



**PRÉFET
DE LA HAUTE-
GARONNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Préfecture
Direction de la citoyenneté
et de la légalité**

Arrêté préfectoral du 11 JAN. 2023

déclarant d'utilité publique les travaux nécessaires à la réalisation de la zone d'aménagement concertée Ferro-Lèbres sur la commune de Tournefeuille, emportant approbation de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole applicable à la commune de Tournefeuille

Le préfet de la région Occitanie,
préfet de la Haute-Garonne,
Chevalier de la Légion d'honneur,
Officier de l'ordre national du Mérite,

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu le décret du 24 octobre 2018, nommant Monsieur Étienne GUYOT, préfet hors classe, préfet de la région Occitanie, préfet de la Haute-Garonne ;

Vu le schéma de cohérence territoriale de la grande agglomération toulousaine (SCoT GAT) opposable ;

Vu le Plan Local Urbanisme (PLU) de Toulouse Métropole applicable à la commune de Tournefeuille ;

Vu les décisions du 5 novembre et du 10 décembre 2021, décidant de dispenser la mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole applicable à la commune de Tournefeuille à la réalisation d'une étude d'impact, après examen au cas par cas ;

Vu l'étude d'impact du projet ;

Vu la délibération DEL17-051 du conseil municipal de la commune de Tournefeuille du 22 mai 2017, prenant acte de la concertation publique organisée du 13 juin 2016 au 25 janvier 2017 et décidant de poursuivre l'opération d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Ferro-Lèbres ;

Vu la délibération DEL-18-073 du conseil municipal de la commune de Tournefeuille du 9 juillet 2018, confiant mandat pour la réalisation opérationnelle du projet d'aménagement de la ZAC Ferro-Lèbres à la SAS Ferro-Lèbres ;

Vu la délibération DEL-21-154 du conseil municipal de la commune de Tournefeuille du 30 novembre 2021, demandant l'ouverture d'une enquête publique unique pour le projet d'aménagement de la ZAC Ferro-Lèbres en vue de déclarer ce projet d'utilité publique, de mettre en compatibilité du plan local d'urbanisme applicable à la commune de Tournefeuille et de déterminer les parcelles à déclarer cessibles dans le cadre de ce projet ;

Vu le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, dont la composition est conforme aux dispositions des articles R.123-8 du code de l'environnement et R.112-4 à 6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le dossier de mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole applicable à la commune de Tournefeuille, dont la composition est conforme aux dispositions de l'article R.153-14 du code de l'urbanisme, et le dossier d'enquête parcellaire dont la composition est conforme aux dispositions de l'article R.131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu les lettres du 27 janvier 2022, par lesquelles les avis de l'autorité environnementale et des collectivités territoriales et leurs groupements 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 par l'autorité environnementale et Toulouse Métropole en réponse aux courriers précités et le mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale du 15 avril 2022 ;

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

Vu le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole applicable à la commune de Tournefeuille, qui s'est tenue le 6 avril 2022 ;

Vu la décision de la présidente du tribunal administratif de Toulouse du 16 mars 2022, désignant le commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique unique, préalable à la déclaration d'utilité publique, à la mise en compatibilité du document d'urbanisme précité et à la détermination des parcelles à déclarer cessibles ;

Vu l'enquête publique unique qui s'est déroulée du 25 avril au 31 mai 2022 ;

Vu les rapports et conclusions établis par le commissaire enquêteur le 30 juin 2022, aux termes desquels celui-ci prononce un avis favorable, assorti d'une réserve et de 4 recommandations, sur la déclaration d'utilité publique du projet ; un avis favorable, assorti d'une réserve, sur la mise en compatibilité du document d'urbanisme précité ; un avis favorable, assorti d'une réserve, sur le volet parcellaire ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Tournefeuille DEL-22-092 du 18 octobre 2022, se prononçant, par déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération et sollicitant du préfet de la région Occitanie, préfet de la Haute-Garonne, la prise d'un arrêté déclarant le projet d'utilité publique et approuvant la mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole applicable à la commune de Tournefeuille en découlant ;

Vu la lettre du 24 octobre 2022, sollicitant l'avis de Toulouse Métropole au titre de la mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole applicable à la commune de Tournefeuille ;

Vu la délibération DEL-22-1351 du 8 décembre 2022 du conseil de Toulouse Métropole, par lequel

celui-ci émet un avis favorable sur la mise en compatibilité du PLU applicable à la commune de Tournefeuille ;

Vu l'exposé des motifs et considérations ci-après annexés, justifiant le caractère d'utilité publique du projet ;

Vu les mesures destinées à éviter, réduire, compenser les incidences négatives du projet sur l'environnement ou la santé humaine ainsi que la détermination des modalités de suivi et d'accompagnement ;

Considérant la nécessité d'acquérir les biens immobiliers en cause pour la réalisation de l'opération ;

Considérant que le projet présente un caractère d'utilité publique, eu égard aux motifs et considérations exposés en annexe ;

Considérant que les dispositions du PLU de Toulouse Métropole applicable à la commune de Tournefeuille ne sont pas compatibles avec le projet et qu'il y a donc lieu de les faire évoluer ;

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

Arrête :

Art.1^{er} : Sont déclarés d'utilité publique les travaux nécessaires à la réalisation de la ZAC Ferro-Lèbres sur le territoire de la commune de Tournefeuille.

Le périmètre de la déclaration d'utilité publique et le plan général des travaux figurent en annexe au présent arrêté (annexe 1).

Art. 2. : Conformément au 5^e alinéa de l'article L.122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et au IV de l'article L.122-1-1 du code de l'environnement, un document annexé au présent arrêté expose les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération (annexe 2).

Conformément aux dispositions du 2^e alinéa du I de l'article L.122-1-1 du code de l'environnement, sont annexées les prescriptions que devra respecter la SAS Ferro-Lèbres, agissant en tant que concessionnaire de la commune de Tournefeuille, ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites. Ce document précise, enfin, les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine (annexe 3).

Comme le prévoit le IV de l'article L.122-1-1 du code de l'environnement, sont annexées au présent arrêté les informations relatives à la participation du public, la synthèse des observations et des autres consultations ainsi que leur prise en compte (annexe 4).

Art. 3. : La SAS Ferro-Lèbres, concessionnaire de la commune de Tournefeuille, est autorisée à acquérir, soit à l'amiable, soit, s'il y a lieu, par voie d'expropriation, dans les formes prescrites par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les immeubles ou portions d'immeubles nécessaires à la réalisation du projet susvisé.

En vertu des dispositions de l'article L.122-7 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, la SAS Ferro-Lèbres est désignée comme la personne publique chargée de conduire la procédure

d'expropriation, nécessaire pour permettre de mener à bien le projet.

