



15, impasse Schrader
31500 TOULOUSE
www.comite-terrasse.org

Avril 2017

NOTE SUR LE PLUiH QUARTIERS TERRASSE MARTINI FIRMIS LIMAYRAC

Situés entre la route de Castres et l'axe avenue Jean-Rieux-route de Revel, les quartiers Terrasse-Firmis-Martini-Limayrac ont été urbanisés de façon récente sous forme de **juxtaposition de Z.A.C.** :

- ZAC de La Terrasse (créée en 1970), 1600 logements ;
- ZAC de Martini (1977), 370 logements ;
- ZAC de Firmis (1983), 550 logements ;
- ZAC de Grande Plaine (1990), 330 logements à Sarabelle et 150 dans la partie basse de Limayrac ;
- ZAC de Limayrac (1999), 800 logements.

A ces ZAC s'ajoutent quelques réalisations ponctuelles : « Aux Arts », 120 logements, les « Hauts de Deltour », 110 logements et « Le clos du Levant », 120 logements.

Soit au total **4150 logements implantés en moins d'une trentaine d'année**. On peut regretter que ces implantations se soient effectuées sans plan d'ensemble, avec un début de cœur de quartier autour de l'église du Christ-Roi, de la maison de quartier et d'un petit centre commercial, trois lieux de vie qui se tournent le dos, le centre commercial ayant d'ailleurs fini par fermer définitivement semble-t-il. Le centre commercial de Firmis 2 a réussi à devenir le lieu de vie le plus actif du quartier, et on peut regretter que la Poste ait décidé d'y fermer son bureau.

Ce quartier a cependant trois atouts :

- plusieurs zones boisées qui en font un quartier relativement « vert » ; deux d'entre-elles sont publiques (bois de Limayrac et bois de Sarabelle) et deux privées (Clair-Bois et partie privée du bois de Limayrac) ;
- **une mixité d'habitat** juxtaposant des immeubles de taille généralement limitée à R + 4 et des maisons individuelles en R + 1 le plus souvent ;
- enfin, la proximité du parc de loisir de la Plaine, de la Cité de l'Espace et de la zone d'activité de Grande Plaine.

Depuis 1975, le Comité de La Terrasse y développe à la fois une action de défense et d'amélioration du cadre de vie, et une action d'animation socio-culturelle principalement située dans la maison de quartier, dont les locaux s'avèrent trop petits pour accueillir ses 850 adhérents.

Le zonage général -

Le quartier a maintenant besoin d'une période de calme et de stabilité et **souhaite conserver cette mixité d'habitat** qui fait sa caractéristique. C'est pourquoi nous demandons qu'il soit entièrement classé en « zone à accompagner » dans la typologie du futur PLUiH. Pour le peu que nous savons du zonage du futur PLUiH, le quartier serait classé en zone à accompagner pour les zones UL du PLU opposable et en zone à renouveler pour les zones UI du PLU opposable.

Nous approuvons le classement en zone à accompagner des anciennes zones UL, mais nous contestons le classement en zone à renouveler pour les anciennes zones UI.

Dans les zones actuellement en UL 1 ou UL 6, aucune augmentation de hauteur ne doit intervenir c'est-à-dire que les constructions doivent être limitées à R + 1.

Les zones UI sont constituées d'immeubles récents de taille raisonnable (R+4 le plus souvent) dans un environnement agréable qu'il n'y a aucune raison de densifier car elles sont déjà les zones les plus denses du quartier. Il faut éviter de renouveler, par le biais d'une augmentation des droits à construire par rapport à l'existant, des opérations telle que celle de la Société « Les Chalets », qui aboutit à ajouter trois immeubles à la zone la plus dense du quartier sans pour autant qu'il n'y ait d'infrastructure suffisante pour les parkings déjà saturés !

Quelques rectifications de limites de zone ou de hauteur -

Dans le PLU opposable, la parcelle n° 249, sur le chemin de Firmis, est classée en zone UI 1, comme les immeubles de la rue d'Aldeguier. Elle ouvre sur le chemin de Firmis, dont le Comité de La Terrasse défend depuis des années le caractère champêtre. Son éloignement des transports en commun rapides (métro ou Linéo) justifie son rattachement à la zone voisine, classée UL 6 dans le PLU opposable : il ne faut pas qu'une éventuelle urbanisation à une hauteur de 14 mètres amène un flot de voitures sur le chemin de Firmis. Nous demandons son classement dans la future zone à accompagner.

Zone UI 1 qui borde le chemin Mal Clabel entre la rue de l'Aude et la rue de la Meuse: la limite de zone côté rue de la Meuse devrait passer entre la maison de quartier et les maisons de la rue de la Meuse, au lieu de passer au milieu de cette rue.

Dans la zone d'activité de La Plaine, en bordure du bas du chemin de Firmis, près du parking de la Cité de l'Espace, la parcelle est classée dans le PLU opposable en zone UIC 3, ce qui permet une hauteur de 40 m. ! Le chemin de Firmis, de l'autre côté, est occupé par des maisons individuelles en R + 1. Il conviendrait que le PLUiH ménage une zone de transition entre les hauteurs des maisons du lotissement de Martini et les bâtiments de la zone d'activité, en réduisant fortement la hauteur possible pour les terrains de Grande Plaine qui bordent le chemin de Firmis entre le parking de la Cité de l'Espace et le bas du chemin de Firmis).

Immeubles à protéger (EBT) :

Dans le bois de Limayrac (quartier 4.3 à Toulouse), le PLU opposable classe en zone NH des bâtiments de caractère qu'il convient de protéger : le château de Limayrac et ses dépendances (6 et 8 allée de Limayrac) et l'ancienne ferme de La Filaire (142 et 150 chemin de Firmis). Le PLUiH doit les classer en EBT.

De même, le bâtiment récemment restauré situé au 10, chemin de La Terrasse, mériterait une protection particulière : classement EBT demandé.

Zones boisées et emplacements réservés -

En outre, tous les espaces verts et les alignements d'arbres protégés par le PLU actuellement opposable dans le quartier Terrasse Limayrac (bois de Limayrac, bois de Sarabelle, Clair-Bois, bois situé à l'angle du chemin de Bitet et de la route de Revel, et bois situé au 10 chemin de La Terrasse) doivent rester protégés.

Enfin, les emplacements réservés pour équipement publics doivent garder leur classement.

Clôtures sur rue :

Les anciens PLU prescrivait de réaliser les clôtures sur rue sous forme de petits murets grillagés et de haies. Depuis une dizaine d'années, plusieurs propriétaires ont élevé des murs de près de 2 mètres qui donnent à nos rues une allure sinistre. Le PLUiH doit prescrire le retour aux anciennes formes et l'autorité administrative doit les faire respecter.

Comité de La Terrasse
Avril 2017