

UNE ASSOCIATION POUR VOTRE QUARTIER

Saint Simon

ENVIRONNEMENT



REUNION DE BUREAU du 1er octobre 2018

Madame, Monsieur,

Le bureau de St Simon Environnement ne ménage pas ses efforts pour tenter d'enrayer le bétonnage du quartier qui a démarré en 2014 suite à la suppression de la limitation de la constructibilité des terrains assurée jusque là par le COS (Coefficient d'Occupation des Sols).

Le nouveau Plan d'urbanisme (PLUi-H) entrera en vigueur en mai 2019.

Nous avons participé à l'enquête publique sur le projet et les réponses de la commission d'enquête ont été mises en ligne sur le site de Toulouse Métropole :

<https://www.toulouse-metropole.fr/plan-local-d-urbanisme-intercommunal-habitat/enquete-publique>

Nous avons obtenu avant l'enquête publique, que la constructibilité des terrains soit réduite en portant le Coefficient d'Emprise au Sol à 20% de la parcelle. Même s'il faut reconnaître que les élus ont entendu la demande des habitants du quartier de conserver un caractère pavillonnaire à St-Simon, les mesures prises ne sont pas encore suffisantes, en particulier pour les grandes parcelles.

La majeure partie de nos requêtes lors de l'enquête ont été soit refusées, soit reportées à une prochaine modification du PLU, au moins en 2022...D'ici-là, la promotion immobilière ne restera pas les bras croisés.

Nous avons rencontré les services de la Métropole la semaine dernière et nous espérons qu'il y aura encore des modifications du PLU favorables au quartier avant son vote définitif.

Vous trouverez un tableau récapitulant nos requêtes ainsi que les réponses apportées, en fin de ce bulletin.

T. BARBERO, président de SSE

Ouverture en prévision aux Tibaous

Après de longs mois d'absence, un nouveau commerce devrait remplacer l'Intermarché de la place des Tibaous.

Il s'agirait d'un Carrefour Contact et compte tenu des travaux à réaliser, l'ouverture serait prévue au printemps 2019.

Le magasin n'occuperait pas la totalité de la surface du précédent.



Urbanisme

5 ch de Basso-Cambo : le permis qui avait été déposé pour 14 logements sur cette parcelle comprenant une maison en ruines à l'angle Basso-Tucaut vient de subir un "sursis à statuer".

Cela signifie que la décision de la mairie est bloquée jusqu'à l'instauration du nouveau Plan d'Urbanisme en mai 2019. Néanmoins, un éventuel nouveau projet compatible avec le futur PLUi-H peut être accordé d'ici-là.

