

ENQUÊTE PUBLIQUE

préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pour la réalisation du projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Ferro-Lèbres sur le territoire de la commune de Tournefeuille (31) du 29 avril au 31 mai 2021



LE RAPPORT D'ENQUÊTE

Enquête présentée par : **SAS Ferro-Lèbres**

Autorité organisatrice : **Préfecture de Haute-Garonne**

Commissaire enquêteur : **Bruno GALIBER d'AUQUE**, désigné par le Tribunal administratif de Toulouse en date du 4 mars 2021.

NB1 : l'**avis du commissaire-enquêteur** relatif à cette enquête fait l'objet d'un document séparé du rapport.

NB2 : conjointement à cette enquête a été conduite l'**enquête parcellaire** préalable à la détermination des parcelles à déclarer cessibles et à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées pour permettre la réalisation de l'opération.

Sommaire

1. Généralités.....	4
1.1. Préambule.....	4
1.2. Objet de l'enquête.....	4
1.3. Cadre réglementaire.....	4
1.4. Caractéristiques du projet.....	5
1.5. Situation du projet.....	5
1.6. Bénéficiaire de la DUP.....	5
1.7. Composition du dossier.....	6
1.7.1. Le dossier mis à disposition du public.....	6
1.7.2. Les courriers relatifs à la consultation des Personnes Publiques Associées.....	7
1.7.2.1. Service d'Incendie et de Secours.....	7
1.7.2.2. Chambre de Commerce et d'Industrie de Haute-Garonne.....	7
1.7.2.3. Chambre d'Agriculture de Haute-Garonne.....	7
1.7.2.4. Agence régionale de santé Occitanie.....	8
1.7.2.5. Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine.....	8
1.7.2.6. Direction Régionale des Affaires Culturelles.....	8
1.7.2.7. Direction départementale de la sécurité Publique.....	8
1.7.2.8. Direction Départementale des Territoires de Haute-Garonne.....	8
1.7.2.9. Syndicat départemental d'Energie de la Haute-Garonne (SDEHG).....	8
1.7.2.10. TISSEO (Transports Publics de l'Agglomération).....	8
1.7.2.11. Conseil Départemental de Haute-Garonne.....	8
1.7.2.12. Toulouse Métropole.....	8
1.7.2.13. Autres avis sollicités.....	8
1.7.3. Avis de l'Autorité environnementale.....	9
1.7.4. Avis du Service des Domaines.....	10
2. Appréciations sur le dossier soumis à l'enquête.....	10
2.1. Sur le contenu du dossier d'enquête (voir 1.7.1. ci-dessus).....	10
2.2. Les enjeux du projet au regard de la décision sollicitée.....	10
2.2.1. Répondre aux besoins en logement dans l'Ouest toulousain.....	10
2.2.2. Développer le parc de logements sociaux afin de se rapprocher des objectifs légaux.....	11
2.2.3. Optimiser l'utilisation du site pour garantir un développement urbain harmonieux et durable.....	11
2.2.4. Créer des équipements publics répondant aux besoins du quartier.....	11
2.3. Sur les autres enjeux.....	12
2.3.1. Respecter la biodiversité du site en la conciliant avec le nouveau quartier.....	12
2.3.2. Offrir un cadre de vie de qualité associé au choix d'un développement durable..	12
2.3.3. Offrir une juste indemnisation aux propriétaires actuels.....	13
2.3.4. Le coût du projet au regard des finances de la collectivité.....	13
3. Concertation préalable.....	14
4. Organisation et déroulement de l'enquête.....	15
4.1. Désignation du Commissaire Enquêteur.....	15
4.2. Modalités de l'enquête.....	15
4.3. Information du public.....	15
4.3.1. Avis préfectoral.....	15
4.3.2. Publications légales.....	15
4.3.3. Panneautage sur site.....	15

4.3.4. Article dans le journal local de Tournefeuille.....	16
4.3.5. Lettre d'information.....	16
4.3.6. Affichage légal en mairie.....	16
4.3.7. Mise à disposition des documents pour l'enquête.....	16
4.3.7.1. Le dossier	16
4.3.7.2. Le Registre.....	16
4.4. Incidents relevés en cours d'enquête.....	16
4.5. Climat de l'enquête.....	17
4.6. Clôture et modalités de transfert du dossier et du registre.....	17
4.7. Entretiens, réunions et visites.....	17
4.8. Bilan chiffré des observations.....	18
4.8.1. Consultations du registre numérique.....	18
4.8.2. Rencontres lors de permanences.....	18
4.8.3. Bilan chiffré des contributions.....	18
5. Analyse des observations du public.....	19
5.1. Contributions des associations.....	19
5.1.1. TAE Association Tournefeuille Avenir et Environnement	19
5.1.2. Collectif des associations des Pradettes (n°213).....	19
5.1.3. Association des Jardiniers de Tournefeuille (n° 284).....	19
5.1.4. AUTATE - Antenne Tournefeuille Association des Usager-e-s des Transports de l'Agglomération Toulousaine et de ses Environs (n°280).....	20
5.1.5. CADL : Collectif des Associations De Lardenne et ASQL : Association de Défense du Quartier de Lardenne (n° 298 postée le 31 mai à 16:47).....	21
5.2. Contributions du public.....	21
5.2.1. Le projet : densification, intégration à l'existant, typologie des logements, engorgement routier, nuisances.....	21
5.2.2. L'utilité publique du projet, la prise en compte des évolutions sociales, les alternatives proposées.....	22
5.2.3. Critiques sur la consultation, le dossier, les conséquences de la remise en cause du PLUI-H.....	22
5.2.4. Equipements publics, commerces, stationnement, transports.....	22
5.2.5. La destruction des espaces verts et de la biodiversité, la gestion des eaux, les propositions privées.....	22
6. Communication avec le pétitionnaire.....	23
6.1. Procès-verbal de synthèse et réponse du pétitionnaire.....	23
7. ANNEXES.....	33
7.1. Arrêté préfectoral du 31 mars 2021 portant ouverture de l'enquête publique.....	34
7.2. Procès-verbal de synthèse.....	41
7.2.1. Thème 1 : densification de l'habitat, intégration à l'existant, typologie des logements, nuisances.....	41
7.2.2. Thème 2 : l'utilité publique du projet, la prise en compte des évolutions sociales, les alternatives proposées.....	45
7.2.3. Thème 3 : critiques sur la consultation, le dossier, la remise en cause du PLUI-H	50
7.2.4. Thème 4 : équipements publics, commerces, stationnement, transports publics	54
7.2.5. Thème 5 : La destruction des espaces verts et de la biodiversité, la gestion des eaux.....	56
7.3. Réponse de la SAS Ferro-Lèbres parvenue le 18 juin 2021	58

1. GÉNÉRALITÉS

1.1. Préambule

Depuis 2008 la commune de Tournefeuille a le projet de créer une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur environ 13 ha d'anciens espaces cultivés et artificialisés en limite Est de la commune, limitrophe de Toulouse. Cette friche est entourée d'habitations (« dent creuse ») de type plutôt pavillonnaire.

Le projet a progressivement évolué et s'est densifié, sans toutefois varier dans ses objectifs et sa vocation : l'accueil d'un habitat mixte et des services et équipements nécessaires au fonctionnement du quartier, le tout dans le respect de l'environnement.

1.2. Objet de l'enquête

La propriété foncière des terrains de la future ZAC FERRO LEBRES par la collectivité n'étant pas assurée, la commune a demandé au Préfet que soit Déclarée d'Utilité Publique l'opération¹. Par la suite un arrêté de cessibilité des terrains privés en transfèrera la propriété à la collectivité. Ces actes juridiques nécessitent la réalisation des enquêtes publiques suivantes :

- Une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) ;
- Une enquête parcellaire portant sur les terrains à acquérir.

L'enquête publique préalable à la DUP permet aux riverains de faire connaître leur avis sur la nécessité de recourir à la puissance publique pour agir.

Elle contribue à améliorer l'information et la participation du public, en permettant :

- d'explicitier le parti d'aménagement du projet, ainsi que le contexte dans lequel il s'inscrit, notamment la mise en compatibilité du site avec la planification urbanistique (SCoT, PLUI-H) ;
- de permettre au plus grand nombre de personnes de faire connaître leurs observations sur l'opportunité d'un tel projet pour la collectivité ;
- d'associer les citoyens à une décision participant à l'évolution de leur cadre de vie et ayant des effets sur leur environnement.

Le périmètre de la DUP est le même que celui de la ZAC Ferro-Lèbres.

L'enquête parcellaire s'adresse exclusivement aux propriétaires et à leurs éventuels locataires. Elle a pour but de s'assurer de l'intention de la puissance publique et de leur bonne information.

L'ensemble des deux enquêtes est regroupé en une seule, dite ENQUETE UNIQUE.

1.3. Cadre réglementaire

En application de l'article L.110-1² du Code l'Expropriation, l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique est régie par le chapitre III du titre II du Livre Ier du Code de

¹ Délibération de la commune de Tournefeuille du 19 décembre 2019

l'Environnement lorsque l'opération, objet de la déclaration d'utilité publique, constitue une opération mentionnée à l'article L. 123-2 du Code de l'Environnement³.

Ce dernier article vise notamment les projets soumis à évaluation environnementale et devant comporter une étude d'impact lorsqu'il peuvent présenter des atteintes à l'environnement, ce qui est le cas de ce projet.

L'enquête publique est régie par les articles L123-1 et suivants du Code de l'Environnement.

Elle est également prévue par les articles L110-1 et suivants du Code de l'Expropriation, en raison des expropriations envisagées.

1.4. Caractéristiques du projet

La ZAC Ferro-Lèbres est un projet urbanistique à vocation mixte d'habitat, d'équipements et de services, comprenant :

- La création d'un nouveau quartier d'habitat mixte de 700 logements, proposant différentes formes d'habitat : collectif, maisons de ville, maisons individuelles, permettant l'accueil d'une population diversifiée (accession à la propriété, locatif privé et social),
- L'accueil d'équipements et services publics de proximité,
- L'aménagement d'espaces publics (voirie, modes doux...) et d'espaces verts.

Cette opération s'inscrit dans le plan de développement urbain communal⁴. Une certaine qualité environnementale a été recherchée tout le long du processus d'aménagement, de la programmation à la conception puis à la réalisation (qualité des espaces verts, gestion de l'eau, qualité architecturale, gestion des déplacements...)

1.5. Situation du projet

Cette ZAC se trouve dans la partie Est du territoire communal, entre la rocade Arc-en-ciel (RD 980) et la rocade de Toulouse (A620). Elle constitue un vaste espace de 13 ha, tourné vers le quartier toulousain de Lardenne.

Elle s'insère dans un tissu urbain ainsi délimité :

- sur sa bordure Est / Sud-Est : par le chemin de Ferro-Lèbres, qui marque également la limite communale avec Toulouse. Le chemin de Ferro-Lèbres est bordé principalement de pavillons, et d'un supermarché à la hauteur de la ZAC ;
- sur sa bordure Nord, Ouest et Sud-Ouest : par des parcelles urbanisées, principalement des pavillons et également quelques petits collectifs notamment au Nord / Nord-Ouest.

1.6. Bénéficiaire de la DUP

La demande de DUP est portée par la commune de Tournefeuille au bénéfice de

2 Le livre 1er est précédé d'un article L.1 qui définit ainsi l'expropriation : « L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à **une utilité publique préalablement et formellement constatée** à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité. »

3 Le projet relève de la rubrique 39° du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement, soumettant à étude d'impact les opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha.

4 Le projet fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) au sein du PLUI-H de l'agglomération toulousaine (13 OAP pour Tournefeuille).

l'aménageur de la ZAC : la SAS FERRO-LEBRES⁵. Par délibération du 22 mai 2017 la municipalité a décidé de mettre à la charge de l'aménageur le coût des équipements prévus à l'article R 331-6 du Code de l'urbanisme⁶

1.7. Composition du dossier

1.7.1. Le dossier mis à disposition du public

Les documents ont été rédigés à l'initiative de la SAS Ferro-Lèbres qui en a sous-traité une partie au cabinet SYOLA Conseil⁷ et ont été mis à la disposition du public au premier jour de l'enquête :

- à la mairie de Tournefeuille
- sur <https://www.registre-dematerialise.fr/2392>

étaient les suivants :

N°	Dénomination	Sommaire simplifié	Nb pages / Date de mise en forme
1	DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE À LA DUP	A. Plans de situation B. Objet de l'enquête, informations juridiques et administratives C. Notice explicative D. Plan général des travaux E. Descriptif des ouvrages F. Appréciation sommaire des dépenses G. Etude d'impact et son résumé non technique H. Avis et autorisations sollicités I. Bilan de la concertation préalable J. Dossier d'enquête parcellaire	94 PAGES / février 2021
2	ETUDE D'IMPACT	- Préambule - Résumé non technique - analyse de l'état initial - Présentation du projet - Motivations du projet, raisons du choix et alternatives envisagées - Effets sur l'environnement et mesures compensatoires - Analyse des méthodes d'évaluation des effets du projet sur l'environnement	344 pages / mars 2017, révision octobre 2019
2bis	ANNEXES À L'ETUDE D'IMPACT	N°1 : dossier de demande de dérogation aux interdictions de destruction et/ou de déplacement d'espèces animales protégées	79 pages / juillet 2012
		N°2 : arrêté du 22 février 2013, modifié	20 pages / août

5 La commune de Tournefeuille a créé la ZAC Ferro-Lèbres, puis elle en a concédé la maîtrise d'ouvrage dans le cadre d'une concession d'aménagement (par délibération du Conseil Municipal en date du 09 juillet 2018), qui prévoit que l'aménageur assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution. Ce contrat de concession inclut une délégation du droit de préemption urbain ainsi que du droit d'expropriation de la collectivité.

5 (suite) Le groupement retenu est constitué de 5 acteurs solidaires : le GIE Garonne Développement, La SA des Chalets, L'OPH 31, COGEDIM Midi-Pyrénées, PITCH Promotion. Le contrat de concession prévoyait la création d'une société dédiée par les membres du groupement d'aménagement retenu. Cette société a été créée le 22 janvier 2019, sous la forme d'une SAS appelée SAS Ferro - Lèbres.

6 a) Les voies et les réseaux publics intérieurs à la zone ; b) Les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone ;

7 SYOLA Conseil 1112 route de Lanta – En Coufette – 31570 TARABEL – Mme Estelle BARRET directrice

		le 5 août 2019, relatif à une autorisation de capture et relâcher d'individus...d'espèces animales protégées	2019
		N°3 : études de potentiel en énergies renouvelables	39 pages / juillet 2019
		N°4 : étude de circulation (ITER 2019)	50 pages / juillet 2019
		N°5 : étude d'impact sonore (GAMBA ACOUSTIQUE)	21 pages / mars 2016
		N°6 : notice d'avant-projet ; Notice technique VRD	79 pages / juillet 2019 ; 35 pages octobre 2019
		N°7 Charte d'objectifs de développement durable	38 pages / juillet 2019
		N°8 Relevés pédologiques sur site	Non datée
3	EVALUATION SOMMAIRE ET GLOBALE	Avis du service des Domaines	6 pages / novembre 2019
4	1 ^{er} AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE		7 pages / décembre 2016
4bis	RÉPONSE À L'AVIS DE LA MRAE		47 pages / janvier 2017
4ter	2 ^{ème} AVIS DE LA MRAE		11 pages / octobre 2020
4qu.	RÉPONSE À L'AVIS DE LA MRAE		73 pages / décembre 2020
5	CONSULTATIONS INTER-ADMINISTRATION		2020
5bis	SUIVI DES OBSERVATIONS FORMULÉES PAR LES SERVICES		23 PAGES / FÉVRIER 2021

À ces documents il faut ajouter ceux accessibles sur le site Internet de la préfecture www.haute-garonne.gouv.fr/epzacferrolebres :

- l'avis du syndicat départemental d'énergie de la Haute-Garonne ;
- l'avis du syndicat mixte des transports en commun de l'agglomération toulousaine ;
- l'avis du département de la Haute-Garonne ;
- l'avis de l'autorité environnementale ;
- l'avis de Toulouse Métropole ;
- l'avis d'ouverture d'enquête ;
- l'information sur l'absence d'avis de certaines collectivités publiques consultées.

1.7.2. Les courriers relatifs à la consultation des Personnes Publiques Associées

1.7.2.1. Service d'Incendie et de Secours

Réponse le 9 mars 2020, sollicitant une rencontre avec la collectivité pour détermination des risques.

1.7.2.2. Chambre de Commerce et d'Industrie de Haute-Garonne

Avis favorable avec remarques en date du 27 mars 2020.

1.7.2.3. Chambre d'Agriculture de Haute-Garonne

Avis favorable avec remarques en date du 16 avril 2020.

1.7.2.4. Agence régionale de santé Occitanie

Avis favorable avec remarques en date du 17 juin 2020.

1.7.2.5. Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine

Avis favorable en date du 17 juin 2020.

1.7.2.6. Direction Régionale des Affaires Culturelles

Avis favorable en date du 22 juin 2020 sous réserve d'un diagnostic archéologique favorable.

1.7.2.7. Direction départementale de la sécurité Publique

Avis favorable avec remarques en date du 15 juillet 2020.

1.7.2.8. Direction Départementale des Territoires de Haute-Garonne

Avis favorable avec remarques en date du 17 juillet 2020.

1.7.2.9. Syndicat départemental d'Energie de la Haute-Garonne (SDEHG)

Avis favorable en date du 8 septembre 2020.

1.7.2.10. TISSEO (Transports Publics de l'Agglomération)

Avis favorable en date des 12 mars et 23 septembre 2020. Tisséo Collectivité précise toutefois dans son courrier :

- « *les objectifs d'urbanisation de la ZAC Ferro-Lèbres répondent positivement à ceux du Projet Mobilités 2020.2025.2030 valant PDM de la grande agglomération toulousaine, en aménageant un secteur plus dense à proximité de l'offre de transport en commun du réseau Tisséo* »

- « *...Afin de préserver l'avenir, il a été demandé de calibrer la voirie interne de la ZAC afin qu'elle puisse accueillir si nécessaire et en tant que de besoin des véhicules de transports en commun. [...] La mise en place d'une desserte interne à la ZAC à court ou moyen terme n'est pas programmée.* »

1.7.2.11. Conseil Départemental de Haute-Garonne

Avis favorable en date du 6 octobre 2020.

1.7.2.12. Toulouse Métropole

Avis favorable en date du 19 octobre 2020.

TM rappelle son courrier du 30 juillet 2020 par lequel il est indiqué que l'aménagement proposé et la programmation sont compatibles avec les documents de planification tels que le SCoT, le PLUIH et le projet Mobilités 2020.2025.2030.

1.7.2.13. Autres avis sollicités

La Région Occitanie et le syndicat mixte d'études pour entreprendre et mettre en œuvre la révision du SCoT de la grande agglomération toulousaine n'ont pas formulé d'avis.

Certaines des observations formulées dans les courriers sont aussi reprises dans le chapitre relatif aux enjeux du projet.

1.7.3. Avis de l'Autorité environnementale

La Mission Régionale d'autorité environnementale (MRAe) a rendu un premier avis sur le projet le 23 décembre 2016. A cette époque, le projet était déjà dimensionné pour 650 logements avec 30 % de locatifs aidés.

Pour tenir compte des évolutions du projet et du délai écoulé depuis le premier avis, un second a été sollicité et rendu le 20 octobre 2020.

La MRAe considère que « *la plupart des remarques formulées ont été prises en compte ...Il demeure cependant plusieurs compléments à apporter* ». Les points suivants sont visés :

1. démontrer la bonne adéquation du projet avec les mesures édictées en 2013 puis 2019 relatives à la dérogation pour destruction d'espèces et milieux protégés ;

2. compléter l'étude d'impact sur la prise en compte de la trame verte et bleue et son amélioration par le projet ;

3. préciser de quelle façon le projet va s'intégrer dans son environnement urbain et notamment *s'assurer des capacités des rues avoisinantes à accueillir le trafic de ce projet avec l'ensemble des projets alentours...*

4. mettre en œuvre toutes mesures pour prévenir d'éventuels risques sanitaires liés à un usage passé de « stockage d'engins ».

Un mémoire en réponse a été produit par la SAS Ferro-Lèbres et joint au dossier d'enquête (décembre 2020). Il apporte des précisions sur plusieurs point, notamment :

- les surfaces ventilées par « poste » :

Typologie	Surfaces en m2
Équipements publics	10266
Espaces publics aménagés	50762
Lots privés	66425

- les équipements publics envisagés . Au nombre de trois, ce sont :

- une crèche de 40 places ;
- un groupe scolaire de 14 classes (6 maternelles et 8 élémentaires) ;
- une maison de quartier orientée vers le développement durable et la transition écologique.

- les différents aménagements prévus au cours des phases de travaux pour respecter l'arrêté portant dérogation à la destruction d'espèces protégées.

- la prise en compte de la trame verte et bleue au sein du projet par la préservation des boisements existants, la création d'un réseau de noues et du canalet existant.

