

Janvier 2018

Projet de 1ère modification simplifiée du PLU de  
Toulouse Métropole, commune de Toulouse

## Avis des élu-e-s écologistes de la Ville de Toulouse



Pour les élu-e-s écologistes de la Ville de Toulouse, cette modification du PLU semble précipitée et ne revêt pas de caractère d'intérêt général.

Le PLU de Toulouse a été révisé récemment et il a été adopté le 15 mai 2017 par délibération du Conseil de Toulouse Métropole. Il est étonnant de proposer une modification de cette réglementation quelques mois après son adoption.

Par ailleurs, le PLUi-H est en cours de réalisation. Cette réglementation intercommunale viendra se substituer au PLU de Toulouse dès le mois de Janvier 2019. Ce projet de PLUi-H a fait l'objet d'une adoption en Conseil de Métropole le 3 octobre 2017.

Ce règlement de PLUi-H prévoit l'intégration des principes qui font l'objet de la modification soumise à enquête publique en ce moment :

Le règlement écrit du PLUi-H précise ainsi :

« 1.2.2 - Les règles des Secteurs à Pourcentage de Logements Sociaux ne s'appliquent pas :

*aux territoires dont les règles d'urbanisme ont fait l'objet d'une modalité de contractualisation de l'aménagement prévue par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur :*

- dans le cas d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), entre l'aménageur et la collectivité compétente en la matière
- dans tous les autres cas, entre le ou les opérateur(s) (aménageur, pétitionnaire...) et Toulouse Métropole, compétente en matière de plan local d'urbanisme. Dans cette hypothèse, la diversité sociale de l'habitat est traitée à l'échelle globale de l'opération et doit respecter les objectifs de diversité sociale fixés dans le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) du PLUi-H.

*aux ZAC dont le dossier de réalisation a été approuvé, ou à défaut dont le contrat de concession a été signé, avant l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat.*

*Les règles sont alors celles fixées par le dossier de réalisation de la ZAC ou le contrat de concession. »*

Ainsi, si la collectivité considère que le calcul du pourcentage de logements sociaux doit dorénavant se faire à l'échelle de l'opération d'aménagement, elle a déjà pris ses dispositions pour que cette règle soit en vigueur à la date de mise en application du PLUi-H.

La modification du PLU ne Toulouse n'aura donc un impact que sur les projets qui répondent à trois critères :

- comprendre une surface supérieure à 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (seuil de déclenchement des obligations de construction de logements sociaux)
- L'intégration dans une opération d'aménagement.
- Le dépôt d'une demande de permis de construire avant la date d'entrée en vigueur du PLUi-H.

**Nous constatons qu'un seul projet immobilier correspond à ces critères à Toulouse : le projet de la Tour Occitanie.**

**Cette modification ne revêt donc pas de caractère d'intérêt général, mais elle répond aux intérêts particuliers des opérateurs immobiliers engagés dans ce projet.**

**Sur ces arguments, nous contestons l'opportunité de la modification du PLU de la commune de Toulouse.**

Par ailleurs, le choix d'une modification simplifiée ne permet pas aux personnes qui contestent ces modifications de bénéficier du dispositif de la désignation d'un commissaire enquêteur indépendant, ce qui aurait été le cas si ces modifications avaient attendu l'enquête publique du PLUi-H.

**Nous y voyons une regrettable atteinte au droit de contester ces mesures.**

Par ailleurs, nous considérons que cette modification nuit à l'objectif de mixité sociale mis en avant dans les documents d'urbanisme et dans le projet urbain de la Gare Matabiau. Il s'agit d'un signe extrêmement préjudiciable au projet lui-même.

Nous considérons que les obligations de construction de logement social, d'accession sociale à la propriété et de logements à prix maîtrisés doivent s'appliquer à toutes les opérations sur le territoire de la commune de Toulouse.

**Enfin, nous regrettons les propositions d'évolution de stationnement vélo sur l'opération TESO.**

L'intégration de l'article 12.4.11 dans le PLU de Toulouse aurait en effet pour conséquence de diminuer la quantité et la qualité des stationnements vélo sur l'ensemble des 135 hectares de l'opération. Dorénavant, pour les constructions intégrant moins de 50 % de surface de plancher dédiée au logement, les obligations seraient limitées aux règles du code de la construction et de l'habitation.

Ainsi, les objectifs sont revus à la baisse et les mentions sur l'accessibilité des ces stationnements et l'obligation de couvrir ces espaces ne figurent plus dans le projet.

Cela nous semble une aberration pour un projet qui se veut exemplaire sur les questions de mobilité.

**Pour toutes ces raisons, nous demandons le retrait de cette demande de modification du PLU de la commune de Toulouse et nous demandons que le débat puisse avoir lieu dans le cadre du PLUi-H, avec les commissaires enquêteurs qui seront désignés dans le cadre de cette procédure.**