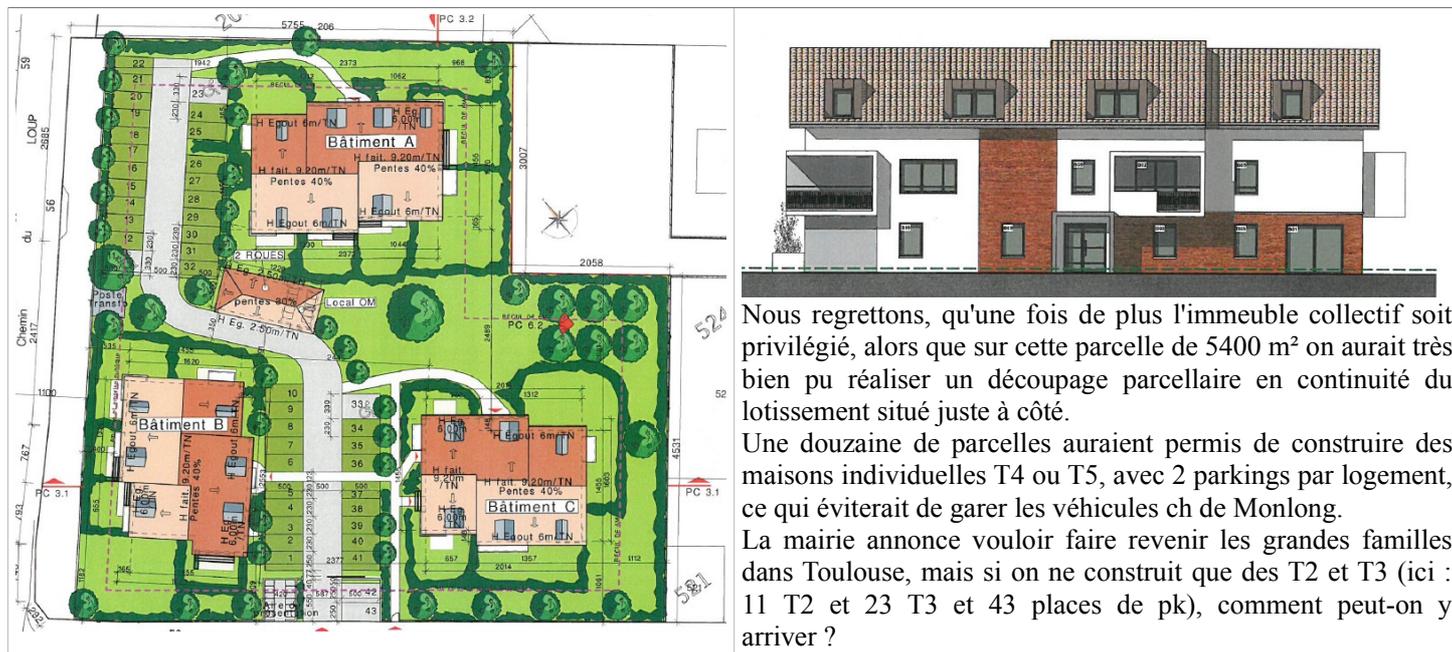
46 ch de Guilhermy : Vinci vient d'obtenir un permis pour 59 logements, juste à côté des constructions déjà en cours de St-Agne Promotion et Gotham.

26 rue Réguelongue : Green City a obtenu un permis de construire pour 13 logements à l'angle de l'impasse Navarra et de la rue Réguelongue. Notre recours contre ce permis a été refusé par la mairie (comme d'habitude).

Nous sommes bien obligés de constater que ceux qui n'ont pas cru aux promesses de stopper la construction d'immeubles rue Réguelongue avaient raison.

On nous répond que ce ne sont "que" 13 logements, mais ajoutés à tous les autres programmes de la rue, la circulation et le stationnement vont devenir (encore plus) impossibles.

48 ch de Monlong : Green City a obtenu un permis de construire pour 34 logts à l'angle des chemins du Loup et de Monlong.



A ce rythme, que va-t-il rester de notre quartier pavillonnaire dans quelques années ?

Projet S. MAS chemin Licard : suite au dépôt d'un permis de 167 logements débouchant ch Licard, les représentants des associations membres du bureau de quartier ont été invités à une réunion avec le promoteur et l'adjointe à l'urbanisme.

Nous avons été en accord avec la mairie pour demander au promoteur d'augmenter le nombre de parkings et de modifier la typologie des logements pour créer davantage de T4, en remplacement de T2.

Le promoteur doit proposer rapidement un projet modifié.

Impasse Liffard : nous avons été avertis par des voisins, qu'un projet de 24 appartements serait à l'étude. Nous n'avons pas eu confirmation par la mairie.

Rue Bayes : là encore des rumeurs d'un nouveau projet collectif sont arrivées jusqu'à nous, mais rien d'officiel encore.

Incinérateur

Nous avons été contactés par FR3 Corse qui nous a appris que le Syvadeq, syndicat gérant les déchets en Corse, avait proposé un marché pour "exporter" des déchets hors de Corse. L'usine Setmi de Toulouse s'est portée candidate pour recevoir 20 000 tonnes par an.