Art. 4 : La présente déclaration d'utilité publique deviendra caduque à l'expiration d'un délai de 5 ans à compter de la publication du présent arrêté. Les expropriations éventuelles nécessaires devront être réalisées dans ce délai.

Art. 5 : La présente déclaration d'utilité publique emporte approbation de la mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole applicable à la commune de Tournefeuille, dont les nouvelles dispositions figurent en annexe 5.

Le dossier de mise en compatibilité du PLU est consultable à la préfecture de la Haute-Garonne, au siège de Toulouse Métropole et en mairie de Tournefeuille, aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Il est consultable également sur le site des services de l'État en Haute-Garonne, à l'adresse suivante : www.haute-garonne.gouv.fr --> Publications --> Déclarations d'intention, enquêtes publiques et avis de l'autorité environnementale --> Déclaration d'utilité publique d'opérations d'aménagement et infrastructures de transport --> Enquêtes publiques achevées --> Réalisation de la ZAC Ferro-Lèbres, seconde enquête – commune de Tournefeuille.

Le président de Toulouse Métropole et le maire de Tournefeuille procéderont aux mesures de publicité prévues à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme.

Art. 6 : L'étude d'impact relative au projet, qui figure en annexe 6, comprenant notamment les mesures destinées à éviter, réduire et compenser les incidences du projet sur l'environnement et l'avis rendu par l'autorité environnementale est consultable à la préfecture de la Haute-Garonne et en mairie de Tournefeuille.

Ce document est également téléchargeable via le chemin d'accès suivant : www.haute-garonne.gouv.fr --> Publications --> Déclarations d'intention, enquêtes publiques et avis de l'autorité environnementale --> Déclaration d'utilité publique d'opérations d'aménagement et infrastructures de transport --> Enquêtes publiques achevées --> Réalisation de la ZAC Ferro-Lèbres, seconde enquête – commune de Tournefeuille.

Art. 7 : Le présent arrêté sera affiché, pendant un délai d'un mois, au siège de la SAS Ferro-Lèbres, ainsi qu'à la mairie de Tournefeuille et au siège de Toulouse Métropole. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département de la Haute-Garonne.

Le présent arrêté sera, en outre, publié au recueil des actes administratifs des services de l'État en Haute-Garonne et publié sur le site dédié à l'adresse suivante : www.haute-garonne.gouv.fr --> Publications --> Déclarations d'intention, enquêtes publiques et avis de l'autorité environnementale --> Déclaration d'utilité publique d'opérations d'aménagement et infrastructures de transport --> Enquêtes publiques achevées --> Réalisation de la ZAC Ferro-Lèbres, seconde enquête – commune de Tournefeuille.

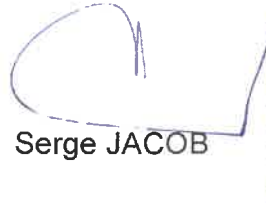
Art. 8 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Toulouse, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens », accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Cet arrêté peut faire l'objet, dans le même délai, d'un recours gracieux auprès de l'autorité qui l'a pris.

Art. 9 : Le secrétaire général de la préfecture de la Haute-Garonne, les services en charge de la police de l'environnement, le président de la SAS Ferro-Lèbres, le président de Toulouse Métropole et le maire de Tournefeuille sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Toulouse, le 17 JAN. 2022

Pour le préfet et par délégation :
Le secrétaire général,



Serge JACOB

Annexes au présent arrêté :

Annexe 1 – périmètre de la DUP et plan général des travaux.

Annexe 2 – exposé des motifs et considérations justifiant l'utilité publique de l'opération.

Annexe 3 – mesures mises à la charge du maître d'ouvrage en application de l'article L.122-1-1 du code de l'environnement.

Annexe 4 – informations relatives au processus de participation du public, synthèse des observations du public et des autres consultations et de leur prise en compte : déclaration de projet de la commune de Tournefeuille.

Annexe 5 – dispositions du PLU de Toulouse Métropole applicable à la commune de Tournefeuille, issues de la mise en compatibilité.

Annexe 6 – étude d'impact du projet.

Annexe 1 à l'arrêté préfectoral du 19 décembre 2022
Déclaration d'utilité publiques des travaux nécessaires à la réalisation de la ZAC Ferro-
Lèbres sur le territoire de la commune de Tournefeuille.

Périmètre de la déclaration d'utilité publique



Plan général des travaux



REVETEMENTS

	Chaussée et Stationnement en enrobé noir
	Piste cyclable en enrobé
	Trottoir en béton balayé
	Cheminement piéton en GE calcaire
	Cheminement piéton en stabilisé
	Aire de présentation des OM en béton balayé
	Géotextiles

HAUTEUR BÂTIS

	R+4
	R+3
	R+2
	R+1
	RdC

VÉGÉTATION

	Buissons épiés
	Arbre conservé
	Arbre d'alignement
	Arbre fruitier
	Haie ornementale
	Forêt existante
	Arbustes et vivaces potagères
	Vigne
	Prairie biodiversité
	Haie bocagère
	Gazon
	Talus enherbés
	Fond de noue enherbée

Annexe 2 à l'arrêté du 19 décembre 2022
déclarant d'utilité publique les travaux nécessaires à la réalisation de la ZAC « Ferro-Lèbres » sur le territoire de la commune de Tournefeuille

Exposé des motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération

La production du présent document est requise par l'article L. 122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, qui précise, pour les déclarations d'utilité publiques des opérations susceptibles d'affecter l'environnement, que « l'acte déclarant d'utilité publique l'opération est accompagné d'un document qui expose les motifs et considérations justifiant son utilité publique. ».

Ce document n'a pas pour objet de se substituer au dossier d'enquête, à l'étude d'impact et à l'avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement qui, seuls, justifient de manière exhaustive le caractère d'utilité publique du projet, la mise en compatibilité des documents d'urbanisme concernés ainsi que les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences sur l'environnement dont il est acté la mise en œuvre.

Il n'a pas plus pour objet de se substituer au bilan de la concertation publique et au rapport du commissaire enquêteur, lesquels détaillent les modalités et les résultats de l'information et de la participation du public.

I. Présentation de l'opération soumise à déclaration d'utilité publique.

La ZAC de Ferro-Lèbres est située sur la commune de Tournefeuille en Haute-Garonne, sur une emprise de 13 hectares. Il s'agit d'un projet à vocation mixte d'habitat, d'équipements et de services, comprenant :

- la création d'un nouveau quartier d'habitat mixte, proposant différentes formes d'habitat 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 actifs...) et d'espaces verts.

Le programme global des constructions prévoit la réalisation de 49 000 m² de surface de plancher destinés à l'habitat, soit environ 750 logements, avec une offre renforcée constituée de 35 % de logements locatifs aidés et 15 % de logements en accession sociale.

Il prévoit également :

- la réalisation de voiries, pistes cyclables et cheminements piétons ;
- l'aménagement d'espaces paysagers incluant des noues de stockage et de transport des eaux ;
- une offre d'équipements publics de superstructures (maison de quartier, équipement petite enfance, équipement scolaire).

