

# Contribution de l'association de quartier St-Simon Environnement aux études du PLUi-H

## Rappel de contexte du quartier St-Simon :

Le quartier de St-Simon s'étend sur une superficie de 498 hectares, dont une cinquantaine appartiennent à l'aéroport Francazal et une trentaine sont classées en zone d'activité économique et industrielle au bord de l'avenue Eisenhower et de l'Arc-en-ciel.

Le nombre d'habitants indiqué dans le document "Portrait de territoire" est de 9578 en 2017.

Saint-Simon	9 578	+11,8%	
Toulouse	479 553	+5,8%	

Source : INSEE, Recensement de la population 2012 et 2017 ; Ville de Toulouse, Etat civil, 2019

Depuis 2017, ont été délivrées des autorisations de construire pour environ 1700 logements, ce qui représentera lorsqu'ils seront tous livrés entre 3000 et 4000 personnes de plus (la moyenne d'occupation est à 2.32/logement) sur le quartier

Il doit rester environ 400 de ces logements à construire et à livrer d'ici 2023 (le plus gros est chez NXP-Vinci au bord d'Eisenhower).

En 2023, St-Simon devrait comprendre entre **12 000 et 13 500** habitants.

L'augmentation de la population aura été très significative puisqu'elle aura quasiment doublé en une dizaine d'années.

Depuis la loi ALUR et la suppression du COS de 0.2, les logements collectifs ont constitué la très grande majorité des constructions, ce qui a entraîné un déséquilibre du marché et un rejet par la population de cette densification incontrôlée. Un coup d'arrêt a été donné en 2019, suite à une manifestation publique de plus de 600 personnes mécontentes qui a débouché sur la mise en place par M. le Maire de la Commission Urbanisme spécifique au quartier.

Lors de l'élaboration du PLUi-H, le souhait des habitants de réduire la constructibilité des parcelles a été pris en compte en corrigeant la suppression du COS, par la diminution du Coefficient d'Emprise au SOL (CES) de 0.5 à 0.2 dans la zone UM6-3 qui concerne une grande partie du quartier.

Lors de la campagne des dernières élections municipales, M. le Maire s'est félicité de l'effet des mesures prises et s'est engagé devant les habitants du quartier à poursuivre dans cette voie en particulier dans une lettre adressée à tous les St-Simoniens le 26 février 2020 (voir annexe) où on pouvait lire :



Pour préserver votre qualité de vie, nous avons donc diminué les constructions nouvelles.

Par la présente, je m'engage à maintenir ces orientations de notre nouveau plan d'urbanisme au cours des années à venir si nous sommes élus.

Notre quartier a largement contribué ces dernières années à la construction de logements à Toulouse.

Les habitants de St-Simon considèrent que les voiries et les équipements publics du quartier ne peuvent plus supporter une densification sans fin et nous demandent de porter auprès de la Métropole leur souhait de traduction dans le futur PLUi-H d'un retour à la "densité modérée" qui favorisera la construction de l'habitat individuel.

L'attractivité de Toulouse auprès de cadres, de techniciens de l'aéronautique et de familles est souvent mise en avant pour souligner le dynamisme de la ville.

Mais ces personnes ne cherchent pas à se loger dans les constructions de T2 et T3 dédiées à la défiscalisation qui constituent la majeure partie des logements collectifs construits à St-Simon ces dernières années.

L'offre de logements doit être diversifiée, faute de quoi ces familles ne s'installeront pas à Toulouse, mais dans des communes excentrées.

### **Nos demandes pour le futur PLUi-H**

Nous souhaitons que les avancées prises en compte dans le PLUi-H-V1 annulé soient à minima reprises dans le PLUi-H-V2, et que soient intégrées les demandes déjà formulées par notre association :

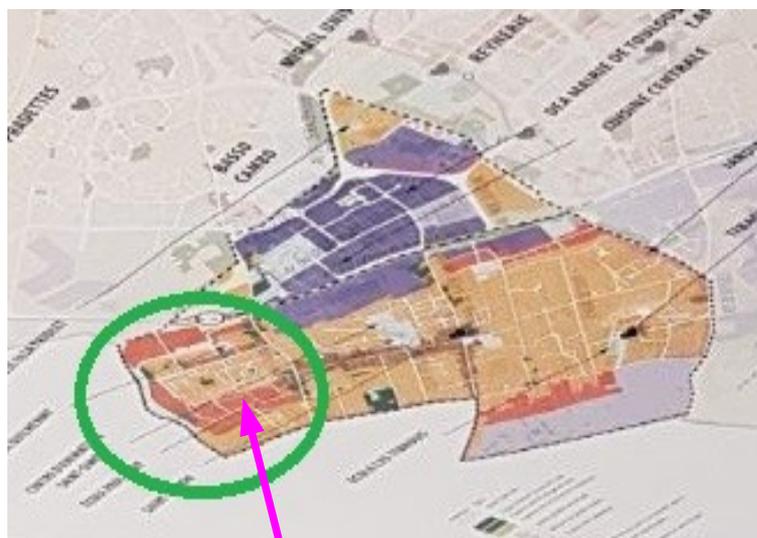
Nous souhaitons que le caractère majoritairement pavillonnaire du quartier soit protégé grâce à des règles précises du PLUi-H qui ne laisseront pas de place à interprétation.

Plus particulièrement, au niveau du zonage UM6-3 avec comme étiquette 6-L-20-40 dans les zones pavillonnaires, nous demandons :

- 1) Augmentation du coefficient de pleine terre pour le passer à 60% au lieu des 40% du PLUi-H V1.  
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.
- 2) Passage de St-Simon en secteur 4 de stationnement (comme la zone voisine de Cugnaux séparée par le chemin de Tucaut), qui aurait pour effet d'imposer la construction de 2 places de parking par logement qui d'ailleurs correspondent à la réalité de possession de véhicule pour nombre de ménages qui ne peuvent utiliser des transports en commun.
- 3) Mise en place d'une modulation du CES de façon dégressive en fonction de la taille du terrain, comme dans le PLU de Clamart ou de Vigoulet-Auzil.

On pourrait par exemple définir un CES de 0,25 jusqu'à 400 m<sup>2</sup> de parcelle, puis 0,10 au-delà, pour favoriser la construction de maisons individuelles et de fait, limiter les possibilités de regroupement de plusieurs propriétés contiguës par les promoteurs.

### **L'OAP Guilhermy**



Le schéma ci-dessus a été présenté lors de l'atelier "cahiers toulousains" du secteur 6 du 17 mars 2022.

Dans le cercle vert, on trouve l'OAP Guilhermy qui a déjà accueilli dans sa partie nord 737 logements en 5 ans, soit environ 1700 habitants.

L'évolution de la partie sud montre une forte intensification tout au long du chemin Licard (couleur rouge), ce qui n'est pas le cas dans l'OAP actuelle (schéma de droite).

La voirie du chemin Licard est inadaptée à la densification, et il sera très difficile à améliorer du fait de l'implantation de constructions en bordure de voie.

La densification est motivée par la proximité avec la voie de bus en site propre qui longe la zone côté ouest. Or, on mesure 700 mètres entre la voie de bus et la route de St-Simon, ce qui est largement au-delà de la zone d'influence du TCSP.

Autant une densification en bord de la voie de bus peut se comprendre, autant cette zone à intensifier qui va jusqu'à la route de St-Simon n'est pas acceptable.

Nous demandons que cette zone rouge de part et d'autre du ch Licard soit colorée en orange et redevienne l'équivalent de la zone UM6-3 du PLUi-H annulé avec pour étiquette 6- L-20-40.

D'autre part, nous demandons que les zones actuellement pavillonnaires composées par les rues du Tibet, Debauges, Pédrico, Réfractaires, Signoret, Tino Rossi, Harchenko, Deloume, Giono et Pourrat soient classées dans un zonage de type UM6-3 avec pour étiquette 6- L-20-40.

Leur classement actuel permet de construire des bâtiments en R+3 (zone UM-8) alors qu'il n'existe que des maisons en R+1 au maximum.

Nous avons constaté que des promoteurs n'hésitent pas à envisager ce type de construction en mobilisant plusieurs maisons individuelles contiguës, y compris dans des lotissements, ce qui provoque la colère des autres colotis.

Enfin, nous attirons l'attention sur une propriété de plus de 4 hectares située au nord de l'OAP qui avait été classée dans le PLUi-H en UM4 15-NR-50-25 et est en passe de muter suite à la fin de l'activité de la société Cougnaud et du départ prochain de la société Saboulard.

Un tel classement conférerait à cette parcelle une constructibilité théorique de 100 000 m<sup>2</sup> de logements en R+4, soit près de 1800 appartements.

Cette hypothèse nous semble totalement inenvisageable.

Dans le PLU de 2013, la moitié de la parcelle est classée en UE2.

Nous demandons que la totalité de cette propriété soit classée dans le PLUi-H-V2 en zone d'activité et non en zone mixte, pour satisfaire les besoins en zones d'activités de la Métropole.

Une autre option pourrait être un classement qui permette la construction d'un équipement public d'envergure.