Il faut savoir que la Corse a voté en 2010 l'interdiction de brûler les déchets pour des motifs environnementaux. La seule solution actuelle est donc l'enfouissement qui arrive en limite de capacité sur l'île.

L'idée est donc de faire traiter sur le continent 80 000 tonnes de déchets/an durant 3 ans.

Voici le lien vers le reportage de FR3.

<https://france3-regions.francetvinfo.fr/corse/que-deviendront-dechets-residuels-corses-traites-continent-1546208.html>

Nous avons contacté le directeur du site de la SETMI qui nous a confirmé ce projet qui n'a pour l'instant pas obtenu l'accord des autorités environnementales (DREAL). Il nous a également annoncé que si la Setmi accueillait 20 000 tonnes de déchets Corses, elle délésterait le même tonnage vers d'autres sites...

Nous n'avons pas compris pourquoi ne pas envoyer ces déchets Corses directement vers ces sites dans ce cas.

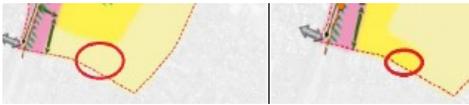
Nous siégeons à la réunion de la commission de suivi du site de l'incinérateur le 23 novembre et nous comptons bien évoquer ce sujet. En plus de l'absurdité écologique de la noria de camions qui vont devoir amener les déchets depuis Marseille, il nous semble assez paradoxal que le brûlage de déchets qui a été proscrit en Corse pour des causes écologiques, puisse se faire ici, au beau milieu d'une aire urbaine de 700 000 de personnes.

Voirie

Des aménagements de voirie devraient bientôt démarrer chemin de Monlong, suite à la réunion organisée avec les riverains par M. Pagnucco, le maire de quartier, pour tenter de pacifier la circulation sur cet axe.

Il a été décidé à cette occasion de matérialiser des places de parking qui devraient limiter la vitesse parfois excessive des véhicules.

Enquête PLUi-H

Requête de St-Simon Environnement	Avis Métropole	Avis Commission d'Enquête
<p>Sur ce secteur pavillonnaire classée UM4 l'étiquette (9-50-20) va générer une forte constructibilité déjà bien engagée par le projet S MAS 173 logements R+1, dans un secteur éloigné du TCSP et où la circulation est contrainte.</p> <p>Dans le document OAP le coloriage de la zone a été modifié sans concertation (jaune clair à jaune foncé).</p> <p>Il est demandé de remplacer le zonage UM4 par UM6-3 (6-L-20-40) de mettre à jour le coloriage du schéma OAP pour tenir compte du bâti actuel.</p> 	<p><i>La présentation des évolutions de l'OAP Guilhermy a été présentée en réunion publique le 08 mars 2017.</i></p> <p><i>A terme, la réalisation de la voie routière « Boulevard Urbain du Canal Saint-Martory » dite Voie du Canal de Saint-Martory (VCSM) permettra de désengorger la route de Saint-Simon ce qui justifiera le renouvellement urbain de ce secteur.</i></p> <p><i>Le volet territorial du POA (pièce 6B du PLUi-H arrêté le 03/10/2017) prévoit une production de logements sur la période 2020-2025 de 600 logements sur Guilhermy, localisés principalement le long de la Voie du Canal de Saint-Martory (VCSM) et le long du chemin de Licard.</i></p> <p><i>Au regard de l'ensemble des critères exposés, Toulouse Métropole émet un avis défavorable à la prise en compte de cette requête.</i></p>	<p>La cohérence urbanisme/transport se veut être un principe fondateur du projet mais la CE remarque que le public reste dubitatif et exprime des inquiétudes considérant que cette cohérence n'est pas respectée au vu des constructions précédant les améliorations de voiries et restant en attente de transports collectifs sur le secteur. La CE ne donne pas suite à la requête mais recommande à TM de veiller à ce que cette cohérence soit respectée.</p>
<p>Zone UM7 rues Pedrico, Debauges.</p> <p>Dans ce quartier de maisons individuelles, il est fait remarquer une incohérence de zonage avec la commune de Tournefeuille qui plus proche de la desserte TCSP est classée en UM7 (6-NR-20- 45).</p> <p>Il est demandé de supprimer le zonage UM7 qui permet une hauteur de 12 mètres et d'appliquer le zonage UM6-3 qui limite à 6m la hauteur des bâtiments.</p>	<p><i>Le zonage UM8 du PLU opposable de Toulouse autorise une hauteur de 11.50 m maximum, ce qui induit un différentiel de hauteur minime entre le PLU opposable et le projet de PLUi-H. Toulouse Métropole émet donc un avis défavorable à la prise en compte de cette requête.</i></p>	<p>La CE prend note de l'argumentation détaillée de TM et ne donne pas suite à la requête même si elle estime la demande du requérant légitime, et la mise en cohérence à terme souhaitable considérant le cadre intercommunal du document</p>
<p>Augmenter le nombre de parkings par logement pour passer de 1,5/logt à 2/logt comme c'est le cas à Cugnaux ou Tournefeuille.</p>	<p><i>A ce stade du projet, Toulouse Métropole émet donc un avis défavorable à cette requête. Néanmoins, des études complémentaires seront engagées pour savoir s'il serait opportun, sur l'ensemble du tissu toulousain, de différencier les réponses relatives au stationnement sur les secteurs situés sur en limite communale.</i></p>	

<p>Insuffisance des règles du PLUi-H pour empêcher que les constructions nouvelles soient quasi-exclusivement des immeubles collectifs.</p> <p>Proposition de mettre en place un Coefficient d'Emprise au Sol dégressif en fonction de la taille de la parcelle, pour que la maison individuelle qui constitue l'habitat traditionnel du quartier ait une chance de survivre.</p>	<p><i>Un CES dégressif en fonction de la taille des terrains :</i></p> <p><i>Il est en effet très intéressant de poursuivre les réflexions pour adapter les possibilités de construire en fonction de la taille des unités foncières afin de promouvoir une forme adaptée au devenir souhaité d'un secteur. Le résultat de ces réflexions pourrait ainsi être intégré dans le cadre d'une évolution ultérieure du document et pas seulement sur le quartier de Saint-Simon.</i></p>	<p>La CE prend note de l'intérêt porté par TM concernant la possibilité d'adapter la surface à construire à la taille des terrains qu'elle renvoie à une autre procédure.</p>
<p>Zonage rue Règuelongue bordée de maisons R et R+1 où la circulation est contrainte il ne semble pas pertinent de densifier.</p> <p>Il est donc demandé de remplacer le zonage UM6-3 (7-30-30) par (6-L-20-40) comme la zone voisine.</p>	<p><i>Toulouse Métropole propose d'étudier cette requête lors d'une procédure ultérieure.</i></p>	<p>La rue Règuelongue, par sa configuration, reste un sujet de préoccupation constant chez le public. La CE prend note de la réponse de TM et suggère au requérant de reformuler sa demande lors d'une prochaine procédure d'évolution du document.</p>
<p>Terrains Freescale-NXP</p> <p>Cette zone classée UM6-3 (7-L-40-30) sert de tampon entre les immeubles R+2 de la zone UM4, et la zone pavillonnaire classée en UM6-3 (6-L-20-40).</p> <p>L'augmentation de hauteur de 1m et le doublement de l'emprise au sol ne sont pas jugés pertinents, il est demandé de modifier l'étiquette de ces terrains en UM6-3 (6-L-20-40), ou d'imposer que la distance entre les limites séparatives R+2 soient au moins de deux fois la hauteur de tout bâtiment.</p> <p>DGR 747</p>	<p><i>A ce stade de progression du projet d'aménagement, il est difficile de remettre en cause la totalité du projet. Néanmoins, consciente des attentes des riverains, Toulouse Métropole propose de réduire la hauteur de 7m à 6 m sur ce secteur.</i></p>	<p>La CE prend acte de la volonté exprimée par TM de répondre aux attentes des riverains en réduisant de 1 m la hauteur de bâti, et renforcer ainsi le rôle tampon de cette zone. Cela fera l'objet d'une recommandation dans l'avis final.</p>
