

Extrait de l'étude d'impact page 25

2.2.3 Analyse prospective de l'Ouest Toulousain selon le SCoT

Selon le SCoT révisé de la grande agglomération toulousaine approuvé en avril 2017, l'Ouest Toulousain représente une zone à enjeu en raison de sa proximité avec les sites d'Airbus et de l'influence de la zone d'activité de Basso Cambo. Dans une dynamique d'attractivité territoriale, deux projets de mise en accessibilité du secteur sont donc envisagés d'ici à 2020 :

- Aménagement de la ligne L4 de Linéo, voie de bus en site propre hautement cadencée (6 minutes aux heures de pointe), basé sur le tracé de l'actuelle ligne 12. Cette ligne a pour but de désenclaver le quartier de Bellefontaine et de proposer une alternative viable au métro et celle-ci sera mise en service en 2019.
- Mutation du boulevard Eisenhower afin de désenclaver le quartier de Saint-Simon en lui offrant de meilleures opportunités de mobilité.

De manière générale, ces deux programmes d'aménagement urbain développeront une mobilité raisonnée, notamment des trajets quotidiens des actifs.

Le SCoT Toulousain préconise deux enjeux forts relatifs au principe de mixité qui s'imposeront dans le devenir du territoire :

- Une mixité sociale et une diversification du logement reposant sur le renforcement de l'offre locative sociale, mais aussi sur une conception adaptée aux évolutions des modes de vie comme la diminution du nombre de personne par ménage.
- Une mixité fonctionnelle qui favorise l'autonomie des territoires et vise à maintenir le rapport entre emploi et habitat. Pour cela, un développement vers une densification des zones urbaines mixtes serait favorable, comme une meilleure liaison entre l'accueil de nouvelle population et la valorisation de l'implantation d'équipements commerciaux de proximité.

~~Le Document d'Orientations Générales du SCoT recommande en outre les densités présentées dans le tableau ci-après. Dans le cadre d'un site localisé dans une aire d'influence d'une ligne de bus à haut niveau de service, la densité recommandée est donc de 140 individus/hectare ou encore de 50 logements/hectare et de 30 emplois/hectare. Le projet devra prendre en compte ces recommandations :~~

Afin d'obtenir une consommation maîtrisée de l'espace (en intensification comme en extension) et pour répondre plus particulièrement aux besoins et à la préservation de l'espace naturel et agricole, les densités moyennes suivantes (voir tableau ci-dessous) sont préconisées en vue d'une traduction dans les documents d'urbanisme (POS/PLU/i) et PLH (recommandation R71). Dans le cadre d'un site localisé dans le cœur d'agglomération, la densité moyenne recommandée est donc de 200 individus/hectare ou encore de 70 logements/hectare et de 45 emplois/hectare. Le projet devra prendre en compte ces recommandations.

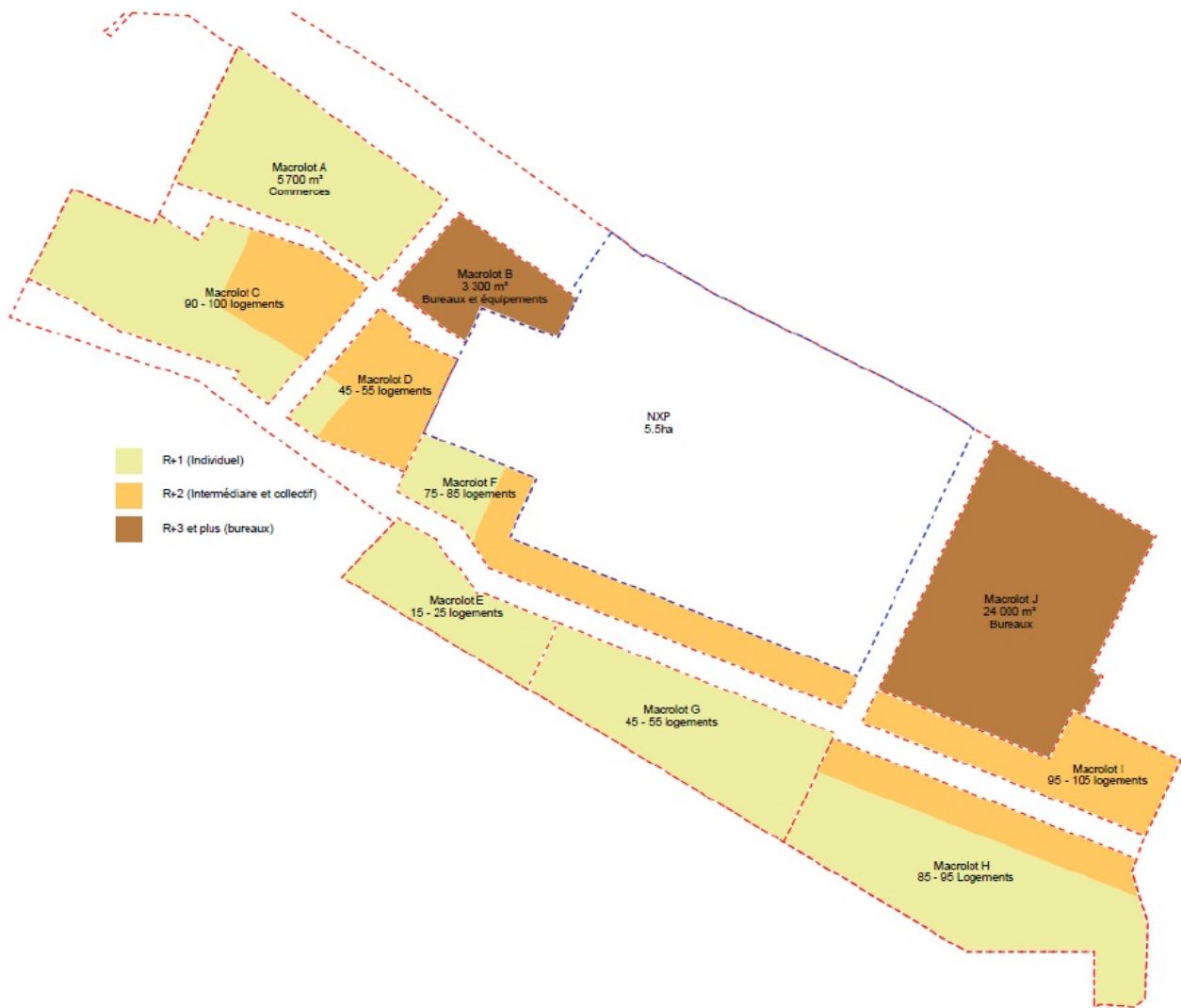


Figure 21 : Principe d'implantation et de densités des macrolots

Le nombre de logements du projet varie de 410 à 520 (page 39 étude impact), soit une densité de 54 à 68 logements à l'hectare alors que par ailleurs il est mentionné 550 logements soit un ratio de 71,5 logements à l'hectare.

Nous rappelons que le SCOT préconise des recommandations et non des obligations. Nous souhaitons donc que le nombre de logements ne dépasse le taux de 54 logements à l'hectare.

L'étude ne tient pas compte des permis de construire accordés aux N° 33 et 25 chemin de Lestang, aux Numero17/19 et 36 chemin du Renard. Ce qui représente 143 logements. Il est évident que les études de trafic présentées dans l'étude d'impact ne tiennent pas compte de ces données.

Par ailleurs comme l'indique le mémoire en réponse (page 23), la typologie des logements n'est pas mentionnée alors que cette information nous paraît importante pour connaître le profil des habitants à qui ces logements sont destinés.

Le dossier n'apporte pas de justification quant à l'atteinte des objectifs fixés par le SCoT GAT en matière de densité. Le calcul doit non seulement faire connaître le nombre de logements à construire, mais également leur typologie. Par ailleurs, aucune mesure n'est envisagée pour s'assurer du niveau adéquat de création de logements sociaux, alors même qu'il est obligatoire de renseigner le permis d'aménager en la matière (cf. jugement de la Cour administrative d'Appel de Marseille, 9e chambre, en date du 27/05/2014), en tenant compte de la proximité du site avec l'opération de renouvellement urbain du quartier Bellefontaine. L'étude d'impact doit donc être complétée sur ces points.

Population et urbanisation :

Le dossier présenté par Vinci minimise la réalité du nombre d'habitants du quartier et présente une vision déformée de l'environnement du projet en ne citant pas la proximité de la ZAC des Tibaous, pourtant située à seulement 700 mètres du site.

Nombre d'habitants du quartier :

Dans le document « Etude d'impact » il est mentionné page 22 une population pour St Simon de 6 900 habitants. Or les statistiques INSEE publiées en 2007 (donc sur un recensement de 2005) font déjà état d'une population de 7 282 habitants.

Depuis entre 2005 et 2017 il a été accordé la réalisation de 3249 logements dont 78% de logements collectifs comportant plus de 45% de logements sociaux.

Donc la population du quartier dépasse actuellement les **13 000 habitants** et sera prochainement à 15 000 habitants.

De plus, les circonstances sont complètement différentes de celles décrites dans le projet qui se réfère à un environnement pavillonnaire et oublie (certainement très volontairement) de citer la très récente ZAC des Tibaous toute proche comprenant 890 logements.

Elle comporte plus de 50% de logements sociaux et il est déjà à y déplorer de nombreuses incivilités et troubles. Les commerces situés sur la place centrale périclitent (4 sont fermés) et une opération de revitalisation du "coeur de quartier" va être lancée par la mairie alors que la ZAC n'est pas encore achevée.

Ainsi beaucoup de logements sont à louer, certains habitants retirent leurs enfants de l'école des Tibaous, d'autres qui ont acheté leur logement le « bradent » (ainsi un beau T4 d'environ 120 m², âgé de 3 ans est mis en vente pour 198 000€ soit 1 650 €/m²).

Ainsi il y a fort à craindre que le projet qui comporte un taux de logements sociaux très élevé (35% +10%), constituera une passerelle entre les quartiers du Mirail tout proches (en particulier Bellefontaine) et les Tibaous.

Ce projet réalisera ainsi une extension du secteur défavorisé du Mirail en englobant les Tibaous, alors que paradoxalement, la Mairie et l'Etat dépensent des sommes considérables pour essayer de réhabiliter ce secteur.