## **La densification Bimby**

Nous profitons de cette enquête pour soumettre une deuxième fois la proposition de mettre en place une expérimentation de développement de St-Simon en suivant la méthode BIMBY qui a par exemple été portée par la ville de Périgueux avec la construction de 222 logements (<https://www.sudouest.fr/economie/immobilier/perigueux-nouveau-coup-de-fouet-pour-l-operation-bimby-2089282.php>).

Nous sommes persuadés qu'une densification en suivant ce modèle pourrait être adaptée à notre quartier pavillonnaire et serait bien mieux acceptée par la population.

## **La protection du patrimoine bâti et végétal**

Un exemple récent de projet de promoteur qui visait à détruire une demeure patrimoniale de 1865 avec son parc, ancien presbytère référencé sur le site Urban Hist, nous a rappelé que sur le quartier de St-Simon les bâtiments protégés dans le PLU se comptent sur les doigts d'une main.

Pourtant il existe de nombreuses maisons de maître ou demeures historiques qui présentent un intérêt patrimonial certain que nous ne voulons pas voir disparaître au profit de constructions "Pinel".

Elles sont toutes répertoriées et décrites sur le site Urban Hist et il serait certainement possible d'intégrer les plus remarquables dans la liste des EBP du prochain PLUi-H sans avoir à mener de longues études.

Nous demandons qu'un groupe de travail soit mis en place avec les services compétents et la Maire de quartier pour identifier les bâtiments à protéger tant que cela est encore possible.

## **La gestion des ordures ménagères**

Le PLU impose la mise en place d'aires de présentation des ordures ménagères ouvertes en limite du domaine public pour faciliter le travail des personnels et éviter d'encombrer les trottoirs.

Force est de constater que cette directive n'est plus adaptée aux comportements actuels.

Nous constatons que ces locaux de nombreuses résidences sont transformés en véritables dépôts de par l'incivilité des habitants ou parfois de celle de personnes extérieures à la résidence.

Dans le dernier exemple ci-dessous situé place de l'Eglise St-Simon, il a même fallu improviser une fermeture de fortune pour limiter les dépôts sauvages.



Nous souhaiterions que le nouveau PLUi-H prenne en compte cette problématique et stipule que ces locaux doivent être fermés, avec accès normalisé pour les agents de Toulouse Métropole.

## **L'installation des pompes à chaleur**

La limitation des énergies fossiles utilisées pour le chauffage des logements va entraîner très rapidement la multiplication d'installations de pompes à chaleur.

Il n'existe aucune préconisation dans le PLU au niveau de la prévention des nuisances sonores provoquées par ces équipements souvent bruyants.

En règle générale, l'installation se fait pour éviter les nuisances subies par le logement qui en est équipé, sans se soucier du trouble causé au voisinage, ce qui entraîne souvent conflits de voisinage et contentieux.

Il serait intéressant que le PLUi-H détermine des règles d'implantation ou fixe une obligation de mise en oeuvre de caches acoustiques, car ce type de moyen de chauffage va devenir quasiment indispensable du fait de l'application de la norme RE2020.



Toulouse, le 26 février 2020

Mesdames et Messieurs les Habitants  
de Saint-Simon

Madame, Monsieur,

Vous aimez Saint-Simon. C'est un sentiment que je partage. Depuis quelques temps, il connaît des difficultés en raison des chantiers et des constructions émergentes, à la suite de permis de construire accordés il y a plusieurs années.

Je suis, vous le savez, un Toulousain attaché à la qualité de vie dans chaque quartier. Pour vous, j'ai donc travaillé depuis 2014 à définir de nouvelles règles d'urbanisme avec un objectif prioritaire que j'avais annoncé lors de la précédente campagne municipale : la densité modérée, pour une qualité de vie préservée.

La Loi nous a imposé de concevoir non plus des règles de construction au niveau communal, sur le seul territoire de Toulouse, mais à l'échelle de la Métropole. C'est donc à 37 maires et 37 conseils municipaux que nous avons dû nous mettre d'accord sur un document unique. Cela a pris 4 ans, au vu des centaines de pages à concevoir.

La procédure pour définir de nouvelles règles a donc été TRÈS longue, et je le regrette. A tel point que bien des permis de construire délivrés pendant ce mandat l'ont été en application des règles déterminées avant 2014, par l'ancienne municipalité. Il est vrai que l'ancienne municipalité s'est toujours opposée à notre « densité modérée ».

Sachez aussi qu'une construction lancée pendant mon mandat, même récemment, n'a pas forcément été autorisée par la municipalité actuelle. Il est souvent arrivé qu'un permis de construire ait été délivré avant l'alternance de 2014, mais que le constructeur ait attendu des années avant de lancer le chantier, pour des raisons qui lui sont propres.

Je n'ai cessé de penser à vous durant toutes ces procédures. L'urbanisation excessive de votre quartier ne pouvait plus durer et vous avez été suffisamment patients avec les conséquences des décisions prises par l'ancienne municipalité.

J'ai le plaisir de vous annoncer que déjà, nos nouvelles règles, entrées en vigueur au 1<sup>er</sup> semestre 2019, produisent leurs effets :

**Nombre de constructions de logements autorisées  
dans votre quartier (quartier 6.4)**



Élections municipales des 15 et 22 mars 20

moudenc2020.fr - jlm@moudenc2020.fr - 11 rue Boulbonne 31000 Toulouse - 06 36 17 1

Comment avons-nous obtenu de tels résultats ? Notre nouvelle réglementation des constructions prévoit :

### Dans votre quartier (quartier 6.4)

#### Constructibilité

 - 43%

C'est moins de surface  
d'habitation que l'on peut  
réglementairement construire  
sur un même terrain

#### Surface de pleine terre

 + 26%

C'est + d'espace  
pour la nature !

Pour préserver votre qualité de vie, nous avons donc diminué les constructions nouvelles.

Par la présente, je m'engage à maintenir ces orientations de notre nouveau plan d'urbanisme au cours des années à venir si nous sommes élus.

J'attire votre attention sur le fait que mes opposants (toutes tendances confondues) ont voté contre cette réglementation de modération de l'urbanisation. Ils la remettraient donc vraisemblablement en cause s'ils étaient élus dans quelques semaines.

En ce qui vous concerne, pour augmenter votre qualité de vie, nous proposons de développer les services publics dans votre quartier. J'ai donc tenu à vous communiquer en exclusivité un extrait de notre Projet pour votre quartier, en annexe de cette lettre.

Je reste à votre disposition pour échanger et vous prie de croire, Madame, Monsieur, en l'expression de mes sentiments les meilleurs.

*et dédiées à votre Quartier,*



Jean-Luc MOUDENC

## 1. Densification/Urbanisme

**Si vous êtes élu, quelle sera votre stratégie en termes de densification au niveau de la ville et plus particulièrement du quartier de St-Simon ? Poursuivrez-vous la politique mise en place par le Maire actuel de modération de la densification de St-Simon en favorisant l'habitat individuel ?**

Vous le savez, à travers une nouvelle stratégie d'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal et de l'Habitat (PLUi-H), nous avons mis toute notre énergie à empêcher une densification abusive des quartiers résidentiels et à protéger la nature en ville. Comme nous l'avons déjà affirmé, une bonne part de nos quartiers n'a pas vocation à se densifier et fera l'objet d'une vigilance extrême, dans les prochaines années, pour éviter la construction excessive et anarchique.

En effet, l'urbanisation de votre quartier ne pouvait plus durer ainsi et j'ai souhaité que votre quartier connaisse la baisse de constructibilité la plus importante entre l'ancien PLU sous Monsieur Cohen et le nouveau PLUi-H : soit - 43 %.

Il est, d'ailleurs, intéressant de constater que sur le tableau de votre courrier, l'instauration des nouvelles règles d'urbanisme que j'ai initiées a déjà des effets : une baisse de 93 % des logements accordés en collectif entre la moyenne 2014-2018 et l'année 2019. Cela répond à vos attentes et préoccupations. Cette tendance se confirmera dans les années à venir car nous récolterons les fruits de notre stratégie d'urbanisme.

-2-

Nous pérennisons le **comité de suivi citoyen** sur les projets immobiliers, que nous avons mis en place en 2019, pour vous permettre de suivre le développement de votre quartier et d'émettre un avis en amont de la délivrance des permis les plus importants.

De plus, si cela apparaît nécessaire pour la qualité et la modération du développement des projets immobiliers collectifs, je m'engage et prévois de faire évoluer le PLUi-H sur le quartier, dès la prochaine modification que nous allons bientôt enclencher.

Enfin, de nouveaux rendez-vous sont prévus pour mieux prendre en compte vos attentes :

- dès la première année du mandat, nous lancerons des conventions citoyennes de quartier pour l'écologie dans la ville, dont l'objectif sera de rassembler, à l'échelle de chaque quartier, toutes les parties prenantes autour de l'enjeu de la transition écologique. Les projets proposés pourront bénéficier des fonds du budget participatif, que nous porterons à **8 millions d'euros par an** pour l'ensemble des quartiers de notre ville ;
- nous mettrons en place des groupes de travail citoyens sur l'identité urbaine et l'esthétique architecturale des quartiers. L'idée est de déboucher sur une charte par quartier, qui sera la référence des architectes et promoteurs pour les futurs projets de construction les plus significatifs.