<p>Zonage résidence château de Monlong (rue Deldi et voisines)</p> <p>Il est demandé un changement de zonage pour ce lotissement de maisons individuelles classé en UM6-2(9-L-40-30), seul le château et la résidence R+2 le jouxtant resteraient en UM6-2 le reste de la zone intégrerait la zone voisine, UM6-3. DGR 747</p>	<p><i>Toulouse Métropole propose d'intégrer la totalité de l'îlot classé UM6-2 du projet de PLUi-H en UM6-3 (6-L-20-40), les formes urbaines du secteur du château de Monlong pouvant s'intégrer au reste du quartier</i></p>	<p>La CE n'a pas trouvé dans la réponse laconique de TM d'éléments justifiant ce basculement. La CE donne un <u>avis défavorable</u> à cette modification proposée par TM et lui demande ne pas y souscrire. Cette demande pourra être présentée à l'occasion d'une prochaine procédure d'évolution du document. La CE ne donne pas suite à cette requête.</p>
<p>Zone UM6-3. La longueur cumulée des constructions sur limite séparative limitée à 10 m maximum reviendrait à favoriser la construction en fond de parcelle ce qui est contraire au but recherché de protection des « coeurs d'îlots ».</p> <p>Il est demandé que soit autorisée une longueur cumulée portée à 12 ou 15 m, si la volonté de TM est d'autoriser les extensions de faible importance au-delà de la zone de constructibilité principale.</p>	<p><i>Au regard des différentes propositions exprimées dans le cadre de l'enquête publique, Toulouse Métropole préconise de retenir une longueur cumulée de 15 m.</i></p>	<p>La CE prend acte de la proposition de TM de porter à 15 m les possibilités de construire en limite séparative en zone UM6 et donc en secteur UM6-3, comme souhaité par les requérants. Cela fera l'objet d'une recommandation dans l'avis final.</p>
<p>Zone UM4 : Implantation des constructions sur une ou plusieurs limites séparatives. Il est demandé d'insérer une règle en UM4 qui ménage une meilleure transition avec les zones voisines, comme cela est le cas pour la zone UA1-8.</p>	<p><i>Cette modification réglementaire n'impactant pas uniquement le quartier de Saint-Simon mais bien l'ensemble de la Métropole, Toulouse Métropole émet un avis défavorable à la prise en compte de cette requête.</i></p>	<p>La CE en accord avec l'argumentation de TM ne donne pas suite à la requête.</p>
<p>Face à la pression immobilière il est demandé de protéger certains bâtis. Pour cela il est proposé d'utiliser les données du site Urban-hist pour définir les maisons les plus remarquables du patrimoine rue Règuelongue, route de Saint Simon et chemin de Basso Cambo.</p>	<p><i>La demande de l'Association Saint-Simon Environnement de classement en EBP du 17-19 rue Règuelongue est déjà prise en compte puisque la totalité de la rue Règuelongue bénéficie déjà d'une protection « Ensemble Urbain » qui correspond à un EBP sous forme de « groupement de composition urbaine...</i></p>	<p>Pour ce qui concerne la propriété sise au 17-19 rue Règuelongue TM précise, que la bâtisse et son parc sont protégés par une qualification EBC et EBP, mais n'a pas répondu sur la possibilité d'acquérir cette propriété pour y aménager un espace public de</p>