Les grands enjeux sur lesquels l'opération est définie sont les suivantes :

- ◆ Enjeu 1 : créer un quartier mixte, à vocation principale d'habitat et en cohérence avec le projet de développement global communal ;
- ◆ Enjeu 2 : assurer une greffe urbaine et sociale de qualité. Il s'agit de s'appuyer sur la localisation de la ZAC en cœur d'îlot, pour bâtir un « grand cœur d'îlot » dans un quartier à dominante pavillonnaire en quasi-totalité occupé ;
- ◆ Enjeu 3 : Favoriser un cadre de vie agréable, ouvert sur les espaces verts, et intégrer le projet à cet environnement dans un souci de continuité verte ;
- ◆ Enjeu 4 : ouvrir le quartier, le rendre accessible et l'intégrer dans le réseau de fonctionnement communal.

II. Le caractère d'utilité publique du projet.

Selon la jurisprudence de la juridiction administrative, une opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier, les éventuels inconvénients d'ordre social ou économique, la mise en cause de la protection et de la valorisation de l'environnement ou l'atteinte à d'autres intérêts publics qu'elle comporte, ne sont pas excessifs, eu égard à l'intérêt qu'elle présente, lequel s'apprécie au regard de la finalité d'intérêt général à laquelle cette opération répond.

L'opération faisant l'objet de la présente déclaration d'utilité publique revêt ce caractère, par application de ces critères, pour les raisons qui suivent.

II.1. Au regard de la finalité de l'opération.

Ce projet répond à une finalité d'intérêt général, car il permet de répondre aux objectifs d'intérêt suivants :

- Répondre aux besoins en logements sur la commune de Tournefeuille et dans l'Ouest toulousain, conformément aux orientations du programme d'orientations et d'Actions (POA) approuvé en 2019, confirmées par l'adoption du pacte métropolitain pour l'habitat par le conseil de la métropole le 14 octobre 2021. La commune de Tournefeuille s'est engagée à produire 290 logements par an, sur la période 2020-2025. Le site se voit également assigner une vocation de développement d'habitat dans le SCOT. L'opération a pour objectif de participer à l'atteinte de cet objectif.
- Développer le parc communal de logements sociaux, afin de se rapprocher des objectifs légaux. Avec un taux de 17,80 %, il existe en effet un déficit de logements sociaux sur Tournefeuille, et la commune doit produire un minimum réglementaire de logements locatifs sociaux de 30 % au PLU, qui sera porté à 35 % à la 3^e modification du PLU dans les opérations de logements. L'un des objectifs de l'opération est de produire des logements sociaux afin de répondre à ces besoins, comme exposé dans la réponse à la réserve du commissaire-enquêteur.
- Optimiser l'utilisation du site pour garantir un développement urbain harmonieux et durable : il s'agit de maîtriser l'urbanisation de ce site à fort potentiel afin de répondre au mieux aux besoins de la commune tels qu'ils ont été identifiés précédemment. La maîtrise foncière de l'opération par la commune ou son aménageur permet de garantir l'optimisation de ce site et son aménagement d'ensemble, dans le cadre d'un développement adapté, harmonieux et durable.
- Créer des équipements publics répondant aux besoins de la commune et du quartier. L'arrivée des nouveaux habitants et le développement de la commune de Tournefeuille génèrent des besoins en équipements publics, en particulier pour l'accueil des enfants, et l'opération prévoit de les réaliser.

II.2. Au regard d'inconvénients qui ne sont pas excessifs eu égard la finalité d'intérêt général à laquelle répond cette opération.

II.2.1. Les atteintes à la propriété privée.

24 parcelles, d'une surface totale de 126 597 m², restent à acquérir.

II.2.2. Le coût financier.

Le coût estimatif de l'opération s'élève à 21 539 852 € TTC, dont 7 187 500 € pour les acquisitions, 4 592 560 € pour les travaux et honoraires techniques et 3 420 000 € pour les mesures environnementales.

II.2.3. Les atteintes à l'environnement.

Celles-ci ont été identifiées dans l'étude d'impact environnemental (annexe 6 ci-après).

Des mesures appropriées en termes d'évitement, de réduction et de compensation des effets négatifs du projet sur l'environnement ont été prévues.

Les trois domaines suivants ont été abordés : milieu physique, milieu naturel, milieu humain.

- sur le milieu physique : 6 thématiques ont été identifiées ; les impacts initiaux sont gradués de très faibles à modérés ; les impacts finaux (après application des mesures d'évitement, de réduction et de compensation) sont gradués de négligeables à très faibles ;
- sur le milieu naturel : 4 thématiques ont été identifiées ; les impacts initiaux sont gradués de faibles à forts ; les impacts finaux sont gradués de négligeables à faibles ;
- sur le milieu humain : 7 thématiques ont été identifiées ; les impacts initiaux sont gradués de très faibles à moyens ; les impacts finaux sont gradués de négligeables à modérés.

Enfin, les mesures environnementales à mettre en œuvre font l'objet des prescriptions définies en annexe 3 ci-après et sont assorties de modalités de suivi. Le maître d'ouvrage sera tenu de s'y conformer.

III. En conclusion, au regard du bilan de l'opération et de sa nécessité.

Il résulte de ce qui précède que ni les atteintes à la propriété privée induites par ce projet, ni son coût financier, ni les atteintes à d'autres intérêts publics et à l'environnement que celui-ci comporte ne sont excessifs, eu égard à l'intérêt que celui-ci présente.

Par ailleurs, le maître d'ouvrage ne dispose pas d'une maîtrise foncière permettant la réalisation des travaux projetés. Il n'existe donc pas d'autres possibilités rendant inutile une éventuelle expropriation.

En conséquence, le caractère d'utilité publique de l'opération portant sur la réalisation de la ZAC Ferro-Lèbres sur le territoire de Tournefeuille est justifié.

Annexe 3 à l'arrêté du 19 décembre 2022
**déclarant d'utilité publique les travaux nécessaires à la réalisation de la ZAC « Ferro-
Lèbres » sur le territoire de la commune de Tournefeuille**

Mesures destinées à éviter, réduire, compenser les incidences négatives du projet sur l'environnement ou la santé humaine-détermination des modalités de suivi et d'accompagnement.

En application des articles L. 122-1-1 et L. 126-1 du code de l'environnement, la déclaration de projet et la décision de l'autorité compétente qui autorise ou approuve la réalisation de l'opération doivent, après avoir pris en considération l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale et les résultats de la consultation du public, mentionner les mesures proportionnées destinées à éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine et présenter les principales modalités de suivi de ces mesures et de leurs effets.

