

LETTRE D'INFORMATION – Janvier 2019

PROJET DENSIFICATION SAUZELONG

Le Projet du NLM (Nouveau Logis Méridional) de 93 logements Rues Bedouce/ Jeanne Marvig

Ce projet consiste en la destruction des maisons à l'angle des rues Bedouce et Marvig pour construire 93 logements dont 4 plots à 7 niveaux (image ci-après). Il a suscité de vives réactions dans le quartier et notamment parmi les parents d'élèves de l'école Sauzelong qui ont initié une pétition sur change.org qui a recueilli à ce jour près de 500 signatures (<https://www.change.org/p/jean-luc-moudenc-non-au-projet-immobilier-d-immeubles-r-6-dans-le-quartier-sauzelong-rue-marvig-bedouce>). En effet, ce projet « mure » l'école derrière un immeuble à 7 niveaux et implique la destruction de bâtiments contenant de l'amiante à proximité de l'école.

Une « information-médiation » a été menée sur les espaces verts face à cette construction et sur la destination des rez-de-chaussée de l'immeuble qui n'a pas eu d'incidence sur le projet.



Première tranche avec 4 « plots » à 7 niveaux

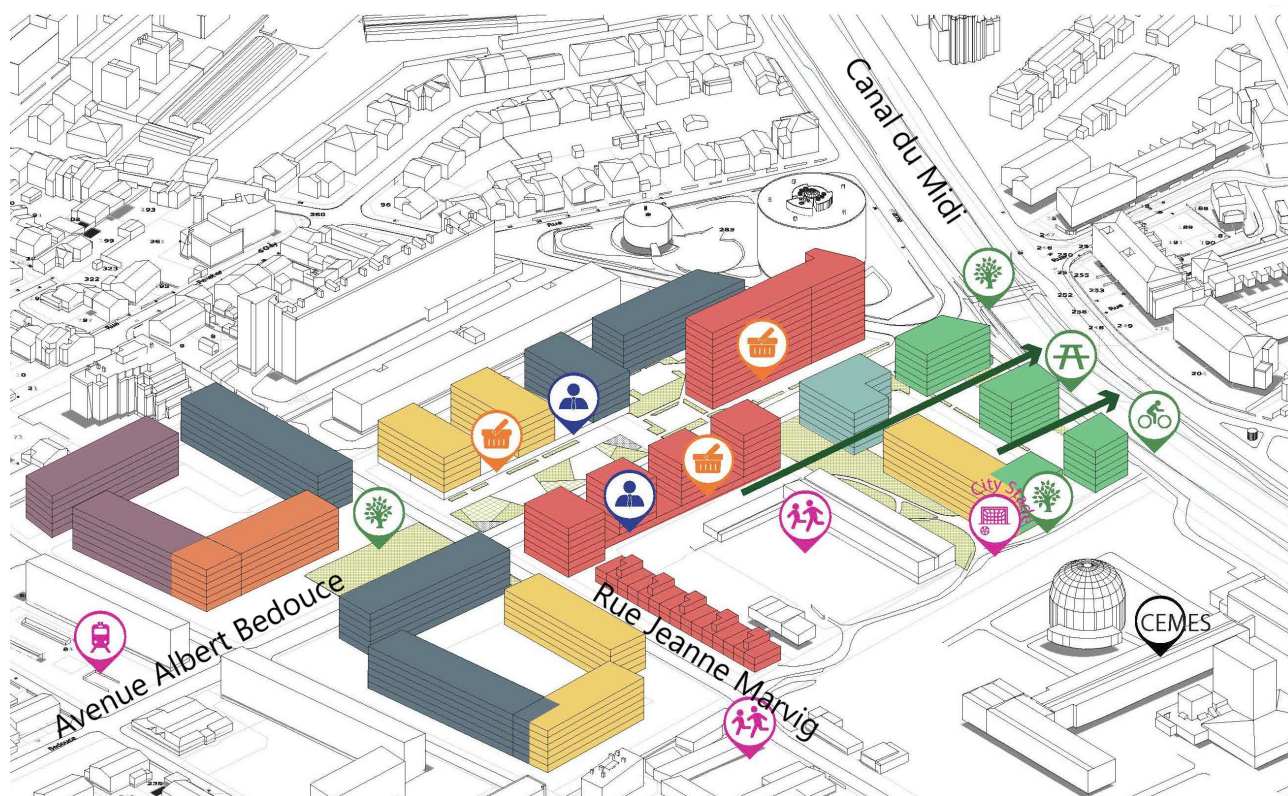
Le permis de construire a été déposé et accordé par la Mairie le 4 juillet 2018. Le Comité a soumis un recours gracieux à la Mairie.

Les nombreuses erreurs pointées par ce recours gracieux ont été balayées par la Mairie, qui les a considérées comme négligeables.

Le Comité de quartier a ensuite déposé un recours contentieux le 19 Décembre 2018 auprès du tribunal administratif pour l'annulation de ce permis de construire. Nous sommes dans l'attente d'une réponse du tribunal administratif et de la Mairie que nous avons vainement sollicitée pour un entretien avant de déposer ce recours.

Juridiquement, le recours contentieux n'est pas suspensif et donc les travaux pourraient avoir lieu malgré tout. Néanmoins, il est rare que des travaux soient engagés lorsque le permis de construire est attaqué au tribunal administratif.

Le Projet Global de 1185 logements



		Nombre de logements sur le projet
Résidence	Senior	80
Résidence	étudiante	100
Logements	locatifs sociaux existants (115 et Réhab)	233
Logements	locatifs sociaux à créer	350
Logements	en accession sociale à la propriété	200
Logements	en accession libre	100
Logements	locatifs intermédiaires	122
Total		1185

Ce projet a été découvert le 29 Mai 2018. Une pétition a été lancée, par le Comité de quartier, sur change.org (<https://www.change.org/p/jean-luc-moudenc-non-à-la-densification-massive-et-brutale-par-le-nouveau-logis-meridional-à-sauzelong>) afin de dire non à cette densification que nous qualifions de massive et brutale. Massive car elle consiste à créer l'équivalent du nombre de logements de la ZAC de Borderouge sur 3 fois moins d'espace. On estime à 3000 le nombre d'habitants supplémentaires et 1500 le nombre de voitures supplémentaires. Brutale à plusieurs titres :

- car elle se fait sans les citoyens à qui on a d'abord caché l'ampleur du projet puis qu'on a fait participer à une concertation « pour rien » et enfin on nous oppose aujourd'hui des arguments qui tombent après une rapide vérification (cf. « la position actuelle de la Mairie »),
- car elle se fait sans aucune infrastructure supplémentaire de voiries ou d'équipements publics (écoles, crèches, équipements sportifs ...),
- enfin, car elle se fait sans concours d'urbanistes alors qu'il s'agit de renouveler profondément tout un quartier !

La position actuelle de la Mairie

L'argument très souvent mis en avant est que la Mairie ne peut rien faire car le Nouveau Logis Méridional est un opérateur privé qui agit sur ses propres terrains en conformité avec le plan local d'urbanisme. En creusant un peu, on découvre que Toulouse Métropole siège au Conseil d'administration du Nouveau Logis Méridional (tout comme le Conseil départemental). Sans parler de sa responsabilité d'aménageur du territoire urbain, Toulouse a donc parfaitement voix au chapitre pour les projets du NLM.

En outre, la Mairie a toute latitude pour établir ce qu'on appelle un « périmètre d'étude » sur l'ensemble du quartier, ce qui bloquerait les futurs permis de construire et permettrait de prendre le temps nécessaire à un travail sérieux d'urbanisme dans la concertation.

Autre argument Mairie pour justifier le rejet de notre recours gracieux et la construction de la première tranche à marche forcée : les logements qui doivent être détruits sont insalubres et les habitants ont besoin d'être relogés d'urgence. La Mairie de quartier se trouve dans les constructions qui doivent être détruites et chacun peut constater qu'il n'y a pas de problèmes d'insalubrité dans ces locaux, certes un peu vieillots. En outre, ces constructions bénéficient de double vitrage et d'un ravalement de façade récent. Il n'y a donc pas d'urgence qui justifierait de saccager le quartier au niveau urbanistique.

Il n'y aurait pas besoin de construire d'autres écoles : deux classes sont disponibles à l'école de Sauzelong et au moins une à Rangueil. Renseignement pris à l'école de Sauzelong, les deux classes dont il s'agit sont l'actuelle bibliothèque et la salle informatique. Peut-on parler de solution ?

Dernier argument : il faut construire des logements sociaux. Ça, c'est vrai ! Et vite ! Toulouse Métropole est très en retard sur son quota de 25 % de logements sociaux à atteindre en 2025. Une opération rapide à Sauzelong avec 50 % de logements sociaux sur 1185 est donc une aubaine pour la Mairie qui, parallèlement autorise 0 % de logements sociaux sur les 10.000m2 de logements de la Tour Occitanie et seulement 20 % sur le site de l'Hôpital La Grave ou sur les logements du projet TESO. Nous pensons que la construction de logements sociaux et un travail sérieux d'urbanisme -avec des investissements de la part de la Métropole en terme d'infrastructures publiques- ne sont pas incompatibles, bien au contraire. Mais ce n'est pas cela qui est proposé.

Que pouvons nous faire ?

- En parler à nos voisins et faire signer la pétition numérique ou papier pour donner du poids à l'opposition à ce projet dans le quartier,
- S'organiser pour tracter à tour de rôle et notamment lors de la venue d'élus dans le quartier. Prochain rendez vous : le Maire nous présente ses vœux le 15 Janvier 2019, à 18h30, à la Maison des associations - 3, place Guy Hersant (Accès métro ligne B - station Empalot). Accueillons-le avec quelques tracts !
- Rencontrer les élus ou les responsables de l'urbanisme à Toulouse. Le Comité de quartier a demandé des rendez-vous auprès de la Mairie de Toulouse et va le faire auprès du Conseil départemental (également administrateur du NLM), du directeur de l'aménagement à Toulouse et du vice-président, chargé de l'urbanisme à Toulouse Métropole.
- Proposer un projet alternatif citoyen à élaborer en 2019 afin de ne pas subir une enième concertation-information mais arriver avec des propositions détaillées dans une lettre ouverte avant le début de la concertation « officielle » fin 2019.
- Toute autre action que vous jugez utile ... dans la limite du temps que chacun peut y consacrer !