<p>Il est aussi fait remarquer qu'il faut donner plus de moyens au service en charge de ce classement.</p> <p>Il est signalé une urgence à classer la maison du début du 19ème siècle sise 17-19 rue Règuelongue et son parc attenant de 4000m2. Il s'agit d'une opportunité exceptionnelle qui pourrait être, pour la collectivité, une réponse au manque d'espaces publics aménagés dans ce quartier.</p>	<p><i>Les outils de protection du patrimoine mis en place par Toulouse Métropole semblent donc répondre à la demande.</i></p>	<p>qualité comme demandé par les requérants. <u>La CE ne donne pas suite à la requête.</u></p>
<p>Il est demandé de corriger, rues Pourrat et Tino Rossi, l'erreur matérielle qui positionne un Espace Vert Protégé sur des parcelles déjà loties.</p>	<p><i>Ainsi, rue Tino Rossi dans l'OAP Guilhermy, Toulouse Métropole propose de supprimer l'EVP car les parcelles du lotissement ont été construites récemment</i></p>	<p>Il conviendra de modifier l'OAP Guilhermy en conséquence. Cela fera l'objet d'une recommandation dans l'avis final.</p>
<p>La constructibilité d'une parcelle est contrainte par le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) défini au règlement graphique. Un moyen de contourner cette limitation de densité voulue par les autorités peut être de procéder à des divisions parcellaires successives qui permettront d'augmenter significativement la densité. Depuis l'abrogation de l'article L. 111-5 il n'est plus possible de fixer des règles sur le reliquat de terrain issu de la division.</p> <p>Par exemple sur un terrain de 1000m², dans une zone où le coefficient d'emprise au sol est de 0,2, il est construit un bâtiment de 200 m², puis en divisant en 2 lots on pourrait reconstruire 160 m² d'emprise au sol et ainsi de suite. Quel est le moyen que pourrait mettre en oeuvre TM pour éviter cette pratique ? »</p> <p>Nous demandons également l'augmentation du coefficient de pleine terre pour le passer à 60% au lieu des 40% prévus actuellement. En effet, avec un CES de 20%, le coefficient de pleine terre de 40% est inopérant puisqu'il reste 80% d'espace pour réaliser la pleine terre et les parkings.</p>	<p><i>Il est d'abord nécessaire de rappeler que ce « contournement » de CES est voulu par le législateur dans la mesure où les différentes lois successives depuis près de 20 ans entendent favoriser le développement de la ville sur elle-même en limitant l'extension urbaine.</i></p> <p><i>Le fait de diviser un terrain bâti en vue de créer un terrain à bâtir bénéficiant d'une nouvelle constructibilité n'a en réalité pas à être évité. Le requérant propose alors 5 types d'outils et Toulouse Métropole entend y apporter les avis suivants :</i></p> <p><i>1) l'augmentation du Coefficient d'Emprise de Pleine Terre (CEPT) Toulouse Métropole partage le constat établi et la proposition d'augmenter à 60 % le CEPT.</i></p> <p><i>En effet, l'étiquette actuelle comporte un Coefficient d'Emprise au Sols (CES) de 20 % et un CEPT de 40 % ce qui laisse « un reste » de 60 % qui incite plutôt à réaliser du stationnement et donc du logement de type collectif.</i></p> <p><u>Sur le principe, Toulouse Métropole est donc favorable à l'évolution des étiquettes sollicitées lors d'une prochaine procédure d'évolution du document d'urbanisme</u> (concerne plusieurs ha), les contours des zones devant être toutefois examinés au regard des zones d'influence des transports en commun.</p>	<p>La CE souscrit à l'argumentation de TM et l'incite à poursuivre dans ces divers axes de réflexions en vue d'une prochaine évolution du PLUi-H.</p>

Prochaine réunion du bureau : le lundi 5 novembre à 20 h 30 place de l'église

BULLETIN D'ADHÉSION 2018	
Merci de remplir le papillon ci-après en joignant un chèque de 10 € par famille à Saint Simon Environnement,	
Centre d'animation 10 chemin de Liffard 31100 Toulouse	
NOM :	PRENOM :
Adresse électronique :	
Adresse postale :	