Sans préjudice de l'application des réglementations et polices particulières opposables à l'opération, dont notamment les dispositions des articles L. 181-1 et suivants du code de l'environnement, sont, ci-après, synthétisées les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences potentielles des travaux projetés sur l'environnement et la santé humaine et le dispositif de suivi associé que le maître d'ouvrage sera tenu de mettre en œuvre.

Impacts sur le milieu physique :

- Sols : en phase de chantier, stockage et séparation de la terre végétale décapée des autres matériaux extraits lors du terrassement, utilisation d'un bac étanche mobile pour piéger les éventuelles égouttures d'hydrocarbures et évacuation des matériaux souillés, réutilisation en majorité des matériaux issus du décapage au niveau de l'aménagement des espaces verts, ainsi que la conservation d'un cordon végétal en saillie des zones de décapage partiel ou complet.

- Eaux : en phase de chantier, limitation des impacts du projet.

En phase de fonctionnement, réduction de la quantité et du débit d'eau pluviale s'écoulant dans le réseau, intégration des dispositifs de récupération des eaux pluviales et réutilisation de l'eau récupérée, équipement des logements et locaux annexes de dispositifs d'économie d'eau, infiltration en totalité des eaux de ruissellement afin de ne pas avoir de rejet dans les réseaux publics.

- Air : en phase de fonctionnement, mise en place de secteurs en zone 30 afin de limiter les émissions atmosphériques, développement des modes doux, réalisation d'aménagements paysagers des espaces publics agissant sur la qualité de l'air.
- Changement climatique : en phase de fonctionnement, réduire les besoins énergétiques à la source, assurer l'efficacité énergétique des installations, optimiser le potentiel de valorisation des énergies renouvelables.

Impacts sur le milieu naturel :

- Flore : en phase de fonctionnement, compenser les surfaces végétales perdues par une nouvelle palette végétale d'essences locales.
- Amphibiens : en phase de chantier, mise en défens en préalable à la première phase de diagnostic archéologique de la partie du site identifiée comme zone vitale à l'alyte accoucheur, création d'un habitat de substitution, transfert des individus collectés au fur et à mesure dans les habitats aménagés sans rétention.

En phase de fonctionnement, mise en place de mares reliées entre elles sur l'axe des chemins d'eau, mise en défens de la zone rapprochée des mares, plantation d'une bordure

d'hélophytes sur les berges, création de caches pour les amphibiens et les reptiles, semis de la zone en prairie avec une composition comparable à celle des prairies mésophiles actuelles, plantation de buissons épars du cortège de la fruticée thermophile, dimensionnement des ouvrages de franchissement des zones de collectes du pluvial de façon à ce que ceux-ci ne constituent pas un obstacle à la continuité hydraulique et biologique, mise en eau assurée par les écoulements naturels sur les versants avec débordement dans la zone d'infiltration en cas de trop-plein, aménagement d'une bordure limitant le passage des amphibiens en périphérie des zones aménagées.

- Avifaune : en phase de chantier, réalisation du chantier de défrichement en dehors des périodes de nidification.
En phase de fonctionnement, rétablissement des habitats détruits sur un espace extérieur à la ZAC, mise en place de gîtes artificiels sur les bâtiments de la ZAC.

Impacts sur le milieu humain :

- Bruit : En phase de chantier, information du public sur les nuisances engendrées par le trafic des engins.
En phase de fonctionnement, respect des prescriptions de l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.
- Patrimoine historique : en phase de chantier, réalisation de campagnes de sondages archéologiques préalables permettant de déterminer les éventuelles sensibilités du site.
- Infrastructures routières et circulation : en phase de fonctionnement, séparation des différents trafics et aménagement des voies urbaines du réseau principal, création d'espaces réservés aux circulations douces, développement du réseau de transport en commun.
- Paysage urbain : en phase de fonctionnement, disposer harmonieusement les constructions en tenant compte du tissu urbain environnant, valoriser l'ancienne joaillerie présente sur le site, aménager des parcs, repenser le traitement des voiries et espaces publics, créer des liaisons piétons-cycles, créer une voirie permettant d'irriguer le secteur, aménager une nouvelle voie cyclable, préserver les éléments paysagers fédérateurs déjà identifiés au sein du périmètre.

Le tableau suivant évalue les impacts résiduels du projet :

Addition et interaction des effets entre eux

	Impacts à court terme (phase de travaux)	Impacts à moyen terme (fin d'aménagement)	Impacts à long terme (horizon 2030)
Phase de travaux	Les travaux des démolitions initiales seront ponctuels et n'auront plus d'incidence après quelques jours. La circulation pourra être ponctuellement modifiée, cependant, cet impact ne subsistera pas dans le temps. La présence de grues ou autres engins constituera un impact ponctuel pour chaque phase de chantier. Ils disparaîtront à la fin de chaque phase. Impacts relativement importants sur le milieu naturel : - risque de destruction d'individus par collision avec les engins ; - dégradation des habitats lors de la destruction des constructions existantes. Les déchets de chantier seront gérés à court terme pour éviter tout impact sur les phases suivantes. Les terres excavées ne seront bien évidemment éliminées dans les filières de déchets inertes qu'à la condition expresse de ne pas contenir de sols pollués.	Après la fin de chantier de la ZAC de Ferro-Lèbres, il n'y aura pas d'impact à moyen terme de celui-ci.	Le chantier n'aura pas d'impact à long terme. A long terme, l'ensemble du secteur sera aménagé et les chantiers seront finalisés.

	Impacts à court terme (phase de travaux)	Impacts à moyen terme (fin d'aménagement)	Impacts à long terme (horizon 2030)
Impacts sur les consommations d'eau potable et les rejets d'eaux usées et eaux pluviales	La station d'épuration de Ginestous dispose des capacités nécessaires à l'accueil des nouveaux rejets. L'installation de noues permettra de prendre en compte rapidement l'imperméabilisation du site. Les consommations d'eau potable vont augmenter avec la création de logements ainsi que les rejets au réseau d'assainissement. Une imperméabilisation progressive de la zone limite l'infiltration naturelle des eaux.	Les principes d'aménagement permettent de limiter l'imperméabilisation complète du site. Les systèmes de récupération des eaux pluviales à la parcelle permettent d'économiser de l'eau potable pour les arrosages. Les noues permettront de supprimer toute atteinte au Touch et au Canalet en termes de quantités d'eau apportées et de qualité des eaux. L'urbanisation du secteur aura impliqué une hausse des consommations et des rejets.	Les consommations et les rejets de tout le secteur ne peuvent être connus et auront évolué en fonction du développement du secteur.
Impacts sur le paysage et la structure urbaine	Une transition douce est réalisée avec les quartiers voisins afin d'intégrer au mieux les nouveaux aménagements. L'urbanisation de la ZAC Ferro-Lèbres modifiera complètement le paysage agricole.	La ZAC sera en continuité parfaite avec les quartiers voisins (pavillonnaires et collectifs). Le développement des végétaux améliorera la qualité du paysage de la ZAC.	La ZAC sera parfaitement intégrée à son environnement.

	Impacts à court terme (phase de travaux)	Impacts à moyen terme (fin d'aménagement)	Impacts à long terme (horizon 2030)
Impacts sur les sites, les monuments et le patrimoine urbain	Aucun site inscrit ou classé ou monument historique et vestige archéologique n'est recensé sur le périmètre couvert par le projet de ZAC. Toute découverte fortuite lors des travaux d'aménagement devra faire l'objet d'une déclaration auprès du Service Archéologique de la D.R.A.C de la Haute-Garonne, qui prendra alors les mesures nécessaires à leur conservation, et de définir un protocole de prise en compte du patrimoine archéologique avant le commencement des travaux.	Les habitats collectifs constitueront un élément de repère de la ZAC.	Les habitats collectifs constitueront un élément de repère de la ZAC.
Impacts sur la population et le logement	La création de logements permet l'accueil d'une population en demande de logements sur ce secteur car à proximité de centres d'emplois. L'implantation d'équipements sera bénéfique pour les nouveaux arrivants ainsi que pour les quartiers voisins. Les premiers habitants seront probablement gênés temporairement par les travaux restants.	Les principes d'aménagement permettent une grande mixité de la population sur la zone. Le développement des espaces verts et les équipements permettra une bonne qualité de vie dans ce nouveau quartier. L'arrivée de nouveaux riverains sur ce secteur au niveau de la circulation pourra augmenter le trafic actuel.	A long terme, cet îlot à l'aménagement qualitatif avec une grande mixité apportera des bénéfices à la nouvelle population ainsi qu'aux quartiers voisins.

	Impacts à court terme (phase de travaux)	Impacts à moyen terme (fin d'aménagement)	Impacts à long terme (horizon 2030)
Impacts sur les activités	La création de logements permet l'apport d'une nouvelle clientèle aux commerces environnants. L'implantation d'équipements sur le secteur de Ferro-Lèbres, apportera une vie progressive au quartier.	Les principes d'aménagement permettent une mixité entre les activités et logements sur la zone.	A long terme, cet îlot à l'aménagement qualitatif apportera des bénéfices à la nouvelle population ainsi qu'aux quartiers voisins.
Impacts sur les consommations d'énergies et sur le climat	L'urbanisation de la ZAC implique une hausse progressive des consommations d'énergie sur ce secteur. L'urbanisation du secteur sans une offre adaptée de transport en commun dans un premier temps implique l'utilisation de véhicules particuliers pour les déplacements qui sont consommateurs d'énergie grise. Cependant il existe plusieurs arrêts de bus à proximité immédiate et les voiries douces créées faciliteront les transports alternatifs	L'utilisation d'énergies renouvelables (photovoltaïque et biogaz) ainsi que la conception bioclimatique limiteront les hausses de consommations. L'aménagement de la ZAC est réfléchi afin de donner un maximum de confort aux habitants que ce soit en été ou en hiver tout en évitant les consommations excessives d'énergie pour les ménages et donc les impacts sur le climat. Des réflexions sur la desserte par TCSP permettront de limiter l'usage de la voiture et donc l'émission de GES.	Les consommations d'énergies seront limitées par la conception même du projet et l'utilisation d'énergies renouvelables.

	Impacts à court terme (phase de travaux)	Impacts à moyen terme (fin d'aménagement)	Impacts à long terme (horizon 2030)
Impacts sur la gestion des déchets	La construction de nouveaux bâtiments d'habitat augmente progressivement les quantités de déchets de ce secteur (déchets ménagers, déchets assimilés, déchets spécifiques).	Les quantités de déchets se stabilisent avec l'aménagement complet de la ZAC.	Les quantités de déchets émises dans cette zone suivront les tendances de la commune.
Impacts sur le milieu naturel	Un certain nombre d'espèces faunistiques aura été dérangé par les travaux. Cependant, il est possible de voir revenir les individus dès la fin des tranches de construction. Les travaux continueront de perturber les espèces animales. Les mesures d'évitement (adaptation des périodes de travaux, mise en défens des zones sensibles, ...) permettront de maintenir les cortèges d'oiseaux ou des espèces sur le site sans les gêner, notamment l'alyte accoucheur Mesures article L411-2 du code de l'Environnement.	En phase finale, l'aménagement urbain avec des espaces verts permettra de voir revenir un certain nombre d'espèces communes et adaptées à la vie urbaine. L'ensemble des mesures d'évitement et de réduction des impacts permettra notamment le retour de l'avifaune et le passage sécurisé de la petite faune. L'aménagement des espaces verts divers et plus ou moins naturels selon les endroits permettra d'amener de la biodiversité au cœur d'un espace urbain.	Le suivi régulier de ce site permettra d'adapter au mieux la gestion pour le maintien des espèces.

	Impacts à court terme (phase de travaux)	Impacts à moyen terme (fin d'aménagement)	Impacts à long terme (horizon 2030)
Impacts sur les circulations et le stationnement	L'urbanisation de ce secteur entrainera une hausse progressive de la circulation. Les voiries sont hiérarchisées et leur conception permet de mettre en évidence leurs usages.	Les zones de parking en surface sont peu nombreuses afin de limiter la place de la voiture dans le paysage.	
Impacts sur les déplacements collectifs et les déplacements doux	L'utilisation de ce secteur entrainera une hausse de la demande en transports en commun.	Des liaisons piétonnes et cycles sont aménagées pour la traversée des quartiers et se rendre aux commerces de proximité.	Développement de la ligne Linéo pour desservir ce secteur. Desserte de la ZAC par bus.
Impacts sur la qualité de l'air	Augmentation des véhicules sur le secteur ainsi que construction de logements nécessitant l'utilisation d'énergies grises donc augmentation des GES. Choix de matériaux afin de limiter la pollution de l'air par leurs émanations toxiques.	L'aménagement du quartier privilégiera les transports en commun et les modes doux : diminution des émissions de GES par les véhicules.	L'aménagement du quartier privilégiera les transports en commun et les modes doux : diminution des émissions de GES par les véhicules.
Impacts sur le bruit	Augmentation du bruit liée à l'arrivée de nouveaux véhicules pour la ZAC. Urbanisation du secteur entrainant une modification de la typologie du bruit.	Augmentation de la circulation donc augmentation probable du bruit généré.	Augmentation de la circulation donc augmentation probable du bruit généré.

	Impacts à court terme (phase de travaux)	Impacts à moyen terme (fin d'aménagement)	Impacts à long terme (horizon 2030)
BILAN / Addition des effets	A court terme, l'urbanisation de ce secteur actuellement en friche va engendrer des hausses de consommation d'eau potable et donc de rejets, des hausses de consommation d'énergie, la production de nouveaux déchets ménagers, la hausse d'activité et de bruit sur ce secteur, ... De plus, l'apport progressif de nouveaux véhicules pourra engendrer des perturbations supplémentaires d'autant plus que les lignes actuelles de transport en commun sont peu adaptées aux activités des riverains.	Après aménagement de la ZAC, les différents types de consommations se stabiliseront. De plus, par la conception elle-même du quartier (respectueux de l'environnement et sobre), ces consommations ne seront pas excessives. Les liaisons douces et la ligne de bus Linéo se développeront vers les pôles d'attraction alentours. Le paysage de la zone sera complètement modifié, même si la volonté est d'intégrer au mieux cette ZAC dans son environnement (naturel et paysager).	A terme, la ZAC sera parfaitement intégrée dans son environnement. La vie de ce quartier sera très attractive. De nombreux espaces naturels se seront développés apportant une qualité de vie aux riverains. La ZAC sera raccordée aux projets de transports en commun et de déplacements doux du secteur ce qui facilitera encore plus les déplacements des habitants. La conception du secteur permettra de limiter les consommations d'énergie.

Ces éléments sont détaillés au chapitre 10 de l'étude d'impact, pages 363 à 370.

Les mesures de réduction et d'accompagnement sont détaillées au chapitre 4 de l'étude d'impact, pages 299 à 352.

Les bilans du suivi des effets du projet sur l'environnement devront être transmis au préfet de département, lequel pourra envisager une poursuite et/ou une amélioration du dispositif retenu. Les bilans du suivi des effets du projet sur la santé publique devront par ailleurs être transmis au délégué départemental de l'agence régionale de santé.

Annexe 4 à l'arrêté du 19 décembre 2022
**déclarant d'utilité publique les travaux nécessaires à la réalisation de la ZAC « Ferro-
Lèbres » sur le territoire de la commune de Tournefeuille**

Déclaration de projet (11 pages)

N° DEL22-092

8.4

Département
De la
Haute-Garonne

Arrondissement
De
TOULOUSE

CANTON
De
TOURNEFEUILLE

COMMUNE
DE
TOURNEFEUILLE

OBJET :

Déclaration de projet
préalable à la déclaration
d'utilité publique (DUP) de
la ZAC de Ferro-Lèbres et
confirmation de la
demande de déclaration
d'utilité publique

Convocation du :

12 10 2022

Nombre de
Conseillers en
exercice

35

Conseillers
présents :

28

Conformément à
l'art. 56 de la loi
du 05 avril 1884, un
extrait du procès
verbal de la présente
séance a été
affiché à la porte de
la Mairie le

AFFICHE
EN MAIRIE

DU 24/10/22
AU 24/12/22

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
de la Commune de TOURNEFEUILLE
Séance du 18 OCTOBRE 2022 à 18 heures**

L'an deux-mille-vingt-deux, le dix-huit octobre à dix-huit heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de Monsieur Dominique FOUCHIER, Maire.

Etaient présents ou représentés : MM. Mmes. Dominique FOUCHIER, Isabelle MEIFFREN, Frédéric PARRE, Murielle THOMAS, Jean DINIS, Maryline RIEU, Bernard BENSOUSSAN, Rachida LUCAZEAU, Bruno LOMBARDO, Matthieu BOURGASSER, Corinne CURVALE, Patrick CHARTIER, Sonja VON RODZIEWITZ (arrivée à 18 h 14), Corinne GINER, Daniel FOURMY, Jean-Pascal GUILLEMET, Sophie VALCKE, Edith BIEBER, Laurence STASKIEWICZ (arrivée à 18 h 14), Claude PUYSEGUR, Jean-Luc FAURE, Laurent SOULIE, Larbi MORCHID, Elisabeth TOURNEIX-PALLME, Frédéric ORILLAC, Agnès DEFOSSÉ, Stéphane MERODEAU, Nadine STOLL.

Absents ayant donné pouvoir :

Elisabeth HUSSON-BARNIER ayant donné pouvoir à Maryline RIEU
Pierre CASELLAS ayant donné pouvoir à Frédéric PARRE
Alain PAUL ayant donné pouvoir à Jean DINIS
Aurore DUFAUD ayant donné pouvoir à Isabelle MEIFFREN
Fabien KALCK ayant donné pouvoir à Bernard BENSOUSSAN
Mathilde TOLSAN ayant donné pouvoir à Elisabeth TOURNEIX-PALLME
David MARTINEZ ayant donné pouvoir à Laurent SOULIE

Etaient absents et excusés :

Secrétaire : Isabelle MEIFFREN

VU la commission plénière en date du 6 octobre 2022

Monsieur le Maire rappelle à l'Assemblée délibérante les dispositions des articles L 122-1 du code de l'expropriation et L 126-1 du code de l'environnement selon lesquelles lorsqu'un projet public de travaux, d'aménagements ou d'ouvrages fait l'objet d'une enquête publique environnementale, l'organe délibérant de la collectivité territoriale responsable du projet se prononce, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération projetée.

La déclaration de projet mentionne l'objet de l'opération tel qu'il figure dans le dossier soumis à l'enquête et comporte les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général. La déclaration de projet prend en considération l'étude d'impact, les avis de l'autorité environnementale et des collectivités territoriales et de leurs groupements consultés ainsi que le résultat de la consultation du public. Elle indique, le cas échéant, la nature et les motifs des principales modifications qui, sans en altérer l'économie générale, sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique. En outre, elle comporte les mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) ainsi que les mesures de suivi mentionnées au I de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement.

Lorsque le projet nécessite l'expropriation pour cause d'utilité publique, le Préfet demande à la collectivité territoriale de se prononcer dans les 6 mois sur l'intérêt général du projet dans le cadre d'une déclaration de projet. Au vu de la déclaration de projet, le Préfet décide de la déclaration d'utilité publique ouvrant droit à l'expropriation.

Par courrier en date du 6 juillet 2022, le Préfet demande au conseil municipal de :

- se prononcer par déclaration de projet sur l'intérêt général,
- et sur le fondement de l'article L. 123-16 du code de l'environnement, de confirmer sa demande de déclaration d'utilité publique dans l'hypothèse où la Commune ne déciderait pas de lever une ou plusieurs des réserves du commissaire enquêteur.

La présente délibération vaut déclaration de projet au sens de l'article L. 126-1 du code de l'environnement. Il est proposé au Conseil Municipal de lever les trois réserves émises sur les 3 avis favorables rendus par le commissaire enquêteur comme il sera exposé ci-après.

1. Historique du projet

Initialement créée par une délibération du Conseil Municipal du 10 juillet 2008, la ZAC de Ferro-Lèbres a fait l'objet de nombreuses évolutions.

Accusé de réception en préfecture
031-213105070-20221018-DEL22-092-DE
Date de télétransmission : 24/10/2022
Date de réception préfecture : 24/10/2022

Le projet initial envisageait la création de 330 puis 450 logements sur le périmètre de la ZAC. Après une première présentation aux services instructeurs en 2010, il a été mis en évidence la nécessité d'approfondir les études écologiques sur le site afin de mieux cerner les sensibilités et les risques d'impact sur la faune et la flore.

Les études écologiques menées ont mis en évidence la présence d'espèces faunistiques protégées, en particulier des amphibiens le long du Canalet qui passent dans le site. Une demande de dérogation pour la destruction partielle d'habitat et le transfert de population d'espèces protégées a été déposée et obtenue en 2013.

En parallèle, le PLU communal a établi en 2012 un règlement pour cette zone (zone 2AU) ainsi qu'une orientation d'aménagement. Ce projet avait également été inscrit dans le PADD communal.

A partir de 2016, prenant en compte les évolutions réglementaires successives (loi SRU notamment), l'évolution des pratiques d'aménagement, la nécessité d'inscrire le projet dans une démarche de développement durable, les besoins de la collectivité et l'augmentation des prix du foncier, il est apparu nécessaire de faire évoluer le programme d'aménagement pour accroître le nombre de logements prévus et la part de logements locatifs sociaux.

En considération de cette évolution, le conseil municipal de Tournefeuille a fixé, par une délibération du 23 mai 2016, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable à la création d'une nouvelle ZAC.

Dans ce cadre, une nouvelle étude d'impact a été réalisée en 2016 et mise à la disposition du public entre le 18 janvier et le 6 février 2017. Les bilans de la mise à disposition et de la concertation préalable ont été approuvés par des délibérations du 2 mars 2017.

Une nouvelle ZAC dénommée ZAC de Ferro-Lèbres a alors été créée par une délibération du conseil municipal du 22 mai 2017 avec pour objet l'aménagement et l'équipement des terrains inclus dans son périmètre afin de permettre la création de 49 000 m² de surface de plancher dédiés à l'habitat, ainsi que de 3 000 m² de surface de plancher d'équipements publics.

A l'issue de la consultation engagée, la commune de Tournefeuille, par une délibération du conseil municipal du 9 juillet 2018, a confié à la SAS Ferro-Lèbres la réalisation de la ZAC dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Un ajustement du périmètre de la ZAC a ensuite été approuvé par une délibération du conseil municipal du 21 février 2019.

La SAS Ferro-Lèbres a poursuivi les études en vue notamment de préparer le dossier de réalisation de la ZAC ainsi que le dossier d'enquête préalable à la DUP et le dossier d'enquête parcellaire.

Par une délibération du conseil municipal du 19 décembre 2019, la ville de Tournefeuille a demandé au Préfet de la Haute-Garonne l'ouverture conjointe de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC Ferro-Lèbres et de l'enquête parcellaire en vue de la cessibilité des terrains nécessaires à sa réalisation et de prendre la déclaration d'utilité publique et l'arrêté de cessibilité au profit de la SAS Ferro-Lèbres en qualité de concessionnaire de l'opération d'aménagement.

Par ailleurs, l'arrêté préfectoral n° 2013-02 du 22 février 2013 relatif à une autorisation de capture et de relâcher d'individus et de destruction, altération, dégradation d'aires de repos ou de sites de reproduction d'espèces animales protégées dans le cadre de la création de la ZAC de Ferro-Lèbres à Tournefeuille a été modifié par un arrêté préfectoral n° 31-2019-03 du 5 août 2019.

Le dossier de déclaration d'utilité publique a été soumis à une première enquête publique environnementale du 29 avril au 31 mai 2021, tenue conjointement avec l'enquête parcellaire. A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a émis le 28 juin 2021 un avis favorable à la déclaration d'utilité publique pour la réalisation du projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Ferro-Lèbres assorti d'une réserve concernant la compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Tournefeuille dans l'hypothèse où le PLUI-H approuvé en 2019 serait annulé et de quatre recommandations.

Par courrier en date du 25 juillet 2021, le Préfet rappelait qu'il revient à l'organe délibérant de l'assemblée délibérante de se prononcer, dans un délai de six mois, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération d'aménagement.

Service de réception en préfecture
213105570-20221018-DEL22-092-DE
Date de transmission : 24/10/2022
Date de réception préfecture : 24/10/2022

L'annulation par le Tribunal administratif de Toulouse du PLUIH de Toulouse Métropole (jugement du 30 mars 2021) ayant eu pour effet de faire revivre le PLU antérieur de la Commune avec lequel le projet de ZAC n'est pas compatible, la commune, par délibérations en date du 30 novembre 2021:

- s'est prononcée à l'issue de la première enquête sur la déclaration de projet, afin de ne pas perdre le bénéfice de la procédure engagée, dans l'hypothèse où la Cour administrative d'appel de Bordeaux annulerait le jugement du Tribunal administratif de

Toulouse ; cette déclaration de projet ne devant porter ses pleins effets qu'en cas de réformation du jugement du TA par la Cour administrative d'appel, ce qui n'est pas intervenu à ce jour ; la procédure étant actuellement pendante devant la Cour administrative d'appel ;

- a sollicité du Préfet l'ouverture d'une seconde enquête publique environnementale préalable à la DUP valant également mise en compatibilité du PLU et d'une enquête parcellaire.

Par délibérations en date du 30 novembre 2021, et à l'issue d'une procédure de participation du public par voie électronique (PPVE) le conseil municipal a également approuvé :

- le dossier de réalisation de la ZAC
- le programme des équipements de la ZAC.

Dans le cadre de l'instruction de la seconde demande de DUP, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) d'Occitanie a émis un avis n°2022APO26 le 23 mars 2022 sur le dossier comprenant l'étude d'impact datée de mars 2017 actualisée en novembre 2021. Un mémoire en réponse à cet avis a été déposé en Préfecture le 15 avril 2022.

La réunion d'examen conjoint préalable à la mise en compatibilité du PLU de Tournefeuille à laquelle ont été convoqués les services de l'Etat et organismes divers associés, les collectivités territoriales et intercommunalités intéressées et les chambres consulaires s'est tenue le 6 avril 2022.

L'enquête s'est ensuite déroulée du 25 avril au 31 mai 2022.

Aux termes d'un rapport et de conclusions en date du 30 juin 2022, le commissaire enquêteur a rendu des avis favorables avec réserves sur l'utilité publique du projet, la mise en compatibilité du PLU et l'enquête parcellaire. Ces réserves seront exposées ci-après.

2. Objet et enjeux de l'opération d'aménagement

La ZAC de Ferro-Lèbres est située sur la commune de Tournefeuille en Haute-Garonne, sur une emprise proche de 13 ha. C'est un projet à vocation mixte d'habitat, d'équipements et de services, comprenant :

- La création d'un nouveau quartier d'habitat mixte, proposant différentes formes d'habitat 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.

Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone prévoit la réalisation de 49 000 m² de surface de plancher destinés à l'habitat (soit environ 750 logements), avec une offre sociale renforcée constituée de 40% de logements locatifs aidés et 10% de logements en accession sociale. Il est proposé au Conseil de modifier légèrement cette répartition pour tenir compte de la réserve émise par le Commissaire enquêteur sur la réduction du taux de logements locatifs sociaux à 35% . Le taux de logements en accession sociale sera en conséquence porté à 15% comme cela sera évoqué ci-après.

La typologie d'habitat de l'ensemble du programme est diversifiée : habitat individuel, habitat groupé, habitat semi-collectif ou intermédiaire et habitat en collectif.

Il prévoit également :

- la réalisation de voiries, pistes cyclables et cheminements piétons,
- l'aménagement d'espaces paysagers incluant des noues de stockage et de transport des eaux.
- une offre d'équipements publics de superstructure portant sur : maison de quartier, équipement petite enfance, équipement scolaire,

Apprécié de réception en préfecture
Date de réception : 24/10/2022
Date de réception préfecture : 24/10/2022

Les grands enjeux sur lesquels l'opération a été définie sont les suivants :

□ Enjeu 1 : Créer un quartier mixte, à vocation principale d'habitat et en cohérence avec le projet de développement global communal

□ Enjeu 2 : Assurer une greffe urbaine et sociale de qualité. Il s'agit de s'appuyer sur la localisation de la ZAC en cœur d'îlot pour bâtir un grand « cœur d'îlot » dans un quartier à dominante pavillonnaire en quasi-totalité occupé. C'est dans les qualités paysagères, architecturales et environnementales des aménagements proposés que se trouve la réussite de l'insertion de la ZAC dans ce tissu urbain constitué. La politique sociale menée par la Commune et affichée notamment à travers l'accueil des différentes typologies d'habitat participe aussi à la réussite de ce projet de greffe en cœur d'îlot.

□ Enjeu 3 : Favoriser un cadre de vie agréable, ouvert sur les espaces verts, et intégrer le projet à cet environnement dans un souci de continuité verte. Il s'agit également de s'appuyer sur le potentiel vert du site et de le mettre en valeur dans l'aménagement.

□ Enjeu 4 : Ouvrir le quartier, le rendre accessible et l'intégrer dans le réseau de fonctionnement communal. L'axe principal et traversant dans la zone emportera création d'un nouveau lien entre le chemin de Ferro-Lèbres et la rue Michel Montagné. Il se connectera ainsi au réseau interquartier de la commune. Cette nouvelle voie permettra un désenclavement du secteur Nord Est de la commune et participera à une meilleure accessibilité du secteur.

3. Prise en considération par le projet de l'étude d'impact actualisée, de l'avis de l'autorité environnementale et des avis des collectivités territoriales et de leurs groupements consultés

Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements qui, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine sont précédés d'une étude d'impact. Tel est le cas de la création de la ZAC de Ferro-Lèbres qui 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.

Dans le cadre de l'instruction de la seconde demande de DUP, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) d'Occitanie a émis un avis n°2022APO26 le 23 mars 2022 sur le dossier comprenant l'étude d'impact datée de mars 2017 actualisée en novembre 2021. Un mémoire en réponse à cet avis a été déposé en Préfecture le 15 avril 2022.

Le projet de mise en compatibilité du PLU a fait l'objet d'une dispense d'évaluation environnementale par décision de la MRAe n° 2021DK0227 en date du 5 novembre 2021.

3.1 - Synthèse des effets et impacts du projet :

L'opération d'aménagement emportera, selon l'étude d'impact actualisée réalisée, les impacts positifs et négatifs suivants :

Impacts positifs

Les impacts positifs du projet sont les suivants :

- Amélioration de la qualité visuelle et de l'identité du nouveau quartier :

Le projet va permettre de créer un ensemble urbain organisé et structuré permettant d'assurer notamment la continuité des espaces et l'accès aux équipements publics de proximité.

- Amélioration de l'offre en logements :

Le projet permettra la diversification du parc de logements existant sur le secteur nord-est de la commune à proximité du centre-ville ainsi que la réalisation de logements sociaux.

- Amélioration des déplacements et de la desserte :

Le projet apporte des réponses aux différents enjeux du secteur : conférer une desserte de qualité au nouveau quartier, réaliser un maillage avec le réseau existant, créer des coulées vertes.

Impacts négatifs

Les principaux impacts négatifs du projet sont les suivants :

- Nuisances pendant la phase travaux :

Durant la période de travaux, des gênes pourront être occasionnées sur les activités, les riverains et la circulation locale. Toutes les précautions seront prises pour limiter la gêne inhérente à la réalisation des travaux.

Recueil de réactions en préfecture
Date de télétransmission : 24/10/2022
Date de réception préfecture : 24/10/2022

- Impacts sur les milieux naturels :

Du point de vue des milieux naturels, le projet sera à l'origine du remaniement d'habitats naturels présents au niveau de l'emprise de la ZAC ainsi que d'un dérangement des espèces inféodées aux milieux traversés.

Il est à noter que, pour la plupart de ces impacts, des mesures sont prises pour limiter au maximum les effets néfastes, mesures constituant des engagements du Maître d'Ouvrage dans le cadre de l'arrêté de dérogation (dont la prorogation a été obtenue en août 2019) relatif à une autorisation de capture et de relâcher d'individus au titre de l'article L 411-2 du code de l'Environnement.

L'addition et l'interaction des effets entre eux sont résumées dans le tableau suivant :

Impacts à court terme (phase de travaux)	Impacts à moyen terme (fin d'aménagement)	Impacts à long terme (horizon 2030)
A court terme, l'urbanisation de ce secteur actuellement en friche va engendrer des hausses de consommations d'eau potable et donc de rejets, des hausses de consommation d'énergie, la production de nouveaux déchets ménagers, la hausse d'activité et de bruit sur ce secteur, ... De plus, l'apport progressif de nouveaux véhicules va engendrer un trafic complémentaire dû aux trajets des nouveaux habitants. Cependant l'étude trafic réalisée spécialement pour l'opération montre que cette augmentation localisée du trafic pourra s'effectuer sans incidence notable sur les voiries concernées.	Après aménagement de la ZAC, les différents types de consommations se stabiliseront. De plus, par la conception même du quartier (respectueux de l'environnement et sobre), ces consommations ne seront pas excessives. Les liaisons douces et la ligne de bus Lineo se développeront vers les pôles d'attraction alentours. Le paysage de la zone sera complètement modifié, même si la volonté est d'intégrer au mieux cette ZAC dans son environnement (naturel et paysager).	A terme, la ZAC sera parfaitement intégrée dans son environnement. La vie de ce quartier sera très attractive. De nombreux espaces naturels se seront développés apportant une qualité de vie aux riverains. La ZAC sera raccordée aux projets de transports en commun et de déplacements doux du secteur ