

Direction Action Territoriale

Secteur Ouest

Compte-rendu de la Commission de quartier St-Simon

Le 01 décembre 2022 à 18h30

Lieu : Salle d'animation de Saint Simon, 10 Chemin de Liffard

Participation : 118

Parité hommes femme : 47,46% / 52,54%

Élus présents : Madame OCHOA Nina, Maire de quartier 6.4,

Mme Souhayla MARTY, Adjointe au Maire Déléguée à la Qualité urbaine

Services municipaux présents :

Pôle Territorial Sud Toulouse Métropole	Directeur
Pôle Territorial Sud Toulouse Métropole	Responsable du Domaine Développement et Aménagement
Direction de l'Urbanisme	Directeur
Direction de l'Urbanisme	Chef de projet urbanisme
Direction Infrastructures, Travaux et Energies	Chargé d'opérations
Direction de l'Action Territoriale	Chargé de secteur
Direction de l'Action Territoriale	Référente de quartier 6.4

Equipe secteur 6

Maison de la Citoyenneté ouest

1 place Conchita Ramos

05 31 22 93 26


Mon
Quartier
+ Facile

ORDRE DU JOUR

1 – Point urbanisme

2 – Travaux en cours et à venir – Pôle territorial

3 –Présentation du projet NXP VINCI

Introduction :

Madame OCHOA remercie les habitants du quartier pour leur présence et présente l'ordre du jour.

Il est proposé aux habitants de contacter les services de la collectivité, s'ils le souhaitent, pour exprimer leur demande concernant les sujets abordés.

1 – Point urbanisme : (cf – Diaporama)

Présentation par Mme MARTY

Mme Marty rappelle que, sur le secteur de Saint Simon, le PLUIH approuvé en avril 2019, et annulé depuis, avait considérablement baissé les droits à construire : emprise au sol autorisée divisée par 2.5, passant de 50% à 20%. Dans le même temps, le Maire a souhaité la mise en place d'une « commission d'urbanisme », instaurée pendant l'été 2019, avec 2 membres de l'association Saint-Simon Environnement et 2 membres du Collectif de défense du quartier Saint-Simon.

Cette commission a pour objectif d'examiner tous les projets de collectifs situés dans le quartier Saint Simon, en diffus, hors secteur de l'OAP Guilhermy. Cette commission se tient en amont des revues de projet organisées avec la promotion immobilière pour examiner leurs projets. Lors de la commission, les promoteurs/architectes présentent leur projet, les membres du collectif et de l'association émettent un avis. Depuis le début de l'année 2021, les dossiers sont toujours présentés devant cette commission, mais la collectivité se réserve le droit de délivrer des permis pour les projets qu'elle jugerait opportuns.

Avec l'annulation du PLUH depuis mai 2021, le PLU est redevenu applicable. Toutefois, il est systématiquement demandé aux promoteurs de tendre vers le respect du PLUIH (respect du gabarit existant, maintien capital végétal des parcelles, etc.). Les dossiers qui ne répondent pas à ces objectifs sont systématiquement considérés comme inopportuns par la Mairie.

Mme Marty présente ensuite quelques données en matière de logements délivrés sur le quartier, et plus particulièrement sur Saint-Simon. Ces chiffres montrent que **les engagements pris par Monsieur le Maire en 2019 ont été tenus** :

- une forte baisse du nombre de logements délivrés sur le quartier à l'échelle de la Ville entre les périodes 2016-2018 et 2019-2021
- un filtrage important des avant-projets promoteurs sur Saint-Simon depuis 2019, conduisant à limiter le nombre de projets promoteurs qui donnent lieu à permis et à en réduire la densité. Ainsi, de 2019 à ce jour, pour 1515 logements présentés en avant-projets par des promoteurs, seulement 165 logements ont donné lieu à permis de construire de logements collectifs et/ou intermédiaires.

Échanges :

- *ASP 80 bloque une vente depuis 3 ans :*

- L'OAP ayant disparu et le chemin de Licard étant en moitié/moitié : dossier à traiter au cas par cas. S'agissant d'un cas particulier soumis au secret professionnel, il n'est pas possible de le traiter en commission et il est préférable de se rapprocher des services ou de l'élue en charge de l'urbanisme pour convenir d'un rendez-vous.

Sur certains endroits, la collectivité temporise afin d'avoir une logique de développement urbain : notamment problématique de voirie sur ce chemin, mais il faut également prendre en compte les propriétaires qui veulent vendre. Le rôle de la collectivité est d'intérêt général et il nécessite aussi d'accompagner le propriétaire. Si la collectivité n'est pas prête, le projet est mis en suspens.

- Lors du PLUIH, l'OAP avait développé des phasages pour dimensionner les voiries qui n'étaient pas adaptées. Il est alors possible d'avoir un permis délivré avant 2019 mais de constater qu'aujourd'hui les projets ne sont plus acceptés. Compte-tenu des possibilités d'aménagement du chemin Licard, l'urbanisation sur ce secteur est temporisée et le côté Guilhermy plus développé car il y a des voies plus structurantes.

Les OAP ou les ZAC permettent de proposer des périmètres de veille, et peuvent accueillir rapidement des voiries et des dessertes. Il s'agit d'un « urbanisme accompagné » pour lequel la collectivité porte son choix contrairement à un urbanisme appelé « de frange » (urbanisme diffus).

Aujourd'hui, travailler en ZAC et en OAP induit que ces zones vont évoluer en bénéficiant d'un maillage territorial réfléchi et de voiries adaptées.

Concernant le chemin Licard sous le PLUIH, il devait bénéficier d'une OAP avec un phasage de travaux qui est tombée avec le retour au PLUI. Il s'agit donc dans le cadre du futur PLUIH de reporter et de redéfinir l'opération en tenant compte de nouveaux besoins qui ont été recensés et de penser le projet dans son ensemble. Afin d'abonder ce projet, la collectivité lancera des enquêtes publiques en amont afin de commencer à anticiper les grandes lignes de 2025 à l'horizon 2024.

- *Problématique des maisons sans crépi et de la qualité architecturale du quartier : quid sur le contrôle des permis de construire.*

- Un permis de construire est valable 5 ans et tant qu'un particulier n'a pas déposé sa demande d'achèvement de travaux, il n'a pas l'obligation de donner de date pour crépir sa maison. Lorsque cette demande sera déposée, il sera alors possible aux services de réaliser un contrôle. Si besoin, il est possible de prendre attache avec les services de l'urbanisme pour des demandes particulières.

- *Inquiétudes notamment chemin de Guilhermy concernant : la protection du capital végétal où il est inexistant ; la construction d'immeubles ; l'abattage des arbres ; la montée de la délinquance ; l'accompagnement social des populations nouvellement installées ; le désœuvrement des jeunes du quartier de Guilhermy ; la vente de biens entraînant un manque de mixité.*

- Il est évident que l'urbanisme ne peut protéger que les arbres qu'elle voit. Si un propriétaire décide d'abattre un arbre et met sa parcelle en vente, la collectivité n'a aucun pouvoir pour intervenir. Toutes les demandes de classification d'arbres sont étudiées à partir d'une étude phytosanitaire afin que les services techniques déterminent la classification ou pas de l'arbre en fonction de sa qualité.

Il n'est malheureusement pas possible de classer tous les fonciers dans tous les quartiers.

Sur le quartier de Guilhermy, l'urbanisation a été plus rapide que la construction des équipements publics. La collectivité a souhaité investir les locaux disponibles sur la placette afin de proposer une salle associative aux habitants. La caméra de surveillance sera installée prochainement et la police municipale a été sollicitée en renfort afin d'apaiser la situation. Des aménagements cyclables ont été créés pour accompagner l'ouverture du nouveau collège et un gymnase est programmé avec une salle associative puisqu'il n'est pas possible pour la collectivité d'acheter un des locaux disponibles.

Concernant la mixité sociale, la collectivité a pris attache avec des assistantes sociales, et les difficultés sont très éloignées de celles de la Reynerie et du Mirail. Les profils sont précaires certes, mais une association telle que Bas d'Immeuble travaille sur ses sujets afin que la situation ne dégénère pas et un futur centre social sera bientôt ouvert sur le secteur avec des actions possibles sur le quartier Guilhermy.

- *Problématique du profit avec des promoteurs voulant rentabiliser leur achat et des particuliers opposés à l'urbanisme jusqu'au jour où ils mettent leur parcelle en vente.*

- Un groupe de travail dédié est en charge de la veille et de la stratégie foncière, aujourd'hui la collectivité est dans un rapport de force avec les promoteurs, car ils achètent trop cher. Toutefois, la collectivité a une analyse plutôt fine sur ce sujet car ce phénomène de spéculation touche toutes les grandes villes. A Toulouse, le prix des logements est encadré, mais il n'est pas possible à la collectivité de se positionner sur toutes les fonctions et de préempter pour empêcher un promoteur d'acheter.

En parallèle, une méthode de travail est mise en place avec les professionnels de l'immobilier pour les amener à la stratégie de préservation des arbres et des petits profits. Un Observatoire Foncier a été créé pour travailler sur des fourchettes de seuil afin d'encadrer toutes ses opérations et proposer des solutions d'ici 2 ans.

- *Quid de l'accompagnement des personnes âgées vendant leur terrain : possibilité de découper leur terrain en parcelle pour proposer des petits lots.*

- La loi climat et résilience interdit de faire de l'étalement urbain. Depuis août 2021, la collectivité tient compte de ces contraintes dans l'écriture du PLUIH sachant que cette loi met en difficulté la stratégie des collectivités.

- *Règles en termes de stationnement et places : beaucoup de chemins dans le quartier : chemin du Loup, Canto Laouzetto.*

- La règle de places de stationnement est de 1 place pour 60m². La collectivité demande aux promoteurs de respecter la création de deux places par logement pour les grands logements.

Sur le stationnement, le retour au PLU a pénalisé la création de places avec une décote votée en 2012 qui exonérait les logements sociaux de places de stationnement. Dès l'écriture du PLUIH en 2019, la règle a été revue.

Les propriétaires ont le droit de demander le permis à l'urbanisme, de regarder le détail du projet et les places de stationnement.

- *Quid du principe qui guide le pilotage de projets sur Saint Simon : pas de structuration avec des rues très encombrées. Construction d'immeubles à un étage mais parfois la pente des toitures permet d'avoir des R+2. Exemple : rue du Prieuré avec un permis accordé R+1 et des toits à 45% permettant de construire dans les combles.*

- Il s'agit d'un sujet transversal important et le Pôle abordera la partie aménagement et mobilité. Aujourd'hui, la collectivité s'attache à traiter l'infrastructure routière et la mobilité (piéton, cycliste) en l'intégrant dans les projets. Si un permis a été signé et accordé, il est accompagné par la collectivité. Concernant le permis de la rue du Prieuré, un rendez-vous en permanence a déjà été accordé pour apporter les éléments de réponse.

Pour rappel, la commission n'a pas vocation à traiter des cas particuliers mais à donner des principes généraux et des points d'éclaircissement en cas de besoin.

- *Souhait que les futurs projets des promoteurs soient présentés en commission de quartier : projection dans 10 ou 15 ans par rapport au droit à construire possible ; demande de transparence sur le secteur de Guilhermy avec beaucoup de zones de constructions possibles.*

- Dans le cadre des Cahiers Toulousains, la collectivité a abordé ses questions à l'échelle de chaque quartier pour accompagner l'urbanisation. Concernant l'OAP Guilhermy, il est possible de contacter Madame LAIGNEAU, élue en charge de ces questions. Les avants projets sont étudiés lors d'une commission spécifique.

Proposition d'une session sur l'OAP Guilhermy avec Madame LAIGNEAU afin de répondre aux différentes interrogations.

- *Chemin Basso-Combo : questionnement sur la sécurité routière et la voirie ; la circulation avec l'arrivée de nouveaux logements.*

- Ces sujets sont pris en compte par la collectivité qui essaye de les anticiper en accompagnant l'urbanisation, particulièrement sur les sujets de mobilité diverse pour permettre aux habitants de cheminer en toute sécurité. Il faut composer avec un patrimoine de voirie existant.

2 – Travaux en cours et à venir – Pôle territorial Sud : (cf.diaporama)

Présentation par le responsable du domaine Développement et Aménagement.

Echanges :

- *Question sur le croisement de la rue Duodha et chemin Monlong et la priorité à droite :*

Les services ont pris en compte cette difficulté et de nouveaux aménagements sont prévus.

- *Aménagement du chemin Lestang : avec une circulation dense et des véhicules garées sur le bas-côté et des trottoirs inaccessibles : sens unique avec une voie piétons et cycles :*

En cours d'étude pour le stationnement. Etude plus large pour permettre aux nouveaux modes doux de circuler en toute sécurité : cependant des contraintes réglementaires avec des espaces boisés classés qui ne permettent pas d'élargir l'emprise de la voie. Le sens unique n'est pas encore été envisagé car cela reportait des difficultés de circulation plus importantes sur d'autres voies qui ne pourraient pas absorber ces flux supplémentaires. Plus de 13000 passages chemin de Lestang.

- *Beaucoup d'études en cours avec beaucoup de permis de construire accordés et pas assez d'anticipation :*

Certes, beaucoup de points sont encore à l'étude mais un nombre considérable d'aménagements ont été réalisés sur l'ensemble du quartier : par exemple la mise en œuvre du maillage cyclable sur le secteur du Guilhermy qui a nécessité des moyens considérables pour accompagner l'ouverture du collège en septembre.

L'urbanisation est faite plus sur des voies structurantes comme le boulevard Eisenhower.

Pour information, le pôle travaille sur un secteur plus large que St-Simon et l'activité des services est partagée sur l'ensemble du territoire.

Les services s'attachent à penser les aménagements dans une vision globale de la circulation sur l'ensemble des voies et des impacts possibles en cas de mise en sens unique d'une voie.

- *La circulation va continuer à être dense compte-tenu du nombre croissant d'habitations et de la configuration des voies :*

De fait, il s'agit d'une réalité que la collectivité tâche de réguler et de corriger.

- *Projets de rupture appréciés concernant la mise en sens unique de Règuelongue et Basso-Combo : difficile pour les enfants de circuler à vélo. Il est préférable d'assurer la sécurité des usagers même si cela allonge le temps de trajet des automobilistes :*

Un plan d'aménagement du REV sur l'ensemble du quartier est en cours de déploiement : avec un budget de 100 millions d'euros : avec création d'itinéraires sécurisés sur le quartier pour rejoindre le REV. Il existe cependant des voies dangereuses comme chemin Basso-Combo à charge aux services de proposer des solutions sécurisées pour l'usager. Projet pour relier chemin Liffard et boulevard Eisenhower : négociation pour acheter des parcelles afin de créer cette voie cyclable.

3 –Présentation du projet NXP VINCI (cf-diaporama) :

Présentation par le chargé d'opérations de la Direction Infrastructures, Travaux et Energies

Echanges :

- *Chemin de Canto-Laouzetto : avec l'accès à l'école provisoire de Canto-Laouzetto et le manque de places de parking et fuite de gaz et la difficulté d'accéder au site pour les pompiers. Difficultés de circulation aux abords des écoles*

Le projet de l'école s'est greffé après le projet Vinci et il n'était plus possible de négocier la taille des voies mais un parking de 16 places a pu être ajouté en faisant reculer les futures constructions. L'espace public de cette voie ne permet pas la création d'un grand nombre de places de stationnement.

Passage de la police municipale pour essayer de réguler dans une démarche de prévention. Même si des contraventions ont été faites pour non-respect du code de la route.

La collectivité prend en compte les avis des parents notamment à travers les instances de participation et lors de rencontres de proximité réalisées par Mme OCHOA.

- *Demande si végétalisation prévue sur la nouvelle rue Robert Maffre :*

Des plantations sont prévues dès janvier 2023 dans les fosses d'arbres créées le long de la nouvelle rue Maffre.

Un projet d'embellissement des abords de l'avenue Eisenhower est également en cours d'étude. Ainsi, 300 arbres devraient être plantés la saison prochaine hiver 2023-2024, en bordure de l'avenue Eisenhower du côté du nouveau quartier entre le chemin Basso-Combo et chemin de Lestang sur les larges espaces verts engazonnés à ce jour.

- *Inquiétude concernant la mise en place de la zone ZFE qui va augmenter le trafic boulevard Eisenhower : avec de nombreux feux rouges et une pollution certainement encore plus importante ajoutée à celle déjà existante de l'incinérateur :*

La gestion de la circulation sur l'axe Eisenhower se fait par des carrefours à feux qui permettent notamment à toutes les voies arrivant sur le boulevard de s'insérer dans le trafic.

A voir pour programmer une réunion spécifique sur cette question de ZFE et du report de circulation.

- *Après enfouissement des réseaux, les voies seront-elles rénovées ? Piste cyclable sur St-Simon ? Rénovation de Basso-Combo ?*

Pour route de St-Simon : rénovation de l'enrobé mais compte-tenu du trafic pas de bandes dédiées au cycle car trop dangereux mais avec proposition de trajets par d'autres voies plus sûres et plus apaisées et faire la jonction par Liffard : par Cap Gemini et Thalès pour rejoindre le boulevard Eisenhower.

Concernant le budget des aménagements du boulevard Eisenhower, un PUP, projet urbain partenarial entre Vinci et Toulouse Métropole a permis de financer l'ensemble des travaux de l'espace public avec 75% pris en charge par Vinci Immobilier sur un budget total de près de 10 millions d'euros : avec des voies cyclables directionnelles et des trottoirs pour accueillir les modes doux.

Le boulevard Eisenhower n'a pas la même configuration que les voies qui passent à l'intérieur de St-Simon.

Pour Canto-Laouzetto : après enfouissement fin 2022, levée des candélabres prévu premier trimestre 2023, mise en place d'un plateau de sécurisation et réaménagement depuis la rue du Cimetière jusqu'à chemin du Renard dès 2023.

Etude en parallèle de la partie sud de Basso-Combo qui est plus complexe.

- *Circulation devant école Paul Bert : utilité de la présence de la police municipale : avec le retour du mauvais temps plus de problème de stationnement :*

Une demande sera faite pour de nouveaux passages de la police municipale.

Mme OCHOA remercie l'ensemble des participants et clôture la séance.