- les modalités de déplacement, notamment la possibilité d'aménager un arrêt de bus au sein de la ZAC.

- le point sur les études de sol qui *doivent permettre de statuer sur le besoin ou non de dépolluer certains secteurs*. Notons toutefois que cette étude ne sera complète qu'après que la puissance publique sera devenue propriétaire des terrains, certains propriétaires s'opposant à toute intervention sur leur parcelle.

- les préconisations relatives aux modes de chauffage et approvisionnement énergétiques qui seront incluses dans le Cahier des Charges de Cession des terrains s'imposant aux aménageurs.

1.7.4. Avis du Service des Domaines

Cet avis est requis par la réglementation. Il doit permettre d'évaluer le cout des acquisitions foncières, celui-ci étant transféré – par concession – à l'aménageur.

Il s'élèverait à 7,1 millions d'euros (voir point 2.2.1 ci-dessous).

2. APPRÉCIATIONS SUR LE DOSSIER SOUMIS À L'ENQUÊTE

2.1. Sur le contenu du dossier d'enquête (voir 1.7.1. ci-dessus)

Une procédure d'enquête publique nécessite la mise à disposition du public d'un dossier pendant toute sa durée dont le contenu est défini à l'article R123-8 du Code de l'Environnement.

Avis du commissaire-enquêteur : le dossier est complet et répond aux exigences réglementaires.

2.2. Les enjeux du projet au regard de la décision sollicitée

Comme mentionné au paragraphe 1.2 ci-dessus, pour qu'un projet soit déclaré d'Utilité Publique, il est nécessaire d'en démontrer l'intérêt général justifiant les expropriations envisagées. Un argumentaire est proposé par la SAS Ferro-Lèbres dans le document n°1 du dossier intitulé « Dossier d'enquête préalable à l'enquête » au chapitre 5 (p 38). Les objectifs attendus sont détaillés ci-dessous et font l'objet d'une appréciation in fine.

2.2.1. Répondre aux besoins en logement dans l'Ouest toulousain

Le projet est en conformité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la grande agglomération toulousaine approuvé en juin 2012 et révisé le 27 avril 2017. Le SCoT identifie le site comme « territoire de développement par extension ». Le projet respecte le minimum de 70 logements/ha et favorise la mixité sociale en proposant diverses formes d'habitat.

Le projet répond aux orientations du PADD⁸ du PLUI-H⁹ de Toulouse Métropole approuvé le 11 avril 2019. La zone de Ferro-Lèbres y est classée en zone à urbaniser à vocation mixte (AUM4) et fait l'objet d'une OAP¹⁰. Elle stipule que le projet doit :

8 PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) définit les orientations privilégiées du Plan selon 3 axes : optimiser le fonctionnement du territoire, rapprocher les habitants des fonctions nécessaires aux besoins, assurer la cohésion sociale.

9 PLUI-H : Plan Local Intercommunal de l'Urbanisme et de l'Habitat. Notons qu'à l'heure où nous écrivons, le PLUI-H fait l'objet d'un recours en annulation...

10 OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) : un règlement spécifique de l'OAP définit les typologies d'habitat, les principes de valorisation du paysage, de la gestion de l'eau et des déchets, les déplacements, etc.

- accueillir un quartier d'habitat mixte, avec des services ;
- intégrer les objectifs de qualité environnementale ;
- assurer une « greffe » à l'environnement urbain immédiat.

Le Programme d'Orientation et d'Action (POA) du PLUI-H assigne à la commune de Tournefeuille un effort significatif de production de logements pour les 6 ans à venir¹¹.

Avis du commissaire-enquêteur : la maîtrise foncière du site sera assurée par la DUP. Le projet répond aux mesures de programmation édictées dans le SCoT et le PLUi-H. Dans l'hypothèse où ce dernier serait annulé (décision en cours), une modification du PLU de la commune sera nécessaire.

2.2.2. Développer le parc de logements sociaux afin de se rapprocher des objectifs légaux

Le projet répond à la nécessité d'augmenter le pourcentage de logements sociaux accessibles aux foyers à revenus modestes. Tournefeuille dispose actuellement d'un parc de logements sociaux inférieur à 15 %, loin devant l'objectif assigné aux communes par la loi Duflot fixé à 25 %. Le programme prévoit d'aménager 49 000 m² de surface de plancher dont 40 % en locatif aidé et 10 % en accession sociale.

Avis du commissaire-enquêteur : le projet doit permettre à la commune de Tournefeuille de combler son retard en matière de logements sociaux.

2.2.3. Optimiser l'utilisation du site pour garantir un développement urbain harmonieux et durable

Le projet doit s'insérer dans l'habitat environnant, constitué essentiellement de maisons individuelles. Il ne doit pas trancher trop fortement avec l'existant. Les immeubles les plus hauts sont prévus au nord. Les bordures est, sud et ouest seront réservées à l'habitat individuel.

Avis du commissaire-enquêteur : La procédure d'expropriation permet d'agir de manière cohérente sur la zone. Le projet est conçu architecturalement pour se fondre autant que possible dans l'habitat existant.

2.2.4. Créer des équipements publics répondant aux besoins du quartier

La ZAC Ferro-Lèbres est isolée du cœur de la commune de Tournefeuille par la présence de la rocade « Arc-en-Ciel ». Pour répondre à un manque dans le secteur, le projet intègre un pôle d'équipements de services de proximité : crèche, maison de quartier et groupe scolaire sont envisagés pour une surface totale d'environ 2000 m².

L'apport de population nouvelle risque de créer un engorgement des voies routières à certaines heures le matin et le soir. Les études montrent cependant que les ralentissements seront raisonnables à l'échelle de Toulouse...

La desserte du quartier par bus est envisagée mais elle n'est pas – à ce stade - assurée. Le site sera connecté à la ligne Lineo 3 de Tisseo qui le relie à la station Arènes en moins de

¹¹ l'objectif est de 290 logements par an pour le période 2020-2025.

20 mn.

Les réseaux d'eau potable, électricité, gaz et traitement des eaux usées existants sont compatibles avec ce nouveau quartier.

Plusieurs voies pénétrantes, qu'elles soient pour voitures, vélos ou piétonnières, faciliteront les déplacements et l'ouverture du quartier sur l'habitat existant. Notons que TISSEO ne s'engage pas sur la desserte interne de la ZAC à ce stade (1.7.2.10 ci-dessus).

Avis du commissaire-enquêteur : Le projet propose de répondre à un manque de services de proximité. La commune financera des équipements publics dont la définition précise est encore en discussion. L'accent mis sur les circulations douces devrait faciliter les déplacements au sein de la ZAC. Toutefois l'apport supplémentaire de véhicules sur un quartier déjà fortement impacté pose question. Il conviendra d'offrir une bonne desserte en transport en commun, ce qui ne semble pas bien défini à ce stade.

2.3. Sur les autres enjeux

2.3.1. Respecter la biodiversité du site en la conciliant avec le nouveau quartier

Le site est inhabité depuis de nombreuses années. La nature y a repris ses droits. Quelques espèces emblématiques ont été repérées : alyte accoucheur, pie-grièche, chauves-souris,...

La présence du canalet d'alimentation du Touch en bordure ouest du site, les vestiges de vergers au nord (jouaille) et la présence d'arbres de haute tige en certains endroits complètent son intérêt patrimonial. Le projet est conçu pour respecter autant que possible l'existant tout en proposant de l'améliorer : le maintien d'une trame verte en connexion avec la zone proche de la vallée du Touch, la création de noues d'infiltration et/ou de stockage des eaux pluviales, l'aménagement de gîtes pour les batraciens et les chauve-souris contribueront à la sauvegarde de la biodiversité sur le site.

Un plan de sauvegarde des espèces protégées comprenant diverses mesures a été validé par arrêté préfectoral pris le 22 février 2013 et modifié le 5 août 2019. Ces mesures feront l'objet d'un suivi et de bilans périodiques transmis à l'administration.

Avis du commissaire-enquêteur : Cet enjeu, s'il n'a pas de lien direct avec la notion d'intérêt public, participe cependant de la bonne acceptation du projet par le public. Le dossier répond aux exigences réglementaires en matière de biodiversité. Seule une DUP donnera à la collectivité les moyens d'agir en ce sens.

2.3.2. Offrir un cadre de vie de qualité associé au choix d'un développement durable

Maitriser l'urbanisation pour éviter la spéculation et les surenchères contribue au développement harmonieux du quartier et l'optimisation des coûts. L'évolution progressive du nombre de logements pouvait faire craindre une « bétonisation » préjudiciable à la vie sociale. La commune de Tournefeuille a voulu éviter cet écueil en définissant très en amont ses choix et sa volonté de planification¹².

Les immeubles seront au maximum de R+4 (13 à 15 m de haut) et intégreront des parkings

¹² L'évolution constatée en terme de surface habitable (de 40 000 à 49 000 m² soit + 22 %) n'est pas corrélée au nombre de logements annoncés (de 330 à 700 soit + 50%)

pour les voitures en sous-sol. La seule voie traversante au nord sera doublée de cheminements doux. Les noues¹³ seront paysagées.

L'étude acoustique montre que la réglementation acoustique sera respectée dans le cadre de la création d'une infrastructure nouvelle¹⁴.

Un verger au nord et un parc au sud sont envisagés. Ces zones vertes contribueront à améliorer la qualité de l'air.

La collectivité comme l'aménageur se sont engagés sur des objectifs de développement durable au travers :

- de la signature de la charte « développement durable » le 30 août 2019 ;
- une démarche de certification « HQE Aménagement ».

Les bâtiments seront performants quant à leur isolation et à la consommation d'énergie du fait de la nouvelle réglementation. Toutefois à ce stade la question du choix du mode de production de chaleur en hiver ne semble pas totalement tranchée : production centralisée (chaudière au bois) et réseau de chaleur ou bien chaudières individuelles à gaz complétées de panneaux photovoltaïques ?

Avis du commissaire-enquêteur : Une démarche «vertueuse» semble engagée sur ce projet au regard de la qualité de vie proposée aux habitants et de l'impact résiduel sur l'environnement. Toutefois il est possible d'aller plus loin dans l'économie d'énergie et la réduction des Gaz à effet de Serre.

2.3.3. Offrir une juste indemnisation aux propriétaires actuels

La zone visée par le projet appartient à 11 propriétaires privés. Chacun est actuellement libre de vendre. Les prix du foncier étant très élevés, seuls les habitats denses (immeubles R+3 ou R+4) ou au contraire, dispersés mais plus luxueux, permettent aux promoteurs d'y trouver leur compte. Seul le règlement de l'OAP aurait été applicable dans ce contexte.

La collectivité, bénéficiaire du terrain, le rétrocèdera immédiatement à la SAS Ferro-Lèbres, en charge de la négociation et de l'achat des parcelles au juste prix. En cas de désaccord, un arbitrage judiciaire est toujours possible.

Avis du commissaire-enquêteur : en conclusion, à la lecture du dossier fourni, il apparaît que seule une opération de DUP doit permettre d'offrir une alternative cohérente à l'action dispersée des propriétaires sur cette zone, sans doute très convoitée. Le statu-quo ne semble pas envisageable. Il conviendra toutefois de tenir compte de l'évolution la plus récente de la demande en logement¹⁵, des besoins de la population locale en matière d'équipement et de la contrainte forte que générera un tel projet sur les déplacements dans un secteur déjà très urbanisé. Par ailleurs l'incertitude quant à la conformité au PLUI-H en vigueur devra être levée.

2.3.4. Le coût du projet au regard des finances de la collectivité

Le Service des Domaines a réalisé une estimation du cout des acquisitions foncières. Celles-

13 Zones d'infiltration des eaux pluviales

14 L'insertion du projet de ZAC montre que celle-ci n'affectera que très peu les niveaux sonores en façade des bâtiments du secteur d'étude (de l'ordre de 0,2 à 1 dB(A)) à l'exception de cinq bâtiments pour lesquels les niveaux sonores augmentent de 2,1 à 6,5 dB(A) en période diurne et de de 0,7 à 4,3 dB(A) en période nocturne.

15 C'est ce point qui a notamment fait l'objet d'une contestation du PLUI-H en cours

cis s'élèvent à 7,1 millions d'Euros, à la charge de l'Aménageur¹⁶ car la commune lui rétrocèdera immédiatement les parcelles. Le cout global pour la commune de Tournefeuille¹⁷, mentionné lors de la réunion du Conseil municipal du 19 décembre 2019, s'élèverait à un peu plus de 6 millions d'Euros. Le compte rendu annuel d'activité à la collectivité pour 2020 – qui m'a été communiqué – mentionne un quasi-équilibre financier à échéance de 2027 (solde HT : 35 909 €).

Avis du commissaire-enquêteur : le coût de l'opération – tel qu'il ressort de l'appréciation sommaire du service des Domaines ne paraît pas incompatible avec le budget communal.

3. CONCERTATION PRÉALABLE

Une consultation du public – prescrite à l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme - a été organisée à l'initiative de la commune de Tournefeuille du 13 juin 2016 au 25 janvier 2017 :

- réunion de concertation avec les propriétaires fonciers de l'emprise le 17 juin 2016 : 7 propriétaires étaient représentés ;
- réunion publique le 28 juin 2016 à laquelle 74 personnes étaient présentes ;
- mise à disposition d'un dossier (également mis en ligne sur le site Internet de la mairie) et d'un registre afin d'y recueillir les contributions du 13 juin 2016 au 25 janvier 2017 ;
- exposition de trois panneaux dans le hall d'accueil de la mairie durant toute la durée de la concertation.

Conformément à l'article L 103-6 du Code de l'Urbanisme, un bilan a été présenté au Conseil Municipal le 2 mars 2017. Les principales observations soulevées ont été les suivantes :

- interrogation sur la densification programmée : passage de 450 logements prévus initialement à 700 environ ;
- contestation sur la hauteur des immeubles envisagée jusqu'à R+4 ;
- augmentation prévisible du trafic aux heures de pointe et difficultés de circulation générées par le projet ;
- problématique de la desserte par le réseau de transport public et notamment la ligne Lineo 3 qui circule actuellement avenue de Lardenne ;
- liaisons piétonnes et cyclables avec les quartiers environnants et le centre de Tournefeuille ;

Enfin quelques questions ont concerné des demandes de modification de l'emprise foncière.

Des réponses ont été apportées par la municipalité, certaines, mais marginales, pouvant déboucher sur un complément d'étude.

En conclusion, le maire considère que « *le projet d'aménagement n'a pas appelé de réserves fondamentales eu égard à la nature et l'importance de l'opération* ».

Cette première concertation a fait l'objet d'un complément pour tenir compte de l'évolution du projet résultant de dispositions législatives et réglementaires nouvelles ainsi que de la décision de renforcer la production de logements locatifs sociaux. C'est ainsi que l'étude d'impact actualisée a été mise à la disposition du public du 18 janvier au 6 février 2017,

¹⁶ Pour un cout total pour l'Aménageur estimé à 19,4 millions d'euros (séance du Conseil municipal du 19 décembre 2019)

¹⁷ Création d'une maison de quartier, d'une école élémentaire et d'une crèche.

annoncée par annonces légales et par voie d'affichage en mairie. Aucune contribution individuelle ou collective n'a été inscrite sur le registre ou adressée par courrier n'a été constatée à la suite de cette deuxième phase.

Le bilan de cette concertation a été approuvé par le Conseil municipal le 2 mars 2017.

Notons enfin qu'à la suite de l'enquête DUP en cours, la municipalité lance une consultation par voie électronique sur « **le projet de dossier de réalisation de la ZAC Ferro-Lèbres comprenant notamment l'étude d'impact actualisée** ». La consultation sera ouverte du 1^{er} juin au 2 juillet 2021.

Avis du commissaire-enquêteur : la concertation a été faite il y a 4 ans et ne semble pas avoir intéressé les riverains ce qui est regrettable...

4. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

4.1. Désignation du Commissaire Enquêteur.

Par décision du 4 mars 2021, le tribunal administratif de Toulouse m'a désigné pour mener à bien ces deux enquêtes simultanément.

Un arrêté préfectoral du 31 mars 2021 a pris acte de cette désignation en prescrivant l'enquête du jeudi 29 avril au 31 mai 2021.

4.2. Modalités de l'enquête.

Le siège de l'enquête ainsi que les permanences proposées au public sont localisés à la mairie de Tournefeuille. Un registre coté et paraphé a été mis à disposition du public durant toute la durée de l'enquête.

Compte tenu du contexte pandémique seulement 3 permanences du commissaire-enquêteur en mairie de Tournefeuille étaient proposées :

- le jeudi 29 avril de 9 heures à 12 heures ;
- le samedi 15 mai de 9 à 12 heures ;
- le lundi 31 mai 2021 de 14 à 17 heures.

Pour les mêmes raisons il n'a pas été envisagé de faire une réunion publique.

Ces mesures ont été compensées par la mise à disposition du registre numérique (voir 4.3.7 ci-dessous).

4.3. Information du public.

4.3.1. Avis préfectoral.

Un avis d'enquête a été publié dans les journaux et affiché en mairie. Il reprend les différents points de l'arrêté.

4.3.2. Publications légales

L'avis d'enquête a été publié à deux reprises à l'initiative de la préfecture dans deux journaux :

- le 12 avril dans **Le Journal toulousain** et dans **la Dépêche du Midi** ;
- le 30 avril dans ces mêmes journaux.

4.3.3. Panneautage sur site

Un 1^{er} affichage de 2 panneaux de dimension réglementaire a été réalisé le 13 avril au 21 rue du vignoble et au 35 chemin Ferro-Lèbres.

Par la suite, et à ma demande, 3 autres emplacements ont été équipés :

- au nord : carrefour de la Cheneraie de Lardenne et carrefour Avenue de Lardenne/ chemin de Ferro-Lèbres ;
- au sud : carrefour chemin Ramelet-Moundi / chemin de Ferro-Lèbres.

4.3.4. Article dans le journal local de Tournefeuille

Un article relatif à la ZAC de Ferro-Lèbres a été publié dans le journal de la municipalité « Tournefeuille-info » de février-avril 2021 (p 4). Il annonce l'ouverture prochaine de l'enquête publique.

4.3.5. Lettre d'information

Une lettre d'information sur le projet et l'ouverture de l'enquête a été distribuée dans les boîtes aux lettres des habitants de Tournefeuille.

4.3.6. Affichage légal en mairie

L'Avis d'enquête a été affiché à la mairie de Tournefeuille pendant toute la durée de l'enquête et à la mairie de quartier de Lardenne du 12 avril au 31 mai inclus.

4.3.7. Mise à disposition des documents pour l'enquête

4.3.7.1. Le dossier

Il était consultable selon 2 modalités :

- dossier « papier » à la mairie de Tournefeuille ;
- dossier « numérisé » disponible sur un poste informatique à la mairie de Tournefeuille ;
- dossier « numérisé » accessible en ligne sur le site internet de la préfecture par le lien :

www.haute-garonne.gouv.fr/epzacferrolebres

ou bien sur le site de PREAMBULE : <https://www.registre-dematerialise.fr/2392>

4.3.7.2. Le Registre

Il était accessible et ouvert aux contributions durant toute l'enquête :

- pour le registre « papier » à la mairie de Tournefeuille ;
- pour le registre numérique sur www.haute-garonne.gouv.fr/epzacferrolebres

et sur enquete-publique-2392@registre-dematerialise.fr

Les observations du public formulées sur le registre papier, par courrier électronique et par voie postale ont été annexées, au fur et à mesure, au registre dématérialisé.

4.4. Incidents relevés en cours d'enquête

L'enquête s'est déroulée normalement. De manière très momentanée, l'accès aux documents en ligne a pu être perturbé mais le prestataire y a remédié très rapidement, ce que j'ai pu vérifier moi-même.

4.5. Climat de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée normalement et dans un climat serein malgré l'obligation du respect des mesures-barrière liées au COVID-19. Cependant 3 contributions mettant en cause nommément des personnes ont été retirées (= modération) à mon initiative.

Plusieurs observations, relevant le fait que la consultation intervenait presque 4 ans après la concertation préalable de 2018 et que le dossier est complexe, ont sollicité la prolongation de l'enquête de 15 jours comme la réglementation y autorise.

Après concertation avec les services de la Préfecture et la commune, il n'est pas apparu souhaitable d'y donner suite. En effet, la commune de Tournefeuille a pris l'initiative de lancer une enquête publique par voie numérique sur le contenu du dossier de réalisation immédiatement à la suite de la présente. Cette consultation doit permettre de répondre aux interrogations qui portent sur le contenu précis du dossier. La prolongation de l'enquête DUP aura introduit une ambiguïté inutile.

4.6. Clôture et modalités de transfert du dossier et du registre.

J'ai personnellement clos le registre le 31 mai à 17h. Le registre numérique a lui aussi était fermé au même moment.

4.7. Entretiens, réunions et visites.

Compte tenu des difficultés engendrées par la pandémie de COVID-19, les réunions de concertations ont eu lieu par visio-conférence :

- le 12 mars : étaient présents :

- Stéphanie GALLOT, directrice générale adjointe du GIE Garonne Développement en charge de la SAS Ferro-Lèbres ;
- Guillaume DEPRESZ, adjoint au chef du bureau de l'Utilité Publique à la Préfecture de Haute-Garonne ;
- Jean-Claude LONJOU, directeur général des services de la commune de Tournefeuille.

Cette première réunion a permis de définir les modalités de l'enquête.

- le 16 avril, afin de faire le point sur l'avancement de la phase préparatoire à l'enquête. A cette occasion, un point a également été fait sur l'évolution juridique du PLUI-H de Toulouse-métropole. En effet le plan a été attaqué en contentieux et dès lors, il est susceptible d'être annulé en tout ou partie ce qui remet en cause la sécurité juridique du projet dans la mesure

où le PLU antérieur n'était pas aussi explicite sur l'opération.

Toutefois une étude juridique semblait montrer que les opérations annexes – telle que l'enquête publique de DUP - au PLUI-H pouvaient quand même se dérouler, seule la décision finale et les actes juridiques qui en découlent, pouvant être affectés. Une révision du PLU précédant sera envisagée afin de prendre en compte le projet dans sa dimension nouvelle.

La décision de poursuivre les travaux de DUP a été prise.

Enfin lors de la première journée, le 29 avril, j'ai rencontré Monsieur FOUCHIER maire de Tournefeuille pour un échange préalable. J'ai pu aussi me rendre sur le site avec M. LONJOU et vérifier l'apposition des panneaux d'information annonçant l'enquête. (voir 4.3.3 ci-dessus)

4.8. Bilan chiffré des observations

4.8.1. Consultations du registre numérique

8297 Visiteurs ont été enregistrés et 1248 Téléchargements ont été effectués.

L'évolution des consultations durant l'enquête a été la suivante :



Ces chiffres démontrent l'intérêt de la population pour ce projet et sans doute aussi l'inquiétude qu'il suscite. La relative « faiblesse » de la Consultation préalable (voir en 3.) est aussi sans doute une des raisons qui explique la forte implication du public.

Le mode de consultation choisi, mixant le présentiel et le numérique, s'est révélé pertinent compte tenu du contexte pandémique.

4.8.2. Rencontres lors de permanences

30 personnes environ au total sont venues aux permanences afin de consulter le dossier, obtenir des explications et éventuellement déposer une observation (8 fois).

4.8.3. Bilan chiffré des contributions

309 contributions ont été déposées soit sur le registre papier, soit par messagerie, soit sur le registre numérique (web). L'ensemble se partage ainsi :

Contributeurs	Registre papier	Web	Messagerie	Totaux
Favorables :	-	10	-	10
Défavorables ou plutôt défavorables :	8	274	17	299
			Totaux :	309

On remarque le fort taux d'avis défavorables.

5. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

5.1. Contributions des associations

5.1.1. TAE Association Tournefeuille Avenir et Environnement¹⁸

Une contribution de 4 pages de cette association (n°255) apporte plusieurs éléments nouveaux aux nombreuses contributions déjà parvenues : elle reconnaît que « *l'utilité Publique d'un tel projet n'est pas contestable* ». Elle plaide pour une meilleure intégration de ce quartier dans la vie tournefeuillaise, notamment en limitant la hauteur des immeubles (R+2) et en agrandissant la surface des logements pour revenir aux projets initiaux. Elle demande la végétalisation des trottoirs pour diminuer la surface imperméabilisée. Elle souhaite une plus grande place aux équipements publics (salle polyvalente) et une meilleure sécurisation des circulations, en privilégiant les voies piétonnes et cyclables. Elle fait de nombreuses propositions destinées à limiter les consommations d'énergie et de fluides. Concernant les transports publics elle indique :

« ...nous demandons :

- le passage des lignes 67 et 46 à un service de type Linéo,
- une fréquence de 10 minutes aux heures de pointe,
- une amplitude horaire au-delà de 21h, 24h ou une heure le vendredi soir et le samedi soir, - un service le dimanche pour les bus 46 et 67,
- l'aménagement des accès piétons et des personnes à mobilité réduite entre ce nouveau quartier et les arrêts de bus 46, 67 et L3. »

5.1.2. Collectif des associations des Pradettes¹⁹ (n°213)

Le Collectif demande que soit réévalué l'impact de cette ZAC de Ferro-Lebres :

- sur la circulation automobile : risque d'engorgement et de pollution,
- sur les transports en commun : bus 46 et 67 qui ont déjà un faible cadencement et qui risquent en plus d'être pris dans les bouchons, ce qui les rendra donc peu attractifs.
- sur les mobilités douces car il n'y a pas de voies cyclables vraiment sécurisées dans le secteur et les trottoirs y sont trop étroits.

¹⁸ tae31170@gmail.com - Maison des associations - Place de la Maire, 31170 Tournefeuille

¹⁹ contact@collectifpradettes.info - 12 rue Julien Forgues, 31100 Toulouse

5.1.3. Association des Jardiniers de Tournefeuille²⁰ (n° 284)

L'association note des points négatifs ou mal évalués :

- *On ne crée pas vraiment un quartier avec une centralité, des points de rencontre des commerces, des activités qui pourraient participer à justement intégrer cette « greffe » Il ya des greffes qui sont rejetées .*
- *On relève aussi une proportion très importante, (trop sans doute) de logements sociaux qui, semble-t-il, seront regroupés et non répartis sur l'ensemble de l'opération.*
- *Un réseau déplacements doux de qualité menant au centre de Tournefeuille contribuerait sans doute à une meilleure intégration.*
- *Une attention particulière devrait être portée à la desserte bus. La seule ligne vraiment efficace, le Lineo 3 est relativement éloignée.*
- *Le nombre de logement par rapport à la sur face habitable prévue laisse à penser que l'on s'oriente vers une majorité de petits logements ; ce n'est pas ainsi que l'on va fixer les familles.*
- *Lié au nombre de logements le nombre de places de stationnement est très important. Autant d'imperméabilisation et d'ilots de chaleur si elles sont traitées classiquement. Les trottoirs pourraient aussi être traités plus écologiquement.*

Mais aussi des points positifs :

- *La création d'une école, bien sûr indispensable compte tenu u nombre de futurs habitants. Nous demandons que dans cette école soit prévu un espace jardin et apprentissage de la biodiversité.*
- *L'implantation d'une maison de quartier qui devrait être particulièrement tournée vers la protection de l'environnement*
- *Des espaces verts nombreux. Mais leur implantation, leur utilisation future, leur statut "leur vie" devront faire l'objet d'une réflexion approfondie. En particulier et bien évidemment s'agissant de notre spécificité, nous souhaitons que des jardins partagés puissent y être créés, à l'initiative des futurs résidents (point important pour leur réussite)*
- *Nous avons relevé, en parcourant rapidement les documents : le souhait de créer une trame noire, l'idée de ne pas tondre à ras, d'implanter des hôtels à insectes. De très bonnes intentions et nous serons attentifs à leur mise en œuvre.*

En conclusion l'association estime que l'utilité publique du projet est incontestable...Des mesures pour intégrer ce quartier à la vie de la commune devront être recherchées. Compte tenu de sa spécificité les services publics y seront particulièrement nécessaires...

« Nous déplorons le manque de concertation et sans doute une étude insuffisante quant aux modalités d'implantation, aux conséquences sur l'existant et sur le fonctionnement de l'ensemble...

Peut être aurait il été intéressant de lancer un concours ? L'importance du sujet le mérite. Il ne faut pas que ça soit la simple juxtaposition de petits projets.

Par contre nous avons noté avec intérêt l'évolution positive des pratiques pour la gestion des espaces verts.

Nous avons relevé sur le site de la mairie qu'à « l'issue de cette phase d'enquête, une procédure de participation du public sur le dossier du projet de réalisation sera lancée. »

On peut s'étonner que la phase concertation ou participation vienne en fin de procédure. Quelles seront les possibilités d'évolution du projet ? »

5.1.4. AUTATE - Antenne Tournefeuille Association des Usager-e-s des Transports de l'Agglomération Toulousaine et de ses Environs²¹ (n°280)

²⁰ jardiniersdetournefeuille@orange.fr adresse : Maison des associations Tournefeuille

²¹ autatetournefeuille@gmail.com - Maison des Associations, 31170 Tournefeuille

L'association a remis une contribution d'une page dans laquelle elle :

« ...constate que concernant les transports en commun les principes-clé du SCOT n'ont pas été respectés :

- Cohérence Urbanisme/Transport : les nouveaux habitants doivent bénéficier de dessertes de transport en commun efficaces dès leur installation
- Report modal sur les modes alternatifs à la voiture particulière
- Prise en compte des temps de déplacement

Le dossier indique que « le site bénéficie d'une bonne desserte par les Transports en commun » du fait que 3 lignes de bus passent à proximité.

L'AUTATE considère cette conclusion hâtive, car l'analyse présentée est incomplète: elle ne considère ni les distances jusqu'aux arrêts, ni les besoins quantitatifs (nombre de passagers à transporter), ni les temps de déplacement. »

[...] il est clair pour l'AUTATE que les services actuels fournis par les bus Linéo 3, bus 46 et 67 devront être adaptés avant l'installation des nouveaux habitants.

Suivent une série de propositions dont l'augmentation de la fréquence du Lineo 3 et la mise en place d'une desserte interne, notamment.

5.1.5. CADL : Collectif des Associations De Lardenne et ASQL : Association de Défense du Quartier de Lardenne (n° 298 postée le 31 mai à 16:47)

Dans un courrier commun ces deux associations demandent :

- le report de la durée de l'enquête publique jusqu'à l'issue de la concertation engagée par la mairie à compter du 1^{er} juin ;
- « la remise à plat du projet et un retour à un nombre raisonnable de logements. ».

A ce courrier était joint une pétition de 53 signatures en soutien aux demandes ci-dessus.

5.2. Contributions du public

Les avis du public (et des associations) ont donné lieu à un classement selon les thèmes abordés. J'ai retenu 5 items dont la répartition et la fréquence sont les suivantes :

Thème	Nombre	%
1. Le projet : densification, intégration à l'existant, typologie des logements, engorgement routier, nuisances	343	46
2. L'utilité publique du projet, la prise en compte des évolutions sociales, les alternatives proposées	121	16
3. Critiques sur la consultation, le dossier, les conséquences de la remise en cause du PLUI-H	95	13
4. Equipements publics, commerces, stationnement, transports	93	12,5
5. La destruction des espaces verts et de la biodiversité, la gestion des eaux, les propositions privées	89	12
Total :	741	-

Chaque contribution pouvait référer à plusieurs thèmes, ce qui explique le nombre de 741 contributions bien supérieur aux 309 déposées. On trouvera en annexe 7.2 (PV de synthèse) le détail et la référence des contributions pour chaque thème . Les principales critiques

étaient les suivantes :

5.2.1. Le projet : densification, intégration à l'existant, typologie des logements, engorgement routier, nuisances

- Les intervenants contestent l'augmentation du nombre de logements intervenue pour ce projet depuis 2018 (de 350 en 2012 à plus de 700 logements en 2020). La réduction des surfaces des logements est aussi dénoncée ;
- Ils craignent l'engorgement du quartier déjà bien saturé de voitures à certaines heures ;
- Ils craignent la pollution et les nuisances associées ;
- La hauteur des immeubles envisagée est aussi critiquée ;
- Le manque d'intégration aux habitats existants est souligné ;
- Le volume important de logements « sociaux » et leur répartition sont contestés ;
- L'esthétique des immeubles telle qu'elle est présentée dans le dossier est dénoncée ;

5.2.2. L'utilité publique du projet, la prise en compte des évolutions sociales, les alternatives proposées

- L'Utilité publique : c'est l'objet de l'enquête. Très peu d'intervenants contestent le bien-fondé d'une prise en main de cette zone par la puissance publique. C'est le contenu du projet qui est fortement contesté.
- On critique du dossier présentant le projet ;
- On demande une meilleure prise en compte des évolutions sociales : absence d'emplois sur place, crise de l'aéronautique, pandémie COVID-19,...) ;
- Les contributions font la part belle au maintien d'une zone libre, peu construite, voire d'un parc...

5.2.3. Critiques sur la consultation, le dossier, les conséquences de la remise en cause du PLUI-H

- La légitimité du commissaire-enquêteur est contestée !
- La procédure de consultation est contestée. Trop courte, mal signalée, particulièrement pour les habitants du quartier de Lardenne ;
 - Les critiques sur le contenu du dossier : langage ambigu, étude ITER tendancieuse, pas d'analyse des effets cumulés avec les nouvelles constructions voisines du projet, etc.
 - Confusion avec l'annonce d'une procédure de consultation par voie électronique sur le dossier de réalisation de la ZAC du 1er juin au 2 juillet 2021 ;
 - La remise en cause du PLUI-H du Grand Toulouse sur les besoins de logements sur l'agglomération est présentée comme un argument supplémentaire contre le projet ;

5.2.4. Equipements publics, commerces, stationnement, transports

Sont dénoncées :

- L'absence de petits commerces, d'artisans, d'emploi sur place ;
- Le manque d'équipements publics prévus ;
- La desserte insuffisante par les transports en commun ;
- le nombre insuffisant de places de stationnement.

5.2.5. La destruction des espaces verts et de la biodiversité, la gestion des eaux, les propositions privées

- Les contributeurs soulignent la présence d'animaux sauvages et cela malgré l'enclavement de la zone ;
- Ils regrettent la faible surface relative dévolue aux espaces verts ;
- Ils sont sceptiques quant à l'application des mesures prévues dans le cadre de la Dérogation à la destruction d'Espèces Protégées (DdEP) ;
- Quelques contributions émanant de propriétaires concernés suggèrent des modification – à la marge – du projet voire de l'emprise du site ;
- Deux contributions signalent le risque inondation.

6. COMMUNICATION AVEC LE PÉTITIONNAIRE

6.1. Procès-verbal de synthèse et réponse du pétitionnaire

Le Procès-Verbal de synthèse des avis et contributions du public a été remis à la SAS Ferro-Lèbres le 4 juin.

J'ai repris les interrogations du public et de moi-même sous forme de 28 questions. Les réponses de la SAS Ferro-Lèbres me sont parvenues le 18 juin²². Des extraits sont donnés ci-dessous avec mon avis pour chacun. L'intégralité du mémoire en réponse est disponible en ANNEXE 7.2.

THEME 1 : DENSIFICATION DE L'HABITAT, INTEGRATION A L'EXISTANT, TYPOLOGIE DES LOGEMENTS, NUISANCES

Q1.1 : Quelle justification à l'augmentation du nombre de logements entre 2008 et 2019 alors que le solde migratoire semble négatif aujourd'hui ?

Réponse de SAS F-L. : « C'est dans les années 1960 que la plus forte progression démographique a eu lieu[...] Le territoire a alors accueilli jusqu'à 12 000 nouveaux arrivants par an. Cette tendance est restée élevée et actuellement, elle est de l'ordre de + 8100 habitants par an en moyenne sur les dernières décennies.

La croissance de la population, mesurée en habitants supplémentaires, masque l'importance des flux résidentiels sur le territoire. Ainsi, sur une période de cinq ans, Toulouse Métropole a vu arriver de l'ordre de 150 000 nouveaux habitants, mais ce territoire a dans le même temps enregistré environ 130 000 départs. Ainsi un habitant sur cinq n'habitait pas à Toulouse Métropole cinq ans auparavant.

22 Document siglé SYOLA Conseil 1112 route de Lanta 31570 TARABEL

[...] l'importance de ces flux interroge les trajectoires résidentielles, qui semblent très liées aux âges de la vie et, d'une façon générale, au rôle de Toulouse Métropole dans l'accueil des nouveaux arrivants. Ceux-ci y trouvent un premier logement, souvent en locatif, avec des services de qualité, mais une partie d'entre eux sont contraints à l'éloignement dès lors qu'ils souhaitent accéder à la propriété. En effet, alors que la majorité des entrants (73 %) s'installent dans la ville de Toulouse, la moitié des sortants vont dans le reste de la France mais surtout un tiers vont s'installer au-delà de la métropole, dans une des communes du reste de l'aire urbaine.

[...] alors que les deux tiers des entrants vont s'installer dans le parc locatif privé, près des deux tiers des sortants quittent le territoire pour accéder à la propriété, traduisant ainsi les difficultés d'accéder à la propriété sur la métropole, notamment pour les primo-accédants.

Cette situation a de plus des conséquences fortes sur les déplacements : l'étalement urbain est un frein majeur pour le développement des modes alternatifs à la voiture individuelle. Les distances plus élevées sont défavorables aux modes actifs et le manque de densité rend moins efficient les transports en commun. Les mouvements pendulaires sont nombreux et les voies routières sont à saturation.

L'agglomération doit désormais s'engager vers la constitution d'une ville plus compacte, afin de limiter l'étalement urbain et la consommation d'espace et d'énergie.

Cas de Tournefeuille [...] : le fait que le solde migratoire de Tournefeuille soit négatif ne découle pas d'une baisse de la demande mais d'un manque d'offre. C'est d'ailleurs ce manque d'offre, identifié dès 2007 par la commune, qui a conduit à l'ouverture à l'urbanisation du secteur et à la création de la première ZAC Ferro-Lèbres.[...] Il est donc nécessaire de développer une offre permettant d'attirer une population plus jeune et ainsi de participer au dynamisme économique et au renouvellement des générations à Tournefeuille.

Le nombre de résidences principales sur la commune de Tournefeuille est passé de 1 635 en 1968 à 11 328 résidences en 2012. Cette forte augmentation connaît un ralentissement depuis 2007, parallèle à l'accroissement de la population.[...] les logements sont en majorité des grands logements : la taille moyenne est de 4,4 pièces par logements (5,1 pour les maisons et 2,7 pour les appartements). Les logements de 4 pièces ou plus représentent 70% du parc de logements.[...] Il est donc nécessaire de développer une offre de logements de moindre taille, accessibles aux jeunes ménages, aux primo-accédants et aux travailleurs-clés de l'écosystème proche.

L'attractivité de la métropole toulousaine n'a fait que croître entre 2008 et 2019 et l'offre immobilière, libre et sociale, peine à répondre à toutes les demandes. Le manque d'offre de logements sociaux ou de petite et moyenne dimension dans les communes de la première couronne telles que Tournefeuille est particulièrement criant et a de nombreux effets pervers : il en découle un exode des jeunes ménages et des plus fragiles vers les communes éloignées ce qui génère des transports et des engorgements du trafic et un fort accroissement des inégalités (notamment pour l'accès aux zones d'emplois et aux équipements publics).

L'augmentation de la densité des projets d'aménagements situés dans le cœur de la métropole est donc un impératif social et un impératif environnemental (réponse aux exigences de lutte contre l'étalement urbain et de consommation d'espaces naturels et agricole).[...] il ne sera possible de lutter contre l'étalement urbain qu'en densifiant les zones urbanisées dont le secteur de Ferro-Lèbres fait partie. »

Avis du commissaire-enquêteur : dont acte.

Q1.2 : Pouvez-vous rappeler les objectifs du SCoT et pourquoi il est prévu de densifier au-delà de ces objectifs ?

Réponse de SAS F-L. : « Pour le cœur d'agglomération [cas de Tournefeuille], la densité recommandée par le SCOT est de 200 individus / ha et au moins 70 logements par hectare[...] Appliqué à la surface de l'opération (13ha), ce chiffre-objectif ...conduit à une recommandation de densité de $70 \times 13 \text{ha} = 910$ logements et $200 \times 13 \text{ha} = 2600$ habitants.

Sur la ZAC Ferro-Lèbres, la commune a fait le choix d'une densité moindre pour prendre en compte le caractère résidentiel du secteur. »

Avis du commissaire-enquêteur : même si le solde migratoire a baissé au cours de la dernière décennie, il reste important (voir réponse Q1.1). D'où la nécessité pour les communes d'offrir des logements accessibles aux actifs à revenus moyens ou modestes tout en consommant le moins de surface possible. C'est un enjeu national et c'est un objectif du SCoT toulousain appliqué au projet de la ZAC Ferro-Lèbres. C'est pourquoi d'un quartier résidentiel périphérique de Toulouse, Tournefeuille et singulièrement le quartier Ferro-Lèbres, classée aujourd'hui « cœur de ville », se voit appliquer des critères de densité urbaine éloignés des ensembles pavillonnaires des années 80. Cette évolution nécessaire mais insidieuse, comme le constatent déjà certains riverains, apparaît brutalement à travers ce projet mal accepté par les riverains. Tout l'enjeu pour la municipalité sera d'améliorer l'image de la ZAC projetée en permettant à la population de se l'approprier par les nouveaux services qu'elle offrira (voir Q 3.1 et 3.4).

Q1.3 : Quelle est la réalité (en nombre de logements) des permis de construire délivrés sur les deux dernières années et prévisibles à horizon de 5 ans sur la commune et/ou dans un rayon de 200 m ?

Réponse de SAS F-L. : « *Sur la commune de Tournefeuille, très peu de permis de construire ont été délivrés depuis 2 ans dans la mesure où le foncier est largement consommé, seule une opération de 63 logements a été autorisée dont l'accès principal donne sur l'avenue de Lardenne et un permis de 7 logements qui donnent également sur l'avenue de Lardenne. Sur la commune de Toulouse, en bordure du chemin de Ferro-Lèbres depuis 2 ans, il n'a été autorisé par la ville de Toulouse qu'un permis de 18 logements et en 2018, un permis de 25 logements. »*

Avis du commissaire-enquêteur : dont acte.

Q1.4 : Quelle réponse apporter à ces critiques sur l'étude ITER ?

Réponse de SAS F-L. : « *L'étude de trafic s'est...appuyée sur les données actuelles « réelles », c'est-à-dire à partir de comptages routiers effectués sur une période représentative : 1 semaine entière, hors vacances scolaires, et hors période Covid-19 (ils ont été réalisés en juin 2019 donc plusieurs mois avant le début de la crise sanitaire). Il s'agit donc de données objectives, réalisées récemment et sur des périodes représentatives. Les comptages automatiques ont été complétés par des comptages directionnels.[...]*

L'étude a montré que ce sont la rue Montagné et le Chemin de Ferro-Lèbres qui seront les plus impactés en moyenne journalière. Au-delà, les flux se ventilent sur le réseau et l'impact est plus modéré.

Les valeurs communiquées dans l'étude de trafic après création de la ZAC montrent clairement l'impact de celle-ci sur les voiries environnantes.[...] il est important également de noter qu'une partie des habitants de Ferro-Lèbres qui utiliseront leurs véhicules (malgré les dessertes en transport en commun vers les divers pôles économiques)...seront à contre sens des flux majoritaires provenant de tout l'ouest toulousain. »

La SAS F-L décrit par ailleurs les améliorations prévues ou envisagées sur le réseau viaire autour de la ZAC, certaines restant encore hypothétiques...

Avis du commissaire-enquêteur : les arguments en faveur de l'étude sont pertinents. Celle-ci montre d'ailleurs que des difficultés réelles seront créées par la ZAC sur le secteur routier environnant. Certains aménagements extérieurs sont encore hypothétiques. **Les déplacements autour de la ZAC sont un point d'achoppement important.**

Q.1.5 : Qu'en est-il de l'interdiction de dépasser le R+2 dans l'environnement immédiat dénoncée par certains intervenants ?

Réponse de SAS F-L. : «...la commune a fait le choix, raisonné et assumé, de la densification par la voie d'une opération d'aménagement d'ensemble, seul cadre pertinent lui permettant de garder la maîtrise sur les projets devant prendre en compte des notions de greffe sur l'existant et permettant par ailleurs le financement des équipements publics.

La commune a ainsi établi une OAP²³ dans laquelle elle impose des hauteurs de construction variées, fixées en fonction des avoisinants. Cela permet de faire un épannelage des hauteurs, et ainsi de préserver de l'habitat de faible hauteur (R+1) en limite des maisons riveraines, puis de rehausser les bâtiments selon un gradation conduisant harmonieusement au R+4 en cœur de quartier.[...]Seul le secteur nord, proche des immeubles existants du secteur (Les Symphoniades en particulier) montrera des bâtiments R+3 en continuité d'urbanisation, puisque de tels bâtiments sont déjà présents à ce niveau. »

Avis du commissaire-enquêteur : dont acte.

Q.1.6 : Est-il possible de modifier la disposition des immeubles sur la zone ?

Réponse de SAS F-L. : « la position exacte des bâtiments sur chaque lot n'est pas fixée à ce jour : la position et la forme des bâtiments n'est à ce stade qu'indicative. Elle sera définie ultérieurement, par le biais des fiches de lots. A ce jour, celles-ci ne sont pas encore réalisées, et les prospects ne sont pas encore connus. »

Avis du commissaire-enquêteur : dont acte.

Q1.7 : Pouvez-vous rappeler les différents types de logements dits « sociaux » et leur répartition dans le projet ?

Réponse de SAS F-L. : « Les différentes typologies de logement social sont désignées selon le mode de financement qui permet de les construire : on parle ainsi de logements locatifs PLS (Prêt Locatif Social), PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) ou PLUS (Prêt Locatif à Usage Social). A chaque type de logement social correspond des plafonds de ressources et plafonds de loyers définis annuellement par l'Etat, l'objectif étant de permettre le logement de toutes les catégories socio-professionnelles, plus de 70% de la population étant éligible au logement social. La répartition entre les 3 types de logements n'est pas encore connue. »

Avis du commissaire-enquêteur : dont acte.

Q1.8 : L'esthétique décrite dans le dossier sera-t-elle celle réalisée ?

Réponse de SAS F-L. : « L'esthétique de la ZAC n'est pas décrite en détail dans le dossier de DUP. A ce stade, seuls des principes sont communiqués. Les volumes figurant les bâtiments ne sont que des enveloppes destinées à donner à voir le gabarit maximal des ensembles immobiliers. »

Avis du commissaire-enquêteur : dont acte.

Q1.9 : Le cahier des charges imposé aux promoteurs sera-t-il public ?

Réponse de SAS F-L. : « L'aménageur est tenu d'élaborer un Cahier des Charges de Cession de Terrain.[...] Ce cahier des charges est approuvé par le maire de la commune préalablement à toute cession...Il appartiendra à la commune de décider si le cahier des charges est rendu public dans le cadre des actions de communication développées sur le projet. »

Avis du commissaire-enquêteur : dont acte.

23 Opération d'Aménagement Programmé inscrite dans le PLU

THEME 2 : L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET, LA PRISE EN COMPTE DES EVOLUTIONS SOCIALES, LES ALTERNATIVES PROPOSEES

Q2.1 : Le projet peut-il encore évoluer pour prendre en compte les évolutions sociales récentes soulevées par les contributions ?

Réponse de SAS F-L. :

« **Observations relatives à la vocation habitat de l'opération** : Le site Ferro-Lèbres, par ses caractéristiques et son environnement résidentiel, par sa proximité des centres de vie urbains, par les caractéristiques de sa desserte routière et en transports en commun, par son relatif enclavement au sein du quartier, est un site parfaitement adapté au développement d'une opération d'habitat. Il est par contre beaucoup moins bien adapté au développement d'une opération tertiaire ou de commerces. [...] L'introduction ponctuelle d'un commerce ou service de proximité reste possible si le contexte local venait à évoluer et dès lors que le programme de la ZAC approuvé par la commune l'autoriserait.

Observations relatives à la prise en compte de la crise sanitaire : La crise sanitaire a sensiblement fait augmenter, dans les critères de recherche de logements, l'intérêt marqué pour les espaces extérieurs (balcons, terrasses, jardins, espaces publics).

Sur ce point, l'opération offre un ensemble qui répond à ce besoin. L'opération d'aménagement d'ensemble a cette vertu qu'elle permet à tous, même à l'occupant du plus petit logement du quartier, de bénéficier des espaces publics de quartier aménagés et particulièrement qualitatifs dans le cas de la ZAC Ferro-Lèbres. [...] Sur la conception des logements, celle-ci ayant à s'adapter nécessairement à la demande telle qu'elle s'exprime au moment de la commercialisation, une attention particulière sera naturellement portée par l'ensemble des constructeurs à la prise en compte des demandes nouvelles liés au développement du télétravail, à l'importance de terrasses ou balcons de qualité ou encore à la question de la qualité de l'air et de l'environnement.

Observations relatives à la prise en compte de la crise économique : Les indicateurs connus sur les effets économiques de la crise sanitaire ne prédisent pas, loin s'en faut, d'effondrement induit de la demande de logements. Ils alertent même plutôt sur la nécessité de construire des logements sociaux pour répondre à la demande existante et à la demande future que la crise économique risque d'accentuer par dévers du marché libre. »

Avis du commissaire-enquêteur : étant donné l'enclavement du quartier, une offre de surfaces dévolues aux commerces et services de proximité me semble très souhaitable.

Q.2.2: Quelle serait l'évolution prévisible de la zone en l'absence d'une intervention de la puissance publique ?

Réponse de SAS F-L. : « En l'absence d'intervention de la puissance publique, le secteur Ferro-Lèbres serait amené à s'urbaniser par mutation d'initiative privé....S'il est possible que certaines parcelles restent en l'état pendant encore quelques années, il est probable que l'ensemble des propriétaires, qui ne profitent pas aujourd'hui de ce foncier à titre d'habitat principal, vendent sur le moyen / long terme leur(s) parcelle(s) à des promoteurs immobiliers, dont les plus offrants seront nécessairement ceux qui densifieront le plus et/ou valoriseront le plus l'acquisition foncière au détriment du prix de la construction et du prix de sortie des logements érigés. L'abandon de la procédure de ZAC réduirait les prescriptions opposables aux constructeurs aux orientations figurant à l'OAP inscrite au document d'urbanisme en vigueur : pas de cahier des charges de cession de terrain, ni cahier des charges de prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales...Il n'y aurait pas de régulation possible de la mise sur le marché des logements par la commune, et pas de financement des équipements publics.[...] La maîtrise des impacts des opérations sur l'environnement serait ...quasi nulle. »

Avis du commissaire-enquêteur : il s'agit là d'un argument majeur en faveur de la DUP.

Q.2.3 : Que pouvez-vous proposer pour mieux répondre à ce besoin d'espace ?

Réponse de SAS F-L. : « ce projet permet, par sa maîtrise publique, d'organiser l'espace public dédié aux espaces verts et de nature au profit de tous (cœur vert, ripisylve du canalet) [...] les espaces verts publics représenteront au total près de 2.7 ha. [...] diverses actions sont engagées pour encourager les habitants à profiter des espaces verts mis à leur disposition :

- *Maintien et valorisation du verger au nord, dans une démarche de paysage comestible : l'usage de ce site est à inventer mais sa mise à disposition du public est l'objectif recherché*

- *Parcours pédagogique : informations sur les espèces, mise en place d'observatoires - Installation d'abris et de nichoirs sur le site. Il faut noter de plus que ces espaces verts publics sont la trame verte du quartier, et qu'ils seront renforcés par les espaces verts privés de chaque lot [...] Le projet prévoit en effet plus de 30 000 m² d'espaces de pleine terre sur les lots privés : ces espaces, bien que privés, viendront rajouter de la verdure sur le site et du confort aux habitants. L'espace public total représente environ 5 ha sur la ZAC (tout compris : voiries, espaces verts, cheminements piétons, noues...) soit environ 41% de la surface totale : il s'agit d'un pourcentage élevé.[...] Ferro-Lèbres présente une position particulièrement privilégiée en matière d'environnement vert car cette opération se situe à 400 mètres de la coulée verte du Touch qui a fait l'objet par la collectivité d'acquisitions foncières et d'aménagements piétons et cycles qui permettent de relier Toulouse à Plaisance du Touch. »*

Avis du commissaire-enquêteur : dont acte.

Q.2.4 : Le dossier ne mentionne pas de réelle alternative au lotissement. Indépendamment des contraintes de planification (SCoT, PLUI-H), une toute autre utilisation de cet espace est-elle envisageable financièrement ?

Réponse de SAS F-L. : « *L'utilisation de cet espace pour des usages récréatifs ou comme espace vert public, comme proposé dans certaines observations, pose des questions liées, pour les activités récréatives, à leur compatibilité avec les propriétés résidentielle voisines et, pour les espaces publics à leur financement. La commune n'ayant pas la maîtrise foncière des terrains, il faudrait que les propriétaires acceptent de les céder à un prix symbolique pour permettre de faire l'opération, ce qui semble très peu probable.* »

Avis du commissaire-enquêteur : dont acte.

Q 2.5 : Lors de la négociation individuelle avec chaque propriétaire sera-t-il possible de tenir compte de certaines propositions – qui pourraient aller jusqu'à modifier à la marge l'emprise prévue – dès lors qu'elles n'entravent pas le projet ?

Réponse de SAS F-L. : « *Oui, il est possible de tenir compte des propositions des propriétaires ou riverains, dès lors qu'elles ne remettent pas en cause les grandes orientations du projet et contribue au traitement qualitatif des limites entre opération nouvelle et urbanisation riveraine existante.* »

Avis du commissaire-enquêteur : dont acte.

THEME 3 : CRITIQUES SUR LA CONSULTATION, LE DOSSIER, LA REMISE EN CAUSE DU PLUI-H

Q 3.1 : Est-ce qu'une procédure de participation active de la population est envisagée avant et/ou pendant la réalisation des travaux ?

Réponse de SAS F-L. : « *Il est prévu que l'opération fasse l'objet d'un plan d'information et de communication particulier : rencontres des riverains, réunions publiques de concertation et d'information ainsi qu'ateliers seront mis en place tout au long de la réalisation de la ZAC et durant*

toutes les phases. »

Avis du commissaire-enquêteur : dont acte.

Q3.2 : Quelle réponse apportez-vous à la critique selon laquelle le promoteur bénéficie de la DUP pour réaliser des profits anormaux ?

Réponse de SAS F-L. : « Le propre d'une opération d'aménagement d'ensemble est de permettre à une collectivité concédante de garder une certaine maîtrise sur le marché immobilier au sein du périmètre de l'opération concédée et de pouvoir réguler la spéculation foncière.[...] L'aménageur impute ses charges au bilan de l'opération dont il rend compte annuellement à la collectivité concédante.

Les promoteurs constructeurs sont contraints :

- Par le cahier de cession de terrains approuvé par le maire de la commune, le cahier des prescriptions

architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales et la fiche de lot ;

- Par le contrôle permanent de la collectivité qui valide les charges foncières auxquelles ils acquièrent le foncier viabilisé et qui incluent la participation au financement des équipements publics.

Du fait du contrôle du concédant, les marges réalisées par les constructeurs ne peuvent atteindre les niveaux anormaux qui peuvent être constatés dans le diffus. »

Avis du commissaire-enquêteur : dont acte.

Q3.3 : Pourquoi l'annexe 9²⁴ n'a pas été jointe au dossier d'enquête ?

Réponse de SAS F-L. : « L'annexe 9 n'a effectivement pas été jointe au dossier d'étude d'impact pour les raisons évoquées dans l'étude d'impact à savoir que l'ensemble des propriétaires n'a pas autorisé l'aménageur à pénétrer sur leur propriété pour réaliser les fouilles archéologiques et sondages de pollution, ceux-ci n'ont donc été réalisés que partiellement.

A noter que le public avait à sa disposition les informations résultant des sondages partiels (étude Calligée de 2019) dans le mémoire en réponse à l'autorité environnementale. »

Avis du commissaire-enquêteur : dont acte.

Q3.4: Dans quelle mesure l'enquête lancée à l'initiative de la ville de Tournefeuille sur le dossier de réalisation ouvre-t-elle la possibilité d'aménagements sur le projet présenté ?

Réponse de SAS F-L. : « Enquête publique de DUP et Participation du Public par Voie Electronique relative au dossier de réalisation de la ZAC sont deux procédures complémentaires et indépendantes, nécessaires pour l'opération. L'une et l'autre n'ont pas le même objet.

L'enquête publique de DUP vise à permettre à la Préfecture de se prononcer sur l'utilité publique (ou l'intérêt général) de l'opération et accorder le cas échéant le droit de recours à l'expropriation pour permettre la réalisation effective de l'opération. Les observations formulées par la population sont analysées par un commissaire-enquêteur indépendant, désigné par le Tribunal Administratif, lequel remet un rapport se prononçant sur l'utilité publique de l'opération et la cessibilité des fonciers assiette de l'opération.

La Participation du Public par Voie Electronique relative au dossier de réalisation de la ZAC vise à permettre à la commune l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC, c'est-à-dire le projet des infrastructures publiques de la ZAC et son Programme d'Equipements Publics. Les observations sont recueillies par la commune et permettent à la collectivité d'amender si nécessaire, au terme du bilan de concertation délibéré en conseil municipal, le projet des infrastructures et équipements publics. »

24 Cette annexe devait donner l'ensemble des résultats des sondages relatifs à la pollution des sols.

Avis du commissaire-enquêteur : dont acte.

Q3.5 : Sur quelles bases juridiques seront prises les décisions d'urbanisme si le PLUI-H est annulé ?

Réponse de SAS F-L. : « Les demandes de permis de construire seront instruites sur la base du document d'urbanisme en vigueur au moment de la délivrance de l'autorisation. Si des permis de construire étaient déposés aujourd'hui, ils seraient instruits au regard du PLU redevenu opposable suite à l'annulation du PLUIH. »

Avis du commissaire-enquêteur : dont acte.

Q3.6 : La réalisation de la ZAC répond-t-elle aux objectifs de la loi « Climat et résilience » récemment votée au Parlement ?

Réponse de SAS F-L. : (on trouvera dans l'annexe l'examen chapitre par chapitre de la loi)

« Diminuer la consommation d'énergie : pas de précisions dans le texte à ce stade, renvoi sur un décret à venir ultérieurement → la ZAC sera en règle par rapport aux exigences énergétiques au moment de sa réalisation, et respectera les règles de contrôle en vigueur. De plus, conformément à la réglementation qui était applicable au moment de la création de la ZAC, une étude des potentiels en matière d'énergie renouvelables a été réalisée ; le texte actuel ne précise pas si des prescriptions seront faites trouvant à s'appliquer dans le cadre de l'instruction des permis de construire mais si c'est le cas, les constructeurs seront soumis aux décrets publiés. »

Avis du commissaire-enquêteur : dont acte. Un effort apprécié pourrait être de faire de la ZAC un quartier neutre en terme de consommation d'énergie, émission de GES, voire à énergie positive...

THEME 4 : EQUIPEMENTS PUBLICS, COMMERCES, STATIONNEMENT, TRANSPORTS PUBLICS

Q4.1 : Est-il envisageable d'augmenter la surface dévolue aux commerces et services de proximité, aux bureaux ?

Réponse de SAS F-L. : « Cf réponse à la question 2.1 »

Avis du commissaire-enquêteur : (même réponse) étant donné l'enclavement du quartier, une offre de surfaces dévolues aux commerces et services de proximité me semble très souhaitable.

Q4.2 : Est-il envisageable de réserver des surfaces pour le sport ou la culture ?

Réponse de SAS F-L. : « Le programme de l'opération (traduit dans le dossier de création de ZAC) et le programme des équipements publics ne prévoient pas d'autres équipements sportifs et culturels. La destination habitat de l'opération a été entérinée et reste la volonté de la commune (cf. réponse à la question Q2.1). »

Avis du commissaire-enquêteur : une possibilité de créer des espaces sportifs ou culturels sur la zone me semblerait souhaitable.

Q4.3 : L'offre en matière d'enseignement primaire et secondaire a-t-elle été concertée avec l'administration concernée ?

Réponse de SAS F-L. : « Concernant l'enseignement primaire sous compétence communale,

l'évolution du dossier de création de la ZAC de Ferro-Lèbres entre 2008 et 2017 a été prise en compte, tout en intégrant ces données dans une réflexion plus complète des besoins en matière d'équipements scolaires sur la ville.[...] la commune envisage de faire évoluer le programme des équipements publics de la ZAC de sorte que les futurs habitants du quartier, mais également l'ensemble des enfants des lotissements situés à l'est de la rocade arc-en-ciel, soient progressivement accueillis sur le nouveau groupe scolaire construit dans le cadre de la ZAC.[...] Le groupe scolaire envisagé se composerait de 8 classes élémentaires et de 6 classes maternelles. Le programme définitif sera approuvé à l'issue de la concertation publique portant sur le dossier de réalisation de la ZAC. »

Avis du commissaire-enquêteur : dont acte

Q4.4 : Est-il possible de prévoir une desserte interne de transport public afin de relier la ZAC aux lignes de transport TISSEO situées autour de la ZAC ?

Réponse de SAS F-L. : « *La station Montagné (ligne Lineo 3) la plus proche du site se trouve Avenue de Lardenne, à moins de 5 minutes de marche du nord du site (via la rue Michel Montagné). La station Ferro-Lèbres de la ligne 46 se trouve de la limite nord-est du site, de même que la station Etchepare de la ligne 57 qui se trouve à proximité immédiate de l'opération au sud-est. Ces stations se trouvent toutes à moins de 5 minutes de marche d'un accès au site. »*

Avis du commissaire-enquêteur : moins de 5 mn de marche à partir du nord du site mais sans doute plus de 10 mn à partir du sud. Cette distance est notable et plaide pour une desserte interne si l'on veut vraiment diminuer le recours aux véhicules individuels.

Q4.5 : Quelle suite a été donnée à la réserve émise lors de l'enquête PLUI-H relative aux transports urbains sur Tournefeuille ?

Réponse de SAS F-L. : « *La réserve émise lors de la commission d'enquête lors du projet de PLUIH soumis à approbation avait fait de la part de Toulouse Métropole l'objet d'une levée partielle, ce qui avait été validé par le conseil municipal de Tournefeuille le 21 février 2019 (voir extrait ci-dessous). [...] Ainsi, la réserve avait été prise en compte pour l'opération La Ramée/Marquisat [...] Pour les autres opérations, et tout particulièrement pour la ZAC de Ferro-Lèbres, cette réserve n'avait pas à être retenue car si les voies RM 632 et RM 50 sont chargées jusqu'aux giratoires qui diffusent sur la rocade Arc-en-Ciel, au-delà de ces giratoires l'importance du niveau de circulation reste acceptable sur ces axes pour une ville de toute première couronne toulousaine. »*

Avis du commissaire-enquêteur : dont acte

Q4.6 : Comment régler la difficulté de création de cheminements doux sur les voies étroites qui ceignent le site ?

Réponse de SAS F-L. : « *La réalisation de maillage de cheminements doux à l'extérieur de la ZAC reste tout à fait concevable car il convient de relativiser l'étroitesse des voies qui ceignent le site : l'ensemble de ces voies présentent une emprise de 10 mètres (rue du Vignoble, rue de la Sardane, rue de la Menthe) et entre 9 et 11 mètres (Chemin Ramelet Moundi, chemin de Ferro-lèbres). Les configurations classiques de ces voies peuvent être revues pour certaines sans frais majeurs (marquage au sol, signalétique), les voies plus structurantes (Ramelet Moundi et Ferro-Lèbres) peuvent nécessiter des travaux de réaménagement plus lourds budgétairement. Il conviendra dans un premier temps d'orienter ces modes doux de déplacement vers les cheminements les plus sécurisés. »*

Avis du commissaire-enquêteur : dont acte

Q4.7 : Quelles solutions au manque de places de stationnement ?

Réponse de SAS F-L. : « *Le nombre de places de stationnement à créer pour chaque logement est*

régi par le document d'urbanisme.[...]Le projet prévoit...la création de :

- 1129 places de parking privées
- 191 places de parking publiques
- Un parking de 64 places publiques au niveau des futurs équipements publics

Soit un total de plus de 1380 places de parking dont 255 places publiques.

Ramené au nombre de logements, cela représente plus de 1.8 place de parking par logement. Il s'agit d'un ratio élevé, étant donné la typologie des logements (petits et moyens logements en majorité).

[...] Concernant les stationnements publics / visiteurs :

Les préconisations de Toulouse Métropole en termes de places publiques « visiteurs » sont de 1 place pour 10 logements. Ici le ratio est bien supérieur, et ceci même si on exclut le parking des équipements publics :

- 191 places / 750 logements soit près de 4 places pour 10 logements / 1 place pour 4 logements (on arrive à 1 place pour 3.3 logements si on compte le parking situé au niveau des équipements).

Avec 1350 places de parking dont 255 places publiques, l'opération semble très largement dimensionnée sur le volet stationnement. »

Avis du commissaire-enquêteur : dont acte

THEME 5 : LA DESTRUCTION DES ESPACES VERTS ET DE LA BIODIVERSITE, LA GESTION DES EAUX

Q5.1 : Est-il envisageable d'augmenter les surfaces dites « vertes » ?

Réponse de SAS F-L. : « Il n'est pas envisagé de les augmenter, car cela impliquerait un accroissement des hauteurs des bâtiments, afin de libérer de l'espace au sol. Or ce n'est pas la volonté de la commune ni de l'aménageur : l'opération ne dépassera pas le R+4, et l'épannelage des hauteurs doit être maintenu dans un souci d'intégration urbaine de l'opération.

Cependant, il faut noter qu'elles seront complétées par les espaces verts privés, qui viendront ajouter de la verdure et des espaces de détente aux habitants de la ZAC : près de 30 000 m² de pleine terre sont ainsi prévus sur les espaces privés. »

Avis du commissaire-enquêteur : dont acte

Q5.2 : La mise en œuvre des mesures de protection envisagées dans la DdEP était-elle possible en l'absence de maîtrise du foncier ?

Réponse de SAS F-L. : « La commune ne dispose pas d'un pouvoir de police lui permettant d'assurer la protection des espèces protégées identifiées sur le foncier qui est aujourd'hui propriété privée de particuliers. Seule la maîtrise foncière par la commune et son aménageur permettra de garantir la préservation des espèces protégées identifiées grâce au projet de ZAC. »

Avis du commissaire-enquêteur : dont acte

Q5.3: Quelle réponse apporter à l'objection soulevée relative au faible dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales ?

Réponse de SAS F-L. : «Le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales sur la ZAC a été élaboré en application de la réglementation, en collaboration avec les services de Toulouse Métropole et de la DDT. L'aménageur et Toulouse Métropole ont souhaité réaliser une gestion des eaux de ruissellement avec un objectif de développement durable. Pour ce faire et à la

vue des possibilités, il a été retenu d'infiltrer en totalité les eaux de ruissellement pour ne pas avoir de rejet aux réseaux publics. La volonté d'infiltration, les faibles pentes et l'absence d'exutoires pluviaux structurants à proximité amènent à protéger le site jusqu'à des phénomènes pluviaux de grande occurrence. La période de référence retenue sur le domaine public (= occurrence 50 ans) sera supérieure à celle imposée sur les îlots privés (= occurrence 20 ans).» (voir la description précise des différentes mesures en annexe)

Avis du commissaire-enquêteur : dont acte

Résumé des avis du commissaire-enquêteur : les réponses de la SAS Ferro-Lèbres apportent des précisions importantes, notamment sur le pourquoi de la densification envisagée. Les points sur lesquels les réponses me semblent faibles sont **l'encombrement prévisible dans et hors de la zone, la définition des services de proximité et la desserte du quartier en transports en commun**. La réponse à la question 3.4 ouvre la possibilité d'améliorer ces aspects du projet.


Conclusion et Avis d'enquête font l'objet d'un document séparé qui suit le rapport.

7. ANNEXES

Table des Annexes

7. ANNEXES.....	33
7.1. Arrêté préfectoral du 31 mars 2021 portant ouverture de l'enquête publique.....	36
7.2. Procès-verbal de synthèse.....	43
7.2.1. Thème 1 : densification de l'habitat, intégration à l'existant, typologie des logements, nuisances.....	43
7.2.2. Thème 2 : l'utilité publique du projet, la prise en compte des évolutions sociales, les alternatives proposées.....	47
7.2.3. Thème 3 : critiques sur la consultation, le dossier, la remise en cause du PLui-H.....	52
7.2.4. Thème 4 : équipements publics, commerces, stationnement, transports publics	56
7.2.5. Thème 5 : La destruction des espaces verts et de la biodiversité, la gestion des eaux.....	58
7.3. Réponse de la SAS Ferro-Lèbres parvenue le 18 juin 2021.....	60

7.1. Arrêté préfectoral du 31 mars 2021 portant ouverture de l'enquête publique.

 <p>PRÉFET DE LA HAUTE- GARONNE <i>Liberté Égalité Fraternité</i></p>	<p>Préfecture Direction de la citoyenneté et de la légalité</p>
<p>Arrêté préfectoral du 31 MARS 2021 portant sur l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Ferro-Lèbres sur le territoire de la commune de Tournefeuille et ayant pour objet : la déclaration d'utilité publique de l'opération ; la détermination des parcelles à déclarer cessibles</p>	
<p>Le préfet de la région Occitanie, Préfet de la Haute-Garonne, Chevalier de la Légion d'honneur, Officier de l'ordre national du Mérite.</p>	
<p>Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment les articles L.1, L.110-1 et R.131-14 ;</p>	
<p>Vu le code de l'environnement, et notamment les articles L.123-1 et suivants ;</p>	
<p>Vu le code de l'urbanisme ;</p>	
<p>Vu le plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat de Toulouse Métropole approuvé le 11 avril 2019 ;</p>	
<p>Vu la délibération du conseil municipal de Tournefeuille n°DEL18-073 du 9 juillet 2018, désignant la Société par Actions Simplifiée (SAS) Ferro-Lèbres comme concessionnaire du projet en charge de la maîtrise d'oeuvre des travaux et équipements ainsi que de la maîtrise foncière des biens nécessaires à leur exécution ;</p>	
<p>Vu la délibération du conseil municipal de Tournefeuille n° DEL-19-124 du 19 novembre 2019, demandant l'ouverture d'une enquête publique en vue de déclarer d'utilité publique le projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Ferro-Lèbres et d'une enquête parcellaire en vue de déterminer les parcelles à déclarer cessibles dans le cadre du projet; et sollicitant que soit prononcé la déclaration d'utilité publique et déclaré cessibles terrains nécessaires à la réalisation de la ZAC, au profit de la SAS FERRO-LEBRES, concessionnaire de cette opération</p>	
<p>Bureau de l'utilité publique 1, place Saint-Étienne 31038 TOULOUSE CEDEX 99 Tél. : 05 34 45 34 45 Site internet : www.haute-garonne.gouv.fr</p>	<p>1/7</p>

d'aménagement ;

Vu le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et le dossier d'enquête parcellaire;

Vu les courriers du 18 août 2020, par lesquels les avis de l'autorité environnementale et des collectivités territoriales et groupements de collectivités territoriales intéressés par ce projet ont été sollicités, par application des dispositions des articles L 122-1-V et R 122-7 du code de l'environnement ;

Vu les avis rendus, en réponse aux courriers précités, par l'autorité environnementale, Toulouse Métropole, le département de la Haute-Garonne, le syndicat mixte des transports en commun de l'agglomération toulousaine et le syndicat départemental d'énergie de la Haute-Garonne, lesquels ont été publiés sur le site internet des services de l'État en Haute-Garonne ;

Considérant l'absence d'avis formulé, au titre de la consultation précitée, par la région Occitanie et le syndicat mixte d'études pour entreprendre et mettre en œuvre la révision du schéma de cohérence territoriale de la grande agglomération toulousaine et que la mention de cette absence d'avis est publiée sur le site internet des services de l'État en Haute-Garonne ;

Vu la décision de la présidente du tribunal administratif de Toulouse du 4 mars 2021, désignant le commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC Ferro-Lèbres sur le territoire de la commune de Tournefeuille et l'enquête parcellaire ;

Considérant que l'opération précitée doit faire l'objet d'une enquête publique dans les conditions définies aux articles L.110-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et L. et R. 123-1 et suivants du code de l'environnement ;

Considérant que les modalités de l'enquête ont été arrêtées en concertation avec le commissaire enquêteur ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture de la Haute-Garonne,

Arrête :

Art.1^{er} : Ouverture et objet de l'enquête

Il sera procédé simultanément, sur le territoire de la commune de Tournefeuille, à :

- une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) des travaux et acquisitions nécessaires à la réalisation de la ZAC Ferro-Lèbres ;
- et une enquête parcellaire portant sur la même opération.

ci-après désigné sous le vocable « l'enquête ».

L'enquête publique portera sur l'utilité publique de la ZAC et l'enquête parcellaire sur l'identification des parcelles nécessaires à la réalisation de la ZAC.

La ZAC Ferro-Lèbres est une opération d'aménagement, comprenant environ 700 logements de différents types, un pôle d'équipements de proximité, des espaces verts et de voiries, sur une emprise

d'environ 13 hectares. Elle est située sur la commune de Tournefeuille, dans la partie nord-est de cette commune, située entre la rue Michel Montagné à l'extrême nord-ouest, et le chemin de Ferro-Lèbres au sud-est.

Sa création a été décidée par délibération du Conseil Municipal en date du 22 mai 2017.

La réalisation du projet nécessite l'obtention d'une déclaration d'utilité publique ainsi que la détermination des parcelles à déclarer cessibles.

Art. 2. : Autorité responsable du projet

Ce projet est conduit par la SAS Ferro-Lèbres, qui s'en est vu confier la réalisation, en vertu d'un contrat de concession approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Tournefeuille en date du 9 juillet 2018.

Les informations relatives au projet soumis à enquête peuvent être demandées auprès de : SAS Ferro-Lèbres / 29 boulevard Gabriel Koenig / CS 23148 / 31027 TOULOUSE Cedex 3 ; Madame Stéphanie GALLOT – 07 85 30 38 54 – sgallot@garonnedevveloppement.com

Art. 3. : Autorité organisatrice de l'enquête publique

Le préfet de la Haute-Garonne est chargé de l'organisation de la présente enquête publique.

Art. 4. : Avis de l'autorité environnementale, des collectivités territoriales intéressées et de leurs groupements

Les avis de l'autorité environnementale, des collectivités territoriales et des groupements de collectivités territoriales intéressés par le projet, qui sont requis par application des dispositions des articles L 1221-1-V et R 122-7 du code de l'environnement ou l'information relative à l'absence d'observations émises par certaines de ces instances sont insérés au dossier d'enquête unique et publiés sur le site internet des services de l'État en Haute-Garonne à l'adresse suivante : www.haute-garonne.gouv.fr/epzacferrolebres

Art. 5. : Durée de l'enquête

L'enquête se déroulera jeudi 29 avril à 0h00 au lundi 31 mai à 17h00

Art. 6. : Lieu et siège de l'enquête

L'enquête est ouverte dans la commune de Tournefeuille.

La mairie de Tournefeuille, sise place de la Mairie – 31170 TOURNEFEUILLE, est désignée comme siège de l'enquête.

Chacun pourra en prendre connaissance aux jours et heures habituelles d'ouverture au public.

Art. 7. : Identité du commissaire enquêteur désigné par le tribunal administratif de Toulouse

Monsieur Bruno GALIBER D'AUQUE, fonctionnaire du ministère de l'agriculture retraité, a été désigné par le tribunal administratif de Toulouse le 4 mars 2021 pour exercer les fonctions de commissaire enquêteur.

Art. 8 : Ouverture des registres d'enquête

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, les registres d'enquête unique seront ouverts, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur.

Art. 9. : Lieux, jours et heures où le public pourra consulter le dossier d'enquête

- **Dans l'administration suivante :**

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête, qui comporte notamment une étude d'impact environnemental, les avis et la mention d'absence d'avis tels que précisés à l'article 5 ci-dessus ainsi que la réponse du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale, restera déposé sur support papier et mis à la disposition du public à la mairie de Tournefeuille, dont les adresses sont indiquées à l'article 7 ci-dessus, aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Une version dématérialisée du dossier et du registre d'enquête y sera, par ailleurs, mise gratuitement à la disposition du public depuis un poste informatique en libre accès.

- **Sur le site internet :** www.haute-garonne.gouv.fr/epzacferrolebres

Le dossier d'enquête et le registre dématérialisés y seront accessibles en cliquant sur le lien suivant : <https://www.registre-dematerialise.fr/2392>

Art. 10. : Notification du dossier d'enquête

Notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie conformément à l'article R. 131-3, lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics. En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire, qui en fait afficher une, et, le cas échéant aux locataires et aux preneurs à bail rural.

Art. 11. : Modalités selon lesquelles le public pourra présenter ses observations et propositions

Seules les observations et propositions parvenues pendant la durée de l'enquête seront prises en compte.

Le public pourra :

- **Consigner ses observations et propositions sur le registre papier déposé à la mairie de Tournefeuille**

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête sur support papier ouvert à cet effet aux lieux précisés à l'article 10 ci-dessus.

- **Consigner ses observations et propositions sur le registre dématérialisé mis à disposition à l'adresse suivante :**

En cliquant sur le lien suivant : <https://www.registre-dematerialise.fr/2392>

- **S'adresser par courrier électronique à l'adresse de messagerie suivante :**

enquete-publique-2392@registre-dematerialise.fr

- **S'adresser par courrier postal au commissaire enquêteur**

Au siège de l'enquête publique, à l'adresse suivante : Mairie de Tournefeuille – Place de la Mairie – 31170 TOURNEFEUILLE, en inscrivant sur l'enveloppe la mention suivante « Enquête publique sur le projet d'aménagement de la ZAC Ferro-Lèbres / À l'attention de Monsieur GALIBER D'AUQUE, commissaire enquêteur ». Ne seront pris en compte que les courriers reçus au siège de l'enquête pendant la durée de l'enquête, le cachet de réception à la mairie de Tournefeuille faisant foi.

Les observations et propositions du public formulées sur les registres papier, par courrier électronique et par voie postale seront annexées, au fur et à mesure, au registre dématérialisé et seront donc consultables sur le site internet : <https://www.registre-dematerialise.fr/2392>, en cliquant sur le lien suivant :

<https://www.registre-dematerialise.fr/2392>

Rencontrer le commissaire enquêteur

Le public peut rencontrer le commissaire enquêteur lors de ses permanences, qui auront lieu aux jours et heures suivants à la mairie de Tournefeuille :

- jeudi 29 avril 2021 de 9 h à 12 h
- samedi 15 mai 2021 de 9 h à 12 h
- lundi 31 mai 2021 de 14h à 17h

Art. 12. : Publicité de l'enquête

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de cette consultation sera publié, à la diligence du préfet, aux frais de la SAS Ferro-Lèbres, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Celui-ci comportera notamment les mentions édictées par le second alinéa de l'article R 311-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié, par voie d'affiches et, éventuellement, par tout autre procédé, dans les lieux

habituels prévus à cet effet de l'administration désignée à l'article 9 ci-dessus, ainsi qu'à la mairie de quartier de LARDENNE, sise 2 place Sauvegrain – 31100 Toulouse.

Cette formalité sera accomplie par les autorités administratives concernées et justifiée par un certificat produit à l'issue de l'enquête.

En outre, dans les mêmes conditions de délai et de durée, il sera procédé, par les soins du concessionnaire du maître d'ouvrage désigné ci-dessus, à l'affichage du même avis sur les lieux prévus pour la réalisation du présent projet.

Ces affiches doivent être conformes aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté ministériel du 24 avril 2012 et être visibles et lisibles depuis les voies publiques.

Enfin, l'avis d'ouverture d'enquête sera publié sur le site internet suivant : www.haute-garonne.gouv.fr/epzacferrolebres

Art. 13. : Clôture de l'enquête

À l'expiration de l'enquête, les registres d'enquête seront transmis sans délai au commissaire enquêteur pour être clos par lui.

Dès réception des registres et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, les autorités responsables du projet et leur communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Les responsables du projet disposeront d'un délai de quinze jours pour produire leurs observations éventuelles.

Art. 14. : Élaboration et remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur

À l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur établira un rapport relatant le déroulement de l'enquête et examinant les observations recueillies.

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet en réponse aux observations du public.

Dans un document séparé, le commissaire enquêteur consignera ses conclusions motivées sur chacun des objets de l'enquête, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables à la déclaration d'utilité publique de la ZAC et à l'expropriation des emprises nécessaires à cette opération d'aménagement.

Dans le délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête, sauf éventuelle prorogation, le commissaire enquêteur transmettra au préfet de la Haute-Garonne l'exemplaire du dossier d'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné des registres et pièces annexées ainsi que le rapport et les conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions à la présidente du tribunal administratif.

Art. 15. : Durée et lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur restera déposée, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, à la préfecture de la Haute-Garonne et à la mairie de Tournefeuille, où le public pourra en prendre connaissance.

Les personnes intéressées pourront, à leurs frais, obtenir communication du rapport et des conclusions en s'adressant au préfet de la Haute-Garonne – Direction de la citoyenneté et de la légalité — Bureau de l'utilité publique - 1 place Saint-Étienne – 31038 Toulouse cedex 9.

Enfin, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur pourront être consultés sur le site internet : www.haute-garonne.gouv.fr/epzacferrolebres.

Art. 16. : Décisions susceptibles d'être adoptées à l'issue de l'enquête

À l'issue de l'enquête, dans un délai de six mois à compter de la fin de l'enquête, le conseil municipal de Tournefeuille se prononcera sur l'intérêt général du présent projet par une déclaration de projet.

Enfin, le préfet de la région Occitanie, préfet de la Haute-Garonne, se prononcera, par arrêtés : sur l'utilité publique de l'opération ; sur la cessibilité des parcelles dont il est projeté l'acquisition par voie amiable ou par voie d'expropriation.

Art. 17. : Exécution du présent arrêté

- Le secrétaire général de la préfecture de la Haute-Garonne,
- le maire de Tournefeuille,
- le président de la SAS Ferro-Lèbres,
- le commissaire enquêteur,

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Toulouse, le 31 MARS 2021

Pour le préfet et par délégation,
le secrétaire général,


DENIS OLAGNON

7.2. Procès-verbal de synthèse

Remis à la SAS Ferro-Lèbres le 4 juin 2021.

7.2.1. Thème 1 : densification de l'habitat, intégration à l'existant, typologie des logements, nuisances

Densification : c'est le thème majeur sur lequel s'expriment la plupart des contributeurs :

137 contributions s'y réfèrent : 42, 4, 10, 44, 53, 27, 48, 46, 38, 40, 41, 34, 30, 29, 5, 25, 260, 1, 6, 11, 15, 16, 254, 249, 248, 185, 246, 241, 240, 239, 237, 236, 224, 221, 203, 187, 191, 193, 205, 204, 219, 215, 214, 212, 211, 232, 257, 188, 207, 183, 190, 265, 201, 197, 17, 86, 87, 71, 74, 269, 272, 273, 275, 181, 285, 289, 95, 94, 279, 278, 81, 83, 82, 84, 85, 128, 112, 115, 114, 117, 156, 166, 124, 148, 151, 171, 153, 92, 91, 155, 132, 149, 180, 172, 174, 306, 307, 173, 304, 309, 102, 134, 136, 138, 139, 140, 100, 141, 146, 266, 158, 179, 103, 104, 107, 108, 109, 161, 89, 152, 90, 110, 98, 97, 77, 78, 75, 50, 54, 55, 59, 79, 67, 80, 66, 63, 60

➤ Les intervenants contestent l'augmentation du nombre de logements intervenue pour ce projet depuis 2018 (de 350 en 2012 à plus de 700 logements en 2020). La réduction des surfaces des logements est aussi dénoncée :

► *Je suis opposé à la densification urbaine, qui n'est à mon avis pas un modèle d'avenir écologiquement raisonnable...(6)* ► *Le nombre de logements qui seront construits sur la ZAC est également problématique. Trop nombreux, ils ne peuvent que conduire à des problèmes de vivre ensemble, de sécurité et à un coût élevé pour la ville. L'INSEE estime une moyenne de 2.3 habitants par logement en France, ce qui correspondrait aux environs de 1700 personnes pour la ZAC (16)*

► *Ce n'est plus de la densification mais de l'entassement. »(44)* ► *Cela s'ajoute aux 80 personnes de plus dans l'immeuble en construction chemin Ferro Lebres qui eux aussi vont encombrer les routes, se nourrir, se soigner, etc.(49)* ► *Il n'y a aucune raison de monter le nombre de logements par hectare à 57, alors que le SCoT recommande 40 (97)* ► *Les données statistiques présentées page 19 du dossier d'enquête publique montrent que pour la commune de Tournefeuille le solde naturel positif est compensé par un solde migratoire négatif entraînant une quasi-stagnation de la population depuis 2007. Les décisions communales sont contra cycliques, lorsque la population communale croissait rapidement Tournefeuille construisait des logements individuels (lotissements) et depuis que la population stagne, que le nombre de logements vacants augmente Tournefeuille densifie démesurément en artificialisant les derniers espaces libres. (171)* ► *A l'époque l'ancien maire Mr RAYNAL se voulait déjà rassurant et nous avait promis que la rue du vignoble se terminerait en impasse par la construction de 3 ou 4 maisons. Aujourd'hui nous sommes à 17 constructions de maisons massives sur de petites parcelles avec des terrains en attente. Nous mesurons l'impact de cet ajout sur la circulation dans cette rue devenue dangereuse et la sensation de vivre maintenant les uns sur les autres.(236)* ► *Toulouse Métropole dans le cadre de la mise en place du Plui-H de 2017 a voulu organiser la croissance urbaine des 37 communes de la métropole en instaurant un*

Programme d'Orientation et d'Actions (POA) contenant pour chaque commune une feuille de route qui précise pour la période 2020-2025 le nombre de logements à construire chaque année. Pour cette période, la feuille de route de Tournefeuille donne un objectif de production de 290 logements par an. En consultant le registre national des dépôts de permis de construire Sitadel (<https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/base-des-permis-de-construire-sitadel/>) on peut constater que sur la commune de Tournefeuille il a été déposé : - En 2020 14 demandes de permis de construire pour 350 logements - En 2021 de janvier à mars 5 permis de construire pour 217 logements. Les objectifs fixés par la métropole sont largement dépassés chaque année, en 2021 au rythme actuel, l'objectif sera pulvérisé.[...] Ce projet ne devrait-il pas être engagé lorsque la production de logements dans le « diffus », c'est-à-dire hors zones réglementées, (ZAC ou OAP) devient insuffisante par rapport à l'objectif fixé par le conseil de la métropole auquel les élus municipaux de Tournefeuille participent.(249) ► Ce choix d'une augmentation de l'offre de logements est en contradiction avec un solde migratoire légèrement négatif et un solde naturel faiblement positif que connaît la commune de Tournefeuille depuis 2007: "On dénombre 571 logements vacants en 2016 soit 4,8% (en hausse par rapport à 2011 : 461 logements / 4,2%)" [1][p 21](265) ► Il est donc incohérent de réduire la superficie des logements de la ZAC Ferro Lèbres (102 m² en 2008 , 63 m² en 2019) alors que les familles avec enfants ne chercheront pas à se stabiliser dans des logements si exigus. Cela ne freinera en rien leur installation vers le reste de l'aire urbaine. (266) ► L'EI donne les règles de calcul de la densité et recommandée (SCoT) : densité de 40 logements /ha La surface de la ZAC est donnée page 32 : 13 ha. Si on suit la recommandation, on devrait avoir une densité de 13 x 40 = 520 logements. Comment justifie-t-on les 750 logements envisagés (soit + 44% !!) (281)

Q1.1 : Quelle justification à l'augmentation du nombre de logements entre 2008 et 2019 alors que le solde migratoire semble négatif aujourd'hui ?

Q1.2 : Pouvez-vous rappeler les objectifs du SCoT et pourquoi il est prévu de densifier au-delà de ces objectifs ?

Q1.3 : Quelle est la réalité (en nombre de logements) des permis de construire délivrés sur les deux dernières années et prévisibles à horizon de 5 ans sur la commune et/ou dans un rayon de 200 m ?

➤ Ils craignent l'engorgement du quartier déjà bien saturé de voitures à certaines heures :

► La voiture reste indispensable dans ce quartier déjà largement congestionné aux heures de pointe.(1) ► La voiture reste indispensable dans ce quartier déjà largement congestionné aux heures de pointe. »(2), ► Je suis opposé à la création de nouvelles places de parkings, qui vont attirer de nouveaux véhicules (6) ► Avec des dizaines de voitures qui ne pourront pas stationner dans la ZAC et qui viendront chercher refuge partout aux alentours. Les multiples constructions récentes l'ont montré. Les nouveaux logements attirent aussi des travailleurs de « première ligne » (livreurs, caissiers, infirmiers) qui ont besoin d'un véhicule pour se déplacer la nuit ou les jours fériés. D'autre part la collocation, une réalité d'aujourd'hui, augmente le nombre de véhicules. Il n'y a pas de place (15) ► Le projet représente, a minima, l'apport de 1200 véhicules. 300 véhicules en plus , aux heures de pointe,... seraient sans incidence notable sur les voiries

concernées ? [...] si je me réfère au double feu de la rue Michel Montagné, et à un cadencement de 2 minutes pour faire passer 3 véhicules vers l'avenue de Lardenne, elle même déjà très fréquentée, cette notion de "non incidence notable" est discutable/mensongère (51) ► L'espace de stationnement de véhicules proposé est insuffisant et inférieur à celui proposé dans d'autres rues/villes. Nous nous retrouvons déjà avec des voitures mal garées, entraînant un danger sur la circulation et les piétons. Que se passera-t-il avec les centaines de voitures qui arriveront ? (65) ► les voies donnant sur Ferro-Lebres sont déjà totalement saturées. Cette situation est particulièrement dangereuse dans les rues dont les trottoirs sont très réduits, voire inexistant, et où marchent de nombreux enfants aux heures d'entrée/sortie d'école. Il est déjà très difficile de circuler à pieds ou à vélo dans ce quartier. Les personnes à mobilité réduite ou accompagnées de jeunes enfants sont déjà dans l'impossibilité de circuler comme ils devraient dans nos rues.(106) ► Les réserves de capacité mentionnées par l'étude ITER sur l'étude d'impact au niveau du rond-point Mongelard réalisées à partir d'observations sur une seule semaine (du mercredi 12 juin au mardi 18 juin 2019) ne sont pas statiquement robustes : • La prise en compte de la saisonnalité est ignorée, • La prise en compte d'aléas est ignorée (accidents, travaux,), • Aucune variante de répartition des flux générés par le projet n'est étudiée, • La prise en compte de l'impact des projets en cours sur l'aire urbaine est ignorée. La tendance de l'évolution de la circulation sur une longue période (10 ans, 5 ans) serait plus pertinente car l'estimation repose sur une hypothèse de croissance du trafic non étayée (1% par an). Cette tendance permettrait en outre de mesurer l'impact de projets de l'aire urbaine éloignés de la zone du projet. Toutefois, ces relevés montrent que la saturation sera rapidement atteinte si l'on intègre l'impact cumulé des projets en cours sur la partie Toulouse du chemin Ferro-Lèbres, des projets éloignés de la ZAC et du niveau d'incertitude élevé de cette analyse. (141) ► [...] même avec ces déplacements doux, il faut des trottoirs et des pistes cyclables adéquats ce qui n'est pas le cas des axes Ramelet Mundi, Chemin de Ferro Lèbres, Rue Montagné. Ce phénomène s'observe partout dans l'agglomération, à l'ouest par exemple : rue Réguelongue, chaussée de l'étang , route de Saint Simon, Cartoucherie : zones livrées à la densification dont les nouveaux habitants n'ont que le choix de se déverser dans l'infrastructure routière voisine, le plus souvent déjà saturée.(191) ►

Q1.4 : quelle réponse apporter à ces critiques sur l'étude ITER ?

➤ Ils craignent la pollution et les nuisances associées. Ils regrettent la destruction de la dernière zone libre du secteur et son évolution.

► Ce projet va profondément modifier les conditions de vie des habitants du quartier de Lardenne. Les infrastructures coté Toulouse ne sont pas adaptées à cette densification massive. La qualité de l'ensemble des habitants du quartier va être impactée (plus de bruit, plus de pollution ...)(30) ► Le quartier de Lardenne est un quartier actuellement agréable où la circulation se fait encore de façon fluide, avec un environnement construit raisonnablement. Que cet espace Ferro-Lebres accueille des habitations, oui mais pas autant!! Il faudrait a minima limiter de moitié. Quand on voit l'enfer qu'est devenu l'entrée et la sortie de Tournefeuille via bd Auriol, je pense que la commune aurait intérêt à apprendre de ses erreurs...Est-ce cela le projet de vie de la commune de Tournefeuille et du grand Toulouse ? Tout m² sur le grand toulousain doit-il devenir un espace suffoquant pour ses habitants? [...] Vivre dans un milieu urbain condamne-t-il à être entassés

les uns sur les autres, exposés à des problèmes de circulation et de pollution, vivre dans un environnement saturé? (63)

➤ La hauteur des immeubles envisagée est aussi critiquée :

▶ *Le PLUi-H a été écrit pour que la ZAC de Ferro Lèbres puisse être bâtie jusqu'en R+5 (16 mètres de façade + combles). Le dossier présenté monte déjà en R+4. C'est totalement incohérent par rapport : - aux zones limitrophes qui n'ont pas le droit de dépasser le R+2 voir le simple R+1 ; - même dans le centre ville de Tournefeuille, il est interdit de monter aussi haut alors même que toutes les commodités (commerces, marché, écoles) sont à proximité ; - même dans le coeur de Lardenne, cette hauteur est proscrite et se limite à du R+2 ! (58) ; ▶ Il y a plusieurs années, les immeubles collectifs étaient pensés différemment avec un espace extérieur plus conséquent avec comme objectif "le bien vivre" et éviter que votre porte-fenêtre donne directement (moins d'un mètre) sur le local poubelles comme l'on peut le voir aujourd'hui sur le Chemin Ramelet Moundi.(59) ▶ J'habite au bâtiment Mozart de la résidence des Symphoniades et donne directement sur la zone Ferro Lebres. Je m'interroge sur l'utilité de jouxter de nouvelles constructions en bordure de résidences existantes (63) ▶ Création de bâtiments R+4 autour de maisons qui ont dû respecter une limitation du PLU à R+1. Ceci n'est pas juste (65)▶ Pourquoi les habitants résidant à la frontière du LOT 1 devaient-ils subir tous les bâtiments les plus hauts : R+4 , les plus denses en population, et donc en nuisances sonores (circulation véhicules) , et autres ... alors qu'il y a des maisons individuelles sur pratiquement tout le pourtour de la zone ? (68)▶ ces logements sociaux sont cantonnés sur quelques lots du programme, on dénombre 51% de logements sociaux (393 sur un total de 769) répartis sur un tiers de la surface de terrain bâtie (21 539 m² sur un total de 73 241 m²). La même surface de terrain est utilisée pour 35 logements individuels (21 598 m²) sans qu'aucun ne soit à vocation sociale !!(171)▶*

Q.1.5 : qu'en est-il de l'interdiction de dépasser le R+2 dans l'environnement immédiat dénoncée par certains intervenants ?

Q.1.6 : est-il possible de modifier la disposition des immeubles sur la zone ?

➤ Le manque d'intégration aux habitats existants est souligné :

▶ *La zone est extrêmement enclavée. Les voies d'accès débouchent dans des secteurs pavillonnaires. Un impact sur la sécurité des déplacements est certain. (10) ▶ Je souhaiterais donc que la partie nord-ouest du projet soit revue afin de mieux s'intégrer dans le cadre actuel du quartier et limiter les nuisances de tout type. Des maisons individuelles s'intégreraient bien mieux, permettraient de faire une transition plus douce vers ce nouveau quartier tout en protégeant encore mieux les alytes (11)▶ il est écrit «Le projet est bien accueilli, notamment pour les propriétaires résidant à son immédiate proximité.» Permettez-moi aussi de remettre en doute cette affirmation non étayée, car de mon côté, je ne connais pas une seule personne dans le voisinage favorable à ce projet (13) ▶ la considération de l'aspect tout à fait exceptionnel du quartier de Lardenne ne me semble pas intégré au projet. Sur cette face ouest de la ville de Toulouse c'est l'unique quartier qui attire encore pour son bien vivre car les immeubles sont encore de hauteur raisonnable, les grands arbres très présents, le calme et la mixité encore à peu près équilibrés. Il est de la responsabilité des urbanistes et politiques de ne pas sacrifier ce petit îlot de bien être, ce cœur de village si rare à*

Toulouse qui a beaucoup souffert d'une sur-urbanisation à la cohérence discutable (esthétique, sociale etc). J'attire tout particulièrement votre attention sur cet aspect cœur de village qui sur cette face de la ville de Toulouse est le seul pendant de la Cote pavée de l'autre côté de notre cité.(134) ► On avait choisi d'habiter une ville à la campagne, mais vous être en train de tuer ce rêve !!! (143) ► on ne constate pas une réelle intégration dans le tissu existant. L'implantation de logements individuels en périphérie n'est pas une solution, on se contente de prolonger un peu le tissu existant. L'implantation de bâtiments R+4 peut paraître comme agressif par rapport à l'existant.(284)

➤ Le volume important de logements « sociaux » et leur répartition sont contestés :

► Le SCOT (Schéma de Cohérence Territorial) préconise 30% de logements sociaux. La ZAC en prévoit 50%. Une telle différence devrait être justifiée dans l'étude d'impact. Le risque de ségrégation de la ZAC n'est pas étudié dans cette étude qui fait pourtant 820 pages (14)► Il n' y a pas d'étude d'impact sur les changements apportés au biotope des habitants initiaux vivant dans le quartier (faisant partie de la faune, eux aussi), mais plutôt un lot de contraintes nouvelles (27)► Il n'y a aucune raison de monter le nombre de logements par hectare à 57 , alors que le SCoT recommande 40 (97)► La zone 2AU est une zone d'accueil mixte à vocation d'habitat destinée à renforcer un caractère mixte et à accueillir une urbanisation diversifiée sous forme de petits collectifs (habitat intermédiaire) ou de maisons de ville avec également de l'habitat individuel résidentiel sur de grandes parcelles [...] La réalisation d'un logement individuel unique et tout le reste en collectif suffirait-il pour dire que l'on a respecté cette mixité du bâti ? L'opération envisagée la respecte-t-elle alors que les deux catégories de logements citées dans le règlement de la zone 2AU représentent moins de 30 % du total ?(270)

Q1.7 : pouvez-vous rappeler les différents types de logements dits « sociaux » et leur répartition dans le projet ?

➤ L'esthétique des immeubles telle qu'elle est présentée dans le dossier est dénoncée

► [...]L'esthétique globale du projet dénote fortement dans le paysage urbain actuel du quartier.(149) ► Mesdames Messieurs les élus il est encore temps pour vous de corriger le tir mais pour cela, pensez à long terme et aux générations futures. Ne saccagez pas tout. Le saccage de Saint Simon ne vous suffit pas ? Vous faites la même chose avec Lardenne, tant du côté toulousain que du côté de Tournefeuille. Cette envie de béton et de construction irréfléchi ne correspond plus aux attentes de la population qui demande plus qu'un peu d'espace vert dans la zac pour faire plaisir aux écolos. Non la ZAC de Ferro Lebres est affreuse, tout comme ce qu'est devenu Saint Simon, ne parlons pas de la verrue de la cartoucherie...(152) ► HQE est un label privé, décrié. Rien à voir avec les normes d'éco-constructions(202)

Q1.8 : l'esthétique décrite dans le dossier sera-t-elle celle réalisée ?

Q1.9 : le cahier des charges imposé aux promoteurs sera-t-il public ?

7.2.2. Thème 2 : l'utilité publique du projet, la prise en compte des évolutions sociales, les alternatives proposées

121 contributions portent sur ce double thème, l'utilité publique d'une part et corrélativement les alternatives au projet d'autre part : 18, 10, 26, 36, 38, 5, 25, 23, 20, 209, 210, 260, 279, 76, 254, 249, 186, 246, 245, 243, 242, 265, 229, 226, 224, 221, 220, 187, 196, 197, 194, 219, 215, 211, 232, 257, 258, 208, 191, 190, 200, 199, 17, 86, 87, 70, 71, 72, 74, 75, 267, 264, 268, 270, 272, 271, 273, 182, 95, 96, 93, 94, 280, 281, 282, 126, 88, 111, 112, 113, 118, 266, 155, 165, 147, 164, 124, 153, 170, 171, 130, 132, 145, 133, 161, 148, 181, 179, 174, 175, 303, 304, 305, 306, 307, 309, 102, 151, 152, 134, 136, 105, 137, 138, 139, 97, 140, 100, 99, 142, 158, 101, 104, 98, 63.

➤ L'Utilité publique : c'est l'objet de l'enquête. **Très peu d'intervenants contestent le bien-fondé d'une prise en main de cette zone par la puissance publique.** C'est le contenu du projet qui est fortement contesté.

▶ *Quelle est l'utilité publique et environnementale de créer une zone d'habitat aussi dense dans un secteur pavillonnaire, déjà très engorgé. La zone est extrêmement enclavée.*(10) ▶ *Je ne comprends pas l'objet de la déclaration d'utilité publique. Est-ce pour garantir une profitabilité au GIE Garonne ?* (23) ▶ *une évaluation objective de l'utilité du projet aujourd'hui et pour l'avenir ne peut être réalisée sur un montage et un dossier qui datent autant. Les hypothèses de travail sont périmées.*(88) ▶ *Je pense qu'il est urgent que ce projet soit suspendu afin d'en étudier un autre plus respectueux du caractère du quartier, des réalités économiques, sociales et écologiques de 2021. Il serait scandaleux que l'utilité publique soit reconnue pour un projet qui manifestement ne suscite que des avis négatifs.*(148) ▶ *je peux croire à l'utilité publique jusqu'à un ordre de grandeur de 300 logements, et ne dépassant ni R+2, ni 20 % de logement social, mais pas avec ce projet démesuré de 700 logements.*(155) ▶ *Le terrain dont il est question, libre depuis longtemps doit certes être aménagé. J'en suis d'accord. Mais un projet de 700 logements me paraît démesuré. Il faut le revoir à la baisse et profiter de l'espace pour certes des logements mais aussi pour des espaces non bâtis nécessaires à la promenade.* (166)

➤ on critique du dossier présentant le projet :

▶ *Le dossier d'enquête publique est un modèle du genre qui assène une série de contre-vérités sans vergogne. Après quelques lignes d'introduction, le lecteur a vite compris que ce dossier a été écrit par des gens qui ne connaissent pas la commune et pour lesquels son développement et la vie de ses habitants ont peu d'intérêt (cf page 19):*• "La valorisation d'un site exceptionnel en termes de localisation et de potentiel d'accueil " : on se croirait devant la vitrine d'une agence immobilière. • "La localisation au cœur de Tournefeuille " : comme dirait Audiard, « fallait oser », mais c'est mieux que d'avouer que la raison d'être de ce projet est la construction de logements sociaux au plus loin du centre de Tournefeuille pour permettre à la mairie d'atteindre son quota de logements sociaux. • "Tournefeuille bénéficie de plus d'une bonne dynamique économique interne" : ce serait bien d'apporter des éléments objectifs à cette affirmation car Tournefeuille apparaît plutôt comme une ville dortoir avec moins de 50 emplois pour 100 actifs. Avec ce projet, on ne fera qu'accentuer la mauvaise dynamique économique communale ! (175) ▶ *Je suis très surpris du contenu de la documentation au regard du mandat de l'enquêteur public, car si la question est de statuer sur l'intérêt ou pas de l'aménagement de la ZAC ferro-lèbre dans ce cas je ne vois pas pourquoi il y a un dossier si étayé, truffé d'incohérence ceci dit en passant. Ne serait-ce pas plus sain de recenser les différents besoins au regard des différents paramètres qui peuvent être:- situation géographique - situation économique de l'ouest toulousain post Covid - la politique d'aménagement du territoire, besoin en logements / infrastructures / lieux récréatifs...- volonté gouvernement sur la sauvegarde d'espace naturel. afin de statuer sur l'intérêt de cette zone ?* (283)

➤ on demande une meilleure prise en compte des évolutions sociales :

▶ *Le contexte a beaucoup évolué depuis le lancement de l'étude. Une remise à plat complète du projet aurait du sens, pour redéfinir : le besoin[...], la faisabilité [...], le mode de développement : quand va-t-on enfin écouter les habitants ? non,*

"globalement" les habitants du quartier, tant côté Tournefeuille que Toulouse ne sont pas favorables au projet. Oui, il y a un vrai ras le bol des tournefeuillais devant ces projets surdimensionnés, qui ne prennent pas en compte le bien être / le bien vivre des habitants d'aujourd'hui. Quel développement veut-on pour la ville de demain ? (36) ► La population n'en peu plus de votre vision passéiste de la cité. Voulez vous donc faire de Tournefeuille et de Toulouse Lardenne un nouveau Colomiers. (38) ► Comment était-il possible qu'après la crise sanitaire que nous connaissons et les besoins réels de la population de se sentir moins oppressé, peut-on envisager un tel projet urbain? (59) ► il convient aussi d'intégrer une dimension tertiaire à la ZAC afin de permettre le triptyque "logement-bureaux-commerces" sur place et d'éviter les trajets en voiture (61) ► Le projet doit être réévalué globalement : les études datent d'avant la crise du COVID, qui a et aura un impact majeur sur l'économie et les besoins en termes de logements (62) ► Étant donné la crise aéronautique et le développement du télétravail, la hausse de population dans l'agglomération toulousaine devrait être moins importante que prévue.(64) ► Avec cette crise sanitaire, il faut axer ce projet sur l'environnement, le cadre de vie : jardins partagés, équipements sportifs, poumons de verdure, etc...)(79)► Les analyses sur le plan économique, plan démographique, solde migratoire ou contexte métropolitain ont toutes été réalisées avant la crise sanitaire qui a pourtant eu un impact conséquent sur le bassin toulousain principalement tourné vers le domaine aéronautique. Il me semble donc indispensable que l'analyse et l'enquête prennent en compte la situation actuelle et les conséquences de la crise. Ce point fait cruellement défaut à l'enquête (95) ► Ce projet hors du temps comporte de nombreuses approximations et rien ne permet aujourd'hui de justifier l'expropriation des parcelles. Avant d'engager de telles mesures je souhaiterais que des réponses soient données sur les nouvelles législation en faveur de la 0 artificialisation des sols, sur le besoin réel de logements suite aux dernières constructions et surtout sur une analyse réaliste et réévalué du trafic routier.(145) ►

Q2.1 : le projet peut-il encore évoluer pour prendre en compte les évolutions sociales récentes soulevées par les contributions ?

Q.2.2 : quelle serait l'évolution prévisible de la zone en l'absence d'une intervention de la puissance publique ?

➤ Les contributions font la part belle au maintien d'une zone libre, peu construite, voire d'un parc...

► ...ce dont Toulouse et Tournefeuille ont besoin c'est des zones vertes, donc je proposerais de créer une zone verte plutôt que de saturer encore plus la ville (5) ► ...de moins en moins de verdure et d'arbres pour la faune, la flore et les humains sur le plan visuel. Créons plutôt des jardins ou parcs d'agrément (7) ► Les jardins communautaires constituent des aménagements qui améliorent concrètement le cadre de vie et permettent des échanges entre personnes d'origine géographique, de milieux sociaux et d'âges différents. La ville de Tournefeuille ne peut que constater aujourd'hui l'engouement des habitants pour ce type de jardins en constatant l'activité dans ceux du Phare et ceux de La Ramée. Dans le quartier voisin des Pradettes à Toulouse, un projet de micro-ferme collective, écologique et éducative à Bordeblanche est arrivé largement en tête d'une liste de 30 projets soumise à un vote populaire sur l'ensemble de la région Occitanie (16) ► Cette zone devrait simplement être aménagée en parc.

Cela permettrait à une population humaine déjà très dense de profiter des avantages de la nature tout en restant à proximité de Toulouse. C'est l'intérêt du quartier !! Dans le pire des cas, il serait envisageable de construire des maisons individuelles afin de conserver le plus possible la nature avec des jardins (18) ► Je souhaite que le projet soit revu en réduisant drastiquement la place faite aux automobiles, au profit d'espaces verts. (19) ► Quelle est la VA sociétale, environnementale attendue de ce projet ? A la lecture des différents documents, cette valeur ajoutée n'est pas décrite. Habitant Tournefeuille depuis 15 ans, en effet, les projets jusque là réalisés ne rassurent pas sur la capacité à délivrer un projet qui tienne enfin compte de l'environnement existant. En quoi le développement de cette zone, s'inscrit il dans un développement raisonné ? (20) ► Il faudrait pouvoir garder le charme d'un quartier résidentiel et contribuer à préserver la nature. Cet espace nécessite la mise en place d'un parc avec éventuellement quelques maisons individuels afin de faire face aux besoins de nouveaux logements sans pour autant dénaturer le quartier.(29) ►...conservez votre village svp (46) ► Des équipements publics en terme de zone récréative pour les habitants ? Les habitants à proximité de cette ZAC sont très attachés à la qualité environnementale de leur quartier. Ils ne souhaitent pas qu'il soit dégradé en terme de diversité animale et végétale(43) ► Bétonner le quartier, engorger la circulation, détruire la faune et la flore, nuire au bien être des habitants actuels et entasser les habitants à venir, on ne peut vraiment pas qualifier ce projet de progrès pour la ville et ses habitants (51) ► Un vrai lieu de vie, plutôt qu'un empilement de personnes en dépit du bon sens, de l'aménagement routier existant et inadapté. Ce projet ne respecte ni les humains, ni leur lieu de vie (54) ► Le meilleur moyen de préserver l'environnement est de préserver la ressource naturelle la plus menacée : l'espace. La construction de cette zone est en soi une menace supplémentaire pour la faune, contre la biodiversité. L'économie d'espace construit est un enjeu majeur pour la préservation de l'environnement (57) ► rendez ces espaces de bonnes terres aisément irrigables à des projets de cultures maraîchères et de plantations de vergers qui furent présentes sur ces lieux durant des siècles et ce en faveur de l'approvisionnement de proximité en fruits et légumes pour la métropole toulousaine (74) ► Cette zone est une opportunité de proposer un nouveau modèle d'aménagement, qui préserve la nature, qui irait vers un développement respectueux et responsable, sur du long terme. Au lieu de ça, on nous propose un projet du passé : exploitation du moindre mètre carré, béton, pas de réflexion sur l'aménagement de la circulation, pas de réflexion sur le développement des services qui permettent une vraie vie de quartier ...etc...Avec ce vieux modèle, on ne peut pas parler d'utilité publique.[...] Ce qui est proposé n'est pas un projet ambitieux de développement. Vous pouvez faire tellement mieux en laissant de côté vos intérêts privés, financiers et court-termistes. Il est temps d'arrêter de faire de Tournefeuille la ville où il est si facile pour les promoteurs d'obtenir des permis de construire, avec l'appui de la mairie.(76) ► La population de Toulouse métropole a besoin d'espace vert comme en démontre la désurbanisation de l'île du ramier. Cet espace a ce jour peut servir de poumon vert pour la ville de Toulouse et Tournefeuille. Un aménagement plus adéquate en mixant service, parc, jardins partagés et quelques logements BePos de surface modérées serait en adéquation avec la loi votée.(104) ► Votre projet d'urbanisation massive, construction de 750 logements sur la zac Ferro-Lèbres, n'est pas en adéquation aujourd'hui avec les préférences de la nouvelle génération urbaine. Nous voulons que nos enfants habitant en ville, puissent développer plus de liens avec la nature, surtout après

cette année de crise sanitaire. De ce fait, nous souhaitons une meilleure qualité et préservation de l'environnement à long terme au sein de notre ville. Préconisations : - utilisation de cette zone agricole pour faire revenir les cultures maraîchères dans nos quartiers - construction d'une halle de marché, pour faire revenir dans nos quartiers les producteurs locaux - construction d'habitations familiales avec jardins collectifs, parc collectif... - construction d'espaces d'innovation (fablab, markerslab,...) pour favoriser les rencontres en co-construction ensemble nos quartiers et favoriser l'inclusion des citoyens, (147) ► Ne sont jamais évoqués des espaces verts communs, dédiés au bien vivre ensemble, à la bonne cohésion sociale comme des jardins collectifs partagés, une aire naturelle écologique et pédagogique, une ferme urbaine, ... Ce projet est justement l'occasion de dessiner la ville nouvelle, où l'on sait à la fois loger la population et préserver un environnement végétalisé, offrir un cadre de vie vert et agréable, qui permet de limiter efficacement l'îlot de chaleur urbain, préoccupation majeure des villes dans le contexte du réchauffement climatique. (267) ►

Q.2.3 : que pouvez-vous proposer pour mieux répondre à ce besoin d'espace ?

Q.2.4 : le dossier ne mentionne pas de réelle alternative au lotissement. Indépendamment des contraintes de planification (SCoT, PLUI-H), une toute autre utilisation de cet espace est-elle envisageable financièrement ?

► Quelques contributions émanant de propriétaires concernés suggèrent des modifications – à la marge – du projet voire de l'emprise du site :

► *je propose une distance plus importante entre les parcelles déjà existantes (dont la mienne) au bord du canalet et les constructions à venir. Pourquoi ne pas créer une butte un peu comme au lac du vieux pigeonier pour nous protéger des passants afin que nous conservions un tant soit peu de tranquillité. (240) ► nous avons quelques demandes à vous soumettre : 1- décaler la rue de notre maison, par sécurité pour sortir de notre garage. 2- planter une bande de terrain arborée et sécurisée par une clôture adaptée qui permettrait d'isoler des nuisances sonores et visuelles. 3- créer une sortie de véhicule et un raccordement aux réseaux sur l'arrière de notre parcelle.(241) ► D'après le dossier d'enquête publique, page 87, délibération de la collectivité, il y a eu des ajustements de la ZAC. Cependant nous n'avons jamais mis au courant d'une quelconque discussion sur le sujet. Nous voyons maintenant que nous perdons l'accès à l'arrière du jardin, quand nous nécessitons au minimum une servitude pour permettre l'accès au jardin aux véhicules agricoles. La ZAC en son état nous bloque un accès primordial à l'entretien du jardin pour les véhicules.[...]A côté du verger se trouvent des espaces de maisons individuelles. Nous avons toujours eu l'intention d'y construire des maisons individuelles pour nous indivisaires. La mairie est au courant de notre projet, mais cela n'a pas pu progresser depuis plus de 20ans du à l'intérêt porté à notre terrain. Nous aimerions garder ces terrains pour y bâtir quelques maisons nous permettant de garder contact avec la maison principale. Nous avons aussi une autre entrée située au niveau du bâtiment situé à côté de la maison et donnant sur l'avenue de Ferro-lèbres, là où une école semble être planifiée sans que sa situation exacte ne soit inscrite dans l'opération. Nous avons sur cette parcelle un hangar dont la proximité. Avec la maison nous permet de contrôler ce qui est sous nos fenêtres. De plus, il permet l'accès au jardin par véhicule ce qui nécessiterait une servitude dans le cadre présent. Nous serions prêts à le refaire pour mieux s'intégrer dans la ZAC tout en contrôlant l'aspect visuel pour la maison et conserver aussi quelques arbres plantés depuis*

un grand nombre d'années. Ne pourrait-on pas décaler l'école de quelques dizaines de mètres afin de nous laisser la possession de ce terrain en bord de ZAC ? (270) ► D'après le dossier d'enquête publique, page 87, délibération de la collectivité, il y a eu des ajustements de la ZAC. Cependant nous n'avons jamais mis au courant d'une quelconque discussion sur le sujet. Nous voyons maintenant que nous perdons l'accès à l'arrière du jardin, quand nous nécessitons au minimum une servitude pour permettre l'accès au jardin aux véhicules agricoles. La ZAC en son état nous bloque un accès primordial à l'entretien du jardin pour les véhicules.[...] Il y a le verger, clos de haies bocagères, que nous utilisons à titre personnel avec divers arbres fruitiers. Il est donc toujours en activité. C'est aussi un sanctuaire pour de nombreuses espèces animales. Il abrite également des ruches d'abeilles. Le document en fait référence page 54, comme un élément clef. Cependant ne peut-on pas en conserver une partie car cela devrait aussi être considéré comme fond de jardin par son intérêt pour son propriétaire ? Cela rentrerait parfaitement dans le cadre de la ZAC en permettant aux habitants originaux de pouvoir continuer à se nourrir de façon locale, bio, et de qualité. Nous pourrions planter plus d'arbres à intérêt à la fois visuel et nourricier qui participeraient à la conservation de l'environnement de la ZAC en l'embellissant. L'agroforesterie sur cette parcelle pourrait y être développé un peu plus intensément par ma famille pour créer une ZAC intégrée dans la nature. Etant au courant de la volonté de développer ce terrain cela fait un grand nombre d'années que nous ne plantons pas de nouveaux arbres sur cette parcelle de peur qu'ils y soient arrachés mais étant donné sa conservation partielle nous aimerions en garder la propriété et pouvoir construire les bâtiments aux abords directs. Le principe de verger pour la ZAC est une bonne idée mais est-il nécessaire d'exproprier les propriétaires ? de plus il est complètement excentré par rapport à la ZAC, ne vaudrait-il pas mieux en créer un nouveau pour la ZAC plus centré et donc accessible à tous.(274) ►

Q 2.5 : lors de la négociation individuelle avec chaque propriétaire sera-t-il possible de tenir compte de certaines propositions – qui pourraient aller jusqu'à modifier à la marge l'emprise prévue - dès lors qu'elles n'entravent pas le projet ?

7.2.3. Thème 3 : critiques sur la consultation, le dossier, la remise en cause du PLUi-H

95 contributions relèvent de ce thème , partagées entre la procédure de consultation en cours elle-même (79, 37, 39, 279, 76, 185, 243, 241, 265, 222, 220, 196, 219, 217, 214, 212, 232, 258, 207, 202, 267, 268, 275, 285, 284, 290, 95, 283, 281, 83, 88, 111, 121, 120, 119, 145, 124, 277, 276, 170, 176, 295, 175, 141, 146, 105, 78, 60, 59, 61, 70, 65, 81, 62) et les interrogations relatives au devenir du projet au regard du PLUI-H annulé (11, 32, 28, 209, 261, 144, 254, 253, 252, 185, 184, 236, 234, 223, 207, 220, 218, 217, 219, 208, 202, 263, 123, 286, 292, 130, 131, 284, 283, 125, 122, 128, 163, 162, 170, 179, 308, 138, 139, 146, 160).

➤ on conteste la légitimité commissaire-enquêteur :

► Monsieur Bruno Galiber d'Auque a été désigné , le 4 mars 2021, par le Tribunal Administratif de Toulouse comme commissaire enquêteur. Ce monsieur ne figure pas sur liste préfectorale de Haute Garonne qui désigne les commissaires enquêteurs habilités pour 2021.(125)

Il s'agit bien entendu d'une erreur : le tribunal administratif a tout loisir de nommer une personne désignée sur une liste départementale quelle qu'elle soit. C'est même une volonté

de sa part de faire appel à un commissaire n'appartenant pas au secteur concerné afin d'éviter tout risque de prise d'intérêt.

➤ la procédure de consultation est contestée. Trop courte, mal signalée, particulièrement pour les habitants du quartier de Lardenne :

▶ *Pourquoi ne pas associer à la réflexion des citoyens qui ont choisi la ville, qui y paient des contributions depuis des années et qui assistent avec lassitude à une addition de projets immobiliers qui font perdre de la valeur à leur qualité de vie.* (36) ▶ *J'habite Lardenne depuis 2018 mais fréquente Tournefeuille et Lardenne depuis plus de 30 ans. J'ai été informée de ce projet par cette enquête publique seulement le 8 mai 2021. Comment se fait-il que les habitants du quartier ne soient informés que si tardivement alors même que ce projet a été créé en 2008 ?* (79) ▶ *Une concertation et un travail de co-développement du quartier avec les habitants actuels sont souhaitables.*(83) ▶ *...vu l'ampleur du projet, la faible communication réalisée autour de cette enquête et le mécontentement général affiché, je demande à ce que la durée soit étendue au moins jusqu'à fin juin afin qu'un maximum de personnes puissent s'exprimer.*(122) ▶ *Je suis assez étonnée que ce sujet soit aussi peu présent sur l'espace public : alors qu'il concerne des milliers d'habitants sur le quartier de Lardenne, les affichages d'enquêtes publiques sont trop peu nombreux, la durée de l'enquête trop courte et je m'étonne de voir les réactions de la mairie, rapportées lors du dernier conseil municipal, balayant d'un revers de main toute discussion :* <https://www.ladepeche.fr/2021/05/22/la-zac-de-ferro-lebre-fait-toujours-debat-9559709.php> . *Il semblerait que la mairie veuille faire ce projet coûte que coûte, en catimini, sans prendre en compte l'avis des habitants et surtout en minimisant au maximum les débats démocratiques. Cette façon de faire n'est pas digne des pratiques démocratiques propres à une République.*(162)

Q 3.1 : est-ce qu'une procédure de participation active de la population est envisagée avant et/ou pendant la réalisation des travaux ?

➤ les critiques sur le contenu du dossier :

▶ *Des documents avec des éléments de langage ambigus : Ce projet est présenté comme une "greffe étroite du nouveau quartier avec le tissu urbain existant et une ouverture tant visuelle que fonctionnelle vers les espaces verts environnants", ces mêmes espaces environnants étant ciblés par un PLU très densificateur. Lardenne est désigné comme Noyau villageois mais ce site est "implanté dans l'entité « coeur d'agglomération » définie par le SCoT, au sein de l'entité « Ville intense" (27) ▶ Le projet tel qu'il est présenté est très succinct, il manque cruellement de précisions et de schémas permettant de savoir plus précisément à quoi s'attendre tant sur les habitats que sur les équipements , les transports et l'impact sur le trafic routier pour les rues et quartiers environnants. A mon sens, ce manque de transparence autour de ce projet, qui n'est pourtant pas nouveau, pose vraiment question et apparaît au mieux non abouti et au pire totalement archaïque (78) ▶ il y'a beaucoup d'autres incohérences, inexactitudes et approximations qui donnent peu de confiance sur la préparation de ce projet (95) ▶ Les réserves de capacité mentionnées par l'étude ITER sur l'étude d'impact au niveau du rond-point Mongelard réalisées à partir d'observations sur une seule semaine (du mercredi 12 juin au mardi 18 juin 2019) ne sont pas statiquement robustes[...]La tendance de l'évolution de la circulation sur une longue période (10 ans, 5 ans) serait plus pertinente car l'estimation repose sur*

une hypothèse de croissance du trafic non étayée (1% par an)(141) ► Le document "Evaluation sommaire et globale" est le seul élément économique du dossier d'enquête publique. Il porte sur l'estimation sommaire de la dépense nécessaire à l'établissement du bilan financier de l'opération. Il est regrettable que ce document ne soit pas complété par une estimation :- des dépenses nécessaires à l'aménagement du site (voirie, éclairage, réseaux, espaces verts,),- du coût de construction par m2 de plancher pour chaque typologie de logement de la ZAC. Ceci permettrait de constituer des prix plancher et plafond unitaire (par m2 de plancher) pour chaque type de logement de la ZAC. Sans cette information, dans l'hypothèse où l'utilité publique serait déclarée, le projet sera entaché de suspicion par le fait que les promoteurs se sont dissimulés derrière le processus d'acquisition sous DUP pour réaliser des profits privés.(243) ► Dans le paragraphe 8 (ANALYSE DES EFFETS CUMULÉS DU PROJET AVEC D'AUTRES PROJETS CONNUS), il n'y a aucune mention de tous les collectifs construits ou en cours de construction autour de cette zone à savoir toutes les résidences et collectifs Avenue de Lardenne (côté Tournefeuille ou Toulouse), Chemin Ferro Lèbres (côté Toulouse) et Chemin de Ramelet Moundi (Toulouse et Tournefeuille) pour ne citer que ces rues adjacentes. L'impact est direct sur le trafic et les infrastructures routières notamment. La figure 77 de l'aire d'étude rapprochée devrait donc faire apparaître ces multiples constructions supplémentaires. Cette figure devrait aussi faire apparaître les ZAC de Colomiers et Toulouse Saint-Martin du Touch (Ramassiers) avec des centaines de logements qui se sont construits ces dernières années. (258) ; ► Dans son mémoire de réponse à l'autorité environnementale (page 68), le maître d'ouvrage doit diffuser dans une future version de l'étude d'impact les diagnostics de pollution des sols effectués en juin 2019 via une annexe 9 et quelques modifications dans le texte ("12 échantillons sur les 44 analysés présentent des anomalies: anomalie en concentration en métaux lourds pour 6 échantillons et anomalie en concentration en hydrocarbures pour 6 échantillons, comme l'indiquent les 2 illustrations suivantes. "). Pourquoi le maître d'ouvrage n'a-t-il pas actualisé l'étude d'impact soumise à l'enquête publique en intégrant les réponses à l'autorité environnementale? (277).

Q3.2 : quelle réponse apportez-vous à la critique selon laquelle le promoteur bénéficie de la DUP pour réaliser des profits anormaux ?

Q3.3 : pourquoi l'annexe 9 n'a pas été jointe au dossier d'enquête ?

► une confusion s'est installée avec l'annonce d'une procédure de consultation par voie électronique sur le dossier de réalisation de la ZAC du 1^{er} juin au 2 juillet 2021 :

► Il faudrait signaler à la mairie de Tournefeuille qu'il y a une enquête publique en cours sur sa commune. Je viens d'apprendre par hasard son existence, l'affiche est absente du hall d'accueil de la mairie et lorsque l'on fait une recherche "enquête publique" sur le site de la mairie on peut voir d'abord la liste de toutes les enquêtes publiques closes, et en fin de liste "Ferro-Lèbres - Lire la suite", (cf document joint). Avec le site de la mairie, on peut donc connaître l'existence de l'enquête publique si on le sait déjà.(123) ► Il est à noter que les affiches indiquent une prolongation de l'enquête publique du 1^{er} Juin au 2 Juillet 2021 mais cela n'apparaît nulle part dans l'avis d'enquête publique émis le 29 Avril 2021. L'information au public n'est pas à la hauteur des enjeux d'une telle construction massive. Je demande donc au commissaire enquêteur, ou à son suppléant, d'organiser dans le plus bref délai avant le 1^{er} Juin 2021, une réunion d'information et d'échange avec le public.(146) ► Il est à noter que les affiches indiquent une prolongation de l'enquête publique du 1^{er} Juin au 2 Juillet

2021 mais cela n'apparaît nulle part dans l'avis d'enquête publique émis le 29 Avril 2021. L'information au public n'est pas à la hauteur des enjeux d'une telle construction massive.(147) ► La DUP est-elle déjà décidée, dans la mesure où le registre dématérialisé => TOURNEFEUILLE : PPVE - ZAC de Ferro-Lèbres (<https://www.registre-dematerialise.fr/2460>) est déjà prêt à être mis en ligne à compter du 1er juin prochain ?! (163)

► la remise en cause du PLUI-H sur les besoins de logements sur l'agglomération toulousaine est mentionnée et présentée comme un argument supplémentaire contre le projet :

► Le dossier d'enquête stipule que le projet de la ZAC Ferro Lèbres est basé sur "une orientation d'aménagement et de programmation (OPA) inscrite au PLUiH". Or le PLUiH, qui prévoyait la construction de 7000 logements dont 35% de logements sociaux dans la métropole a été annulé le 30 mars 2021 dans un jugement rendu public par le tribunal administratif de Toulouse. Le tribunal a jugé que le chiffre de besoin foncier n'était pas suffisamment justifié au regard des évolutions démographiques et économiques, et que l'objectif de consommation d'espace n'induisait pas une modération effective de cette consommation. Est ce que ce jugement a été pris en compte dans le projet ? Sans PLUiH, sur quoi repose cette enquête? La remise en cause du PLUiH devrait être un signal fort ! Pour que le slogan "la nature au coeur" soit enfin aligné avec la réalité du projet, il faut revoir ce projet de A à Z (70) ► Lardenne et Tournefeuille ne cessent de construire des appartements souvent laissés sans locataire...Deux projets immo chemin Mazaygues où le promoteur promet de laisser de la végétation mais tout a été rasé (les cèdres bleus il n'en reste qu'un !), la réhabilitation hyper dense de l'ancien centre de tri de la poste, le projet immo de Ramelet mundi, chemin du Carrelot, chemin salinié, projet "in lardenne"....(77) ► la cohérence de l'urbanisme avec les enjeux phares n'est pas à la hauteur, conduisant à des projets qui dégradent plus qu'ils n'améliorent la qualité de vie sur le territoire. De plus tous ces projets se basent sur des chiffres de croissance démographique importante, 10 000 nouveaux habitants par an sur la métropole. Ces chiffres ont-ils été révisés au regard des nouvelles perspectives socio-économiques liées à la crise sanitaire ?(81) ► Axe Marquisat/Ramelet-Moundi/Ferro-Lèbres : Socamil (800 logements) Pirac (650 logements) Ferro-Lèbres (700 logements) soit 2150 logements sans compter ce qui a déjà été construit (Prat, les Vignes et le long du Marquisat) . Cela représentera plus de 4000 nouveaux habitants sur la partie sud de Tournefeuille(85) ► L'annulation du PLUiH il y'a quelques semaines doit inciter Toulouse Métropole à revoir sa politique en matières de zones naturelles et de végétalisation. Le tribunal a jugé "que la hausse de prélèvement d'espaces naturels, agricoles et forestiers était injustifiée et faite sans modération". Ce projet en est un exemple probant et va à l'inverse de cette décision.(101) ► En date du 4 mai, la loi du climat et résilience a été voté avec l'article 47: "Afin de tendre vers l'objectif d'absence de toute artificialisation nette des sols, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la date de promulgation de la présente loi doit respecter l'objectif de ne pas dépasser la moitié de la consommation d'espace observée sur les dix années précédant cette date."(104) ► Le projet présenté n'est pas conforme au PLU de Tournefeuille et plus particulièrement à la pièce suivante: 3.2. Orientations d'aménagement de la ZAC Ferro Lèbres. Je vous joins les documents qui attestent les non conformités suivantes: - Nombre de logements non respectés (le PLU en demande environ 450) - Nombre d'étages (le PLU indique R+3 maximum). Enfin, il est regrettable qu'en plein enquête publique cette pièce du PLU soit l'une des seules que l'on ne peut pas télécharger depuis les sites de la mairie et de l'agglo.(185) ► La ZAC Ferro-Lèbres créée par décision du conseil municipal du 10 juillet 2008 et modifiée et approuvée par décision du conseil municipal du 13 novembre 2008 est intégrée à ce PLU en zone 2AU dans sa totalité. Le dossier d'étude d'impact présenté à l'enquête publique est donc obsolète, en particulier sur les points suivants : - Coefficient d'emprise au sol qui doit être inférieure à 70% (les lots 1,2,3,8,9,10 présentent un CES supérieur à ce plafond),- Hauteur maximale des bâtiments qui doit être inférieure à 13m (soit R+3 Maxi).(196)

Q3.4 : dans quelle mesure l'enquête lancée à l'initiative de la ville de Tournefeuille sur le dossier de réalisation ouvre-t-elle la possibilité d'aménagements sur le projet présenté ?

Q3.5 : sur quelles bases juridiques seront prises les décisions d'urbanisme si le PLUI-H est annulé ?

Q3.6 : la réalisation de la ZAC répond-t-elle aux objectifs de la loi « climat et résilience » récemment votée au Parlement ?

7.2.4. Thème 4 : équipements publics, commerces, stationnement, transports publics

Bien qu'il ne s'agisse pas à proprement parler du sujet dévolu à l'enquête, le public s'est largement exprimé sur ce thème qui lui semble majeur :

93 contributions : sur les équipements publics, commerces... 43, 15, 17, 49, 27, 22, 85, 210, 260, 1, 16, 77, 255, 184, 235, 231, 223, 221, 211, 232, 258, 188, 207, 262, 193, 190, 202, 200, 199, 72, 73, 264, 268, 271, 270, 274, 291, 95, 93, 279, 119, 116, 168, 147, 150, 170, 156, 92, 173, 174, 149, 136, 180, 106, 108, 86, 98, 90, 55, 59, 61, 67, 65, 80 ; transports publics insuffisants 19, 31, 35, 27, 6, 211, 255, 245, 230, 223, 184, 207, 213, 202, 201, 272, 284, 293, 180, 280, 279, 85, 187, 296, 106, 139, 141, 49, 61 .

Sont dénoncées :

➤ l'absence de petits commerces, d'artisans, d'emploi sur place :

► *L'Intermarché est un hyper en plein centre ville, construit sur une zone où le PLU prévoit aujourd'hui des habitations. Vétuste, saturé, son fonctionnement est antédiluvien, sale, bruyant et sans quai de déchargement. Les services d'hygiène de la mairie de Toulouse font régulièrement des remarques en ce sens. Demain c'est 1500 clients de plus qui viendront, en voiture si possible(15) ► Les queues samedi matin dans les commerces de Lardenne sont déjà énormes. Il est déjà impossible de trouver un médecin traitant aujourd'hui dans la zone. Des petits commerces et un supermarché insuffisants pour accueillir ces trop nombreux nouveaux habitants.(16) ► L'activité routière (circulation, stationnements) avec un réseau sous-dimensionné et déjà saturé aux heures de pointes (pas de philanthropie pour dire que les choses seront « améliorées » à terme...)...Les problématiques de saturations des services publics comme les écoles, les accueils périscolaires, etc mais également la capacité commerciale du secteur (17) ► Quartier déjà saturé. 700+ logements sans rajout de commerces de première nécessité (boulanger, fromager, épicerie...) ►...pourquoi ne pas envisager un espace de coworking qui permettrait aux salariés qui le peuvent de ne pas se rendre tous les jours sur leur lieu de travail, tout en travaillant dans un environnement professionnel avec toutes les commodités associées.(72) ► les infrastructures tournefeuillaises sont loin de cette ZAC et rapidement les usagers se tourneront vers Toulouse Lardenne . Ce quartier absorbe difficilement son afflux de population. Les crèches, écoles, salles communes sont déjà insuffisantes... et cela sera vite source de tensions(80)*

Q4.1 : est-il envisageable d'augmenter la surface dévolue aux commerces et services de proximité, aux bureaux ?

➤ le manque d'équipements publics prévus :

► *Immeubles partout, mais pas de mise en place d'infrastructures supplémentaires. On parle des écoles, mais c'est la même chose pour les équipements de sports par exemple. Une ville qui grandit sans ambition de développement sportif et culturel et environnemental. Ce n'est pas un développement qualitatif.(55) ► il convient aussi d'intégrer une dimension tertiaire à la ZAC afin de permettre le triptyque "logement-bureaux-commerces" sur place et d'éviter les trajets en voiture (61) ► Ce projet va entraîner une augmentation de*

la population de Tournefeuille d'environ 10%, et les seules infrastructures proposées sont une école et une crèche. Mais quel est l'impact sur le collège et le lycée ? (95) ► ce nouveau quartier sera entièrement dépendant des infrastructures Toulousaines et non celle de Tournefeuille (190) ► 1 ha sur les 13 dédiés aux équipements publics largement insuffisant. Manquent : • des espaces verts/naturels communs : • espaces détente paysager, ombragé, • jardin collectifs partagés • Ferme urbaine / aire naturelle pédagogique (avec espèces protégées endémiques) • des espaces de sport et de loisir • espaces loisirs enfants • équipements sportifs de plein air en libre accès (terrains de sport, city stade) ou d'intérieur (piscine) • des espaces bâtis dédiés à la culture et aux activités : • salle polyvalente • centre culturel (bibliothèque, médiathèque, MJC...)(202) ► Nous avons noté qu'un espace était alloué pour une école mais cela ne suffira certainement pas pour satisfaire tous les besoins des écoliers sachant que les écoles de Tournefeuille, notamment celle du Moulin à Vent, sont déjà saturées. Comment un groupe scolaire d'une taille de 1000 m2 pourrait-il résoudre le problème? (231) ► il n'est pas fait mention d'espaces dédiés à des services médicaux (ex. un pôle santé) ou des commerces de proximité supplémentaires.(258) ► Il faudra prévoir une présence plus importante sur le quartier de la police car depuis la présence de 2 immeubles sur le chemin Ferro-Lebres le nombre de cambriolage a augmenté ainsi que le vandalisme des voitures.(262) ► Nous ne trouvons dans le dossier aucun élément de prospective en terme d'effectifs scolaires et petite enfance attendus et à venir sur les 10 à 20 prochaines années, aucun élément de concertation avec la Municipalité de Toulouse sur l'insertion dans l'offre de services petite enfance et scolaire du quartier limitrophe Toulouse-Lardenne.(268) ►

Q4.2 : est-il envisageable de réserver des surfaces pour le sport ou la culture ?

Q4.3 : l'offre en matière d'enseignement primaire et secondaire a-t-elle été concertée avec l'administration concernée ?

➤ La desserte par les transports en commun et les déplacements « doux »

► Le volet transport est le grand absent de ce projet. La mise en place d'une desserte interne à la ZAC à court ou moyen terme n'est pas programmée. (cf EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU SYNDICAT MIXTE DES TRANSPORTS EN COMMUN DE L'AGGLOMERATION TOULOUSAINE) L'état actuel du réseau de transport en commun du Grand Toulouse ne permet pas à une majorité de personnes de rejoindre leur lieu de travail efficacement. On peut donc s'attendre à ce qu'une majorité des futurs habitants de ce quartier prennent leur véhicule personnel.(16) ► La Vallée du Touch fait l'objet d'une urbanisation galopante. [...] Les modes de déplacements doux sont invoqués comme une prophétie autoréalisatrice, mais la voiture reste incontournable eu égard à la faible offre de transports en commun à durée de voyage prédictible (Métro et Tramway) (27) ► aucune desserte en transports de la ZAC. le L3 le plus proche est à 1km, idem pour le 67 (qui ne passe que toutes les 20mn au mieux) les deux lignes qui vont vers le centre ville (61) ► Rappel de la réserve formulée lors de l'enquête publique sur le PLUi-H réalisée du 30 mars 2018 à 9 h au 17 mai 2018 à 17 h pour la commune de Tournefeuille : "R-TF1 : n'ouvrir à l'urbanisation les plus grosses opérations Ramée-Marquisat, Belbèze-Doumergue, Prat-Pirac et la ZAC Ferro-Lèbres, qu'après avoir préalablement réalisé la mise en chantier des

infrastructures nécessaires à la résolution des problèmes de circulation et de transports. Notamment la VCSM souvent promise, des lignes de TC permettant un délestage efficace de la RD 50 et des parcs de stationnement en nombre suffisant en coordination avec SMTC- TISSEO (cf. 40 - 81 et suivantes).(141) ► l'analyse de déplacement ITER qui intègre les conditions de desserte actuelles et futures à pieds, à vélo et en transports en commun prend une hypothèse de 4,3% de part modale pour les déplacements à vélo. Ce postulat non étayé ne prend visiblement pas en compte l'absence de piste cyclable sur les rues de desserte du projet (chemin Ferro-Lèbres et la rue Michel Montagné) (159) ► Le projet mentionne les pistes cyclables « à proximité du site »...Mais n'envisage aucune voie cyclable ni trottoirs élargis sur les rues principales de déversement de la ZAC : Ferro-Lèbres, Montagné, Ramelet Mundi qui sont, en l'état, sous-dimensionnées pour pouvoir faire cohabiter voies automobile (à double sens), bus (à double sens), piétons et vélos.(276)

Q4.4 : est-il possible de prévoir une desserte interne de transport public afin de relier la ZAC aux lignes de transport TISSEO situées autour de la ZAC ?

Q4.5 : quelle suite a été donnée à la réserve émise lors de l'enquête PLUI-H relative aux transports urbains sur Tournefeuille ?

Q4.6 : comment régler la difficulté de création de cheminements doux sur les voies étroites qui ceignent le site ?

➤ le stationnement

► *L'El aborde le stationnement dans la ZAC et donne : 1129 places privées en sous-sol, 191 places publiques en surfaces et un parking de 30 places publiques. Soit au total 1350 places. Dans mon estimation le nombre de véhicules risque d'être plus proche de 1500 plus les visiteurs de la ZAC. Où vont stationner les 150 véhicules de différence ? Où vont stationner les visiteurs qui ne sont même pas décomptés ? (281)*

Q4.7 : quelles solutions au manque de places de stationnement ?

7.2.5. Thème 5 : La destruction des espaces verts et de la biodiversité, la gestion des eaux

87 contributions traitent de ce sujet : 3, 43, 46, 36, 38, 40, 29, 24, 21, 20, 260, 210, 5, 7, 6, 9, 10, 8, 11, 80, 16, 186, 242, 240, 239, 229, 228, 222, 204, 194, 197, 215, 256, 258, 183, 182, 261, 262, 207, 193, 190, 199, 18, 86, 73, 267, 274, 181, 19, 284, 290, 94, 83, 84, 85, 113, 118, 147, 168, 172, 91, 133, 180, 149, 306, 309, 151, 136, 139, 140, 142, 143, 103, 106, 90, 110, 109, 93, 77, 50, 54, 57, 59, 67, 66, 65, 63

➤ Les contributeurs soulignent la présence d'animaux sauvages et cela malgré l'enclavement de la zone.

➤ Ils regrettent la faible surface relative dévolue aux espaces verts.

➤ Ils sont sceptiques quant à l'application des mesures prévues dans le cadre de la Dérogation à la destruction d'Espèces Protégées (DdEP)

► *Je suis opposé à l'artificialisation des sols. Les mesures de protection des espèces sont trop souvent inappliquées (cf l'avis de l'autorité environnementale) (6) ► Habitant en bordure du canalet, nous assistons depuis 3 ans à des mouvements d'eau qui s'apparentent à des entreprises de destruction massive*

des crapauds accoucheurs : remplissage du canalet, développement des têtards, assèchement du canalet (10) ► Nous observons très régulièrement la présence d'alytes accoucheurs, de couleuvres, d'un groupe de chevreuils, de grandes aigrettes, de chouettes, de chauve-souris, de rapaces et d'oiseaux migrateurs qui utilisent ces terrains comme abri et comme garde-manger. Restés sauvages, ces terrains constituent un refuge biologique pour cette faune déjà acculée (16) ► Ce projet n'a même pas d'ambitions écologiques chiffrées. Engagez vous donc sur des consommations d'énergie et d'eau par habitant challengez donc la provenance des matériaux de construction et leur impact environnemental (38) ► Ce projet n'est dans l'intérêt de personne, cette zone héberge énormément d'animaux on peut y voir des biches , des canards , des perruches à collier , des pic vert et tout autres espèces (46) ► La superficie de la zone verte prévue dans ce projet est minimaliste et induira la réduction de la faune et de la flore, ce qui va à l'encontre des enjeux de la mairie de Tournefeuille : « Favoriser un cadre de vie agréable, ouvert sur les espaces verts, et intégrer le projet à cet environnement dans un souci de continuité verte ».(86) ► Les espèces protégées avaient bloqué le projet en 2008. S'en moque-t-on en 2021 ? ► Ne sont jamais évoqués des espaces verts communs, dédiés au bien vivre ensemble, à la bonne cohésion sociale comme des jardins collectifs partagés, une aire naturelle écologique et pédagogique, une ferme urbaine, ... Ce projet est justement l'occasion de dessiner la ville nouvelle, où l'on sait à la fois loger la population et préserver un environnement végétalisé, offrir un cadre de vie vert et agréable, qui permet de limiter efficacement l'îlot de chaleur urbain, préoccupation majeure des villes dans le contexte du réchauffement climatique.(267) ► Le rapport actualisé constate la destruction de plusieurs de ces milieux suite à l'entretien du terrain par girobroyage de souches et de repousses de peupliers. Il est ainsi constaté la suppression de bordures arbustives servant de nidification aux passereaux et la suppression complète de la végétation sur la rive droite du canalet, entraînant la destruction de toutes les caches des amphibiens le long de cette rive.[...]C'était pourtant le devoir de l'aménageur de protéger la zone de toute intrusion d'engins, en sensibilisant les propriétaires le cas échéant, en posant des limiteurs de gabarit aux entrées de la zone. (290)

Q5.1 : est-il envisageable d'augmenter les surfaces dites « vertes » ?

Q5.2 : la mise en œuvre des mesures de protection envisagées dans la DdEP était-elle possible en l'absence de maîtrise du foncier ?

➤ Deux contributions signalent le risque inondation :

► *Il est à noter que la densité du projet implique un coefficient d'imperméabilisation très élevé. Alors que la fréquence et la violence des phénomènes météorologiques exceptionnels sont en constante augmentation sous l'effet du réchauffement climatique, les hypothèses retenues pour le dimensionnement du réseau d'eaux pluviales sont visiblement sous-évaluées, une dérogation semble même envisagée. L'hypothèse d'un risque vingtennal basé sur des observations vieilles de plus de 30 ans entraine un risque important d'inondation pour la ZAC et son voisinage. Ce risque semble visiblement assumé sans scrupule par le maître d'ouvrage.(164) ► on a vu, sur Tournefeuille, dans les années précédentes, comment le béton et le macadam piègent les eaux de pluie abondantes entraînant des inondations. Alors pourquoi ne pas envisager cette ZAC de façon raisonnable, (309).*

Q5.3 : quelle réponse apporter à l'objection soulevée relative au faible dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales ?

7.3. Réponse de la SAS Ferro-Lèbres parvenue le 18 juin 2021