le document n'étant pas figé, de nouveaux EBP pourront être rajoutés lors des modifications.

Elle invite, par ailleurs, les habitants à faire remonter les informations sur des bâtis qui mériteraient d'être répertoriés afin de compléter l'inventaire de Toulouse Métropole. Sur Toulouse, des associations participent à enrichir l'inventaire. Cependant, toutes les Toulousaines ne peuvent être protégées. Il faut qu'elles aient un intérêt architectural ou qu'elles appartiennent à un ensemble urbain à protéger.

Dominique Coquart ajoute que l'exercice est plus simple sur les petites communes. A Villeneuve-Tolosane, il y aura des éléments supplémentaires protégés et une quinzaine de bâtis protégés seront recensés. Le conservateur du Majorat participe au recensement de ce patrimoine. Par exemple, sur la commune, la « Maison Sémon » fait partie du patrimoine repéré dans le PLU actuel et dans le cadre du permis de construire en cours, la façade sera conservée.

Un projeteur immobilier indique que l'espace vert n'ayant pas de valeur marchande, est-ce que le fait de l'intégrer dans un lot ne va pas augmenter le prix du foncier ?

Dominique Coquart répond que cela va peut-être faire augmenter le prix du foncier compte tenu du besoin d'accueil. Ce prix du foncier peut cependant être maîtrisé au travers d'opérations de type ZAC, ZAD permettant d'acheter très tôt le foncier.

Au-delà de la question de la valeur marchande, les espaces verts sont essentiels pour le cadre de vie des habitants. Il faut les conserver.

La ville s'intensifie et cela va continuer, mais il faut que cela se fasse à un rythme et dans des formes acceptables et la protection des espaces verts constitue l'un des leviers d'acceptation. Pour cela, il faut faire correspondre, à chaque opération d'urbanisation, une opération d'aménagement ou de développement d'un espace vert. Certaines communes ont moins de fonciers verts, comme c'est le cas à Villeneuve-Tolosane, et il faut donc s'employer à les préserver en trouvant d'autres possibilités de renouvellement urbain.

Un habitant de Toulouse (quartier Bordeblanche) remarque que visiblement les participants ont tous les mêmes préoccupations (transports, stationnements, logements, espaces verts, écoles...) et qu'il est question, sur ces territoires, d'accueillir encore des habitants, de construire des logements, de densifier... Tout cela donne l'impression que la collectivité n'anticipe pas l'urbanisation.

Annette Laigneau revient sur les grands principes du PLUi-H : accueillir les populations en fonction des équipements structurants et des services existants. Elle précise qu'aujourd'hui la suite de l'opération Bordeblanche a été ralentie afin d'intégrer au projet des réserves foncières nécessaires à l'implantation d'équipements publics et notamment d'un groupe scolaire. Ceci aura un impact sur le nombre de logements programmés qui a été diminué. La concertation va se poursuivre avec les habitants et les premiers logements ne seront livrés qu'après l'ouverture du groupe scolaire. Par ailleurs, à Toulouse, une réflexion globale est en cours sur les groupes scolaires (10 sont en constructions) afin de répondre aux besoins des habitants avant d'accueillir de nouvelles populations.

Dominique Coquart souligne que les élus de l'agglomération n'ont pas pour objectif de faire venir 8000 habitants par an : ils viennent en raison du dynamisme économique et c'est comme ça, il faut faire avec et les accueillir pour le mieux.

Dominique Fouchier, maire de Tournefeuille, ajoute que ce sentiment peut venir du fait que l'on se situe à une échelle métropolitaine et qu'il faut zoomer à l'échelle communale ou à l'échelle d'une orientation d'aménagement pour percevoir la façon dont est maîtrisé l'aménagement urbain. Par exemple, dans l'OAP située chemin Ramelet Moundi à Tournefeuille, la commune qui ne maîtrise pas le foncier a tout de même pu, grâce à l'OAP, réserver des emprises pour les espaces publics, les espaces verts...

Il explique que lorsque la commune n'a pas la maîtrise foncière, l'urbanisation est plus compliquée par la suite, car on ne peut pas maîtriser la vitesse du développement urbain qui s'y fera à moins de prévoir une OAP.

Un habitant demande si la Métropole sera toujours organisée selon les 5 pôles territoriaux.

Annette Laigneau indique que oui.

François Jacques, adjoint au maire de Cugnaux, revient sur la problématique du stationnement sauvage. Selon lui, le problème pour les logements sociaux vient du fait que la loi a dissocié la location de l'appartement, de la location de la place de parking. Malgré les prix attractifs proposés, les habitants ne louent pas les places de parking et se garent dans la rue ce qui aggrave les problèmes de stationnement.

Une habitante demande si la loi n'a pas évolué sur cette question.

Annette Laigneau confirme que les bailleurs sociaux ne peuvent pas louer avec le même bail à la fois le logement et la place de stationnement. Le bail pour la place de stationnement est optieniel. Toutefois, il n'est pas possible d'accueillir toutes les voitures sur l'espace public, il faut donc trouver des solutions sur l'espace privé.

Un habitant ajoute que sur Toulouse, les logements sociaux n'avaient pas de parking du tout encore récemment.

Annette Laigneau indique que la règle était entre 0 et 1 place, mais que la règle a désormais changé. Depuis la première modification du PLU de Toulouse approuvée en novembre 2016, il est exigé pour les logements locatifs sociaux : 0,5 place par logement dans les zones d'influence des transports en commun et 1 place par logement en dehors.

Un habitant de Toulouse demande des précisions sur les règles de hauteurs des bâtiments. Est-ce qu'elles seront plus compréhensibles pour les habitants ? Est-ce que le mode de calcul permettra d'éviter les toitures monopentes ? Il s'interroge également sur la question du retrait à 4 mètres par rapport au domaine public de la rue qui ne permet pas toujours de garer les voitures devant les habitations, ce qui entraîne des dépassements sur les trottoirs.

Concernant la hauteur, Eric Gosset, explique que le nouveau règlement intégrera une définition très précise de la hauteur accompagnée d'un schéma explicatif. La hauteur sera indiquée dans le règlement en valeur absolue, « hors tout ». Il sera également possible de mettre une hauteur relative sur voie en fonction du gabarit de la voie.

Un technicien de Toulouse Métropole en charge de l'écriture du règlement, présent dans la salle, ajoute qu'effectivement la définition de la hauteur n'était pas toujours claire dans les documents d'urbanisme actuels. C'est pourquoi elle sera décomposée dans le PLUi-H entre la hauteur « hors tout » et la hauteur de façade qui permettront de limiter les toitures monopentes. Des éléments techniques (antenne, cheminée...) seront autorisés au-dessus de ces hauteurs.

Concernant le retrait des constructions à 4 mètres, ce technicien explique qu'initialement ce retrait n'était pas destiné à devenir une place de stationnement. Il s'agit plutôt d'un espace vert qui accompagne la maison. Le PLUi-H pourra maintenir le retrait à 4 mètres minimum, cela dépendra de la forme urbaine choisie, soit des constructions à l'alignement du domaine public (plutôt en centre-ville), soit des constructions en retrait (plutôt en périphérie).

5. Clôture de la réunion

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

Rappel des prochaines étapes :

- clôture de la concertation le 31 mai 2017
- enquête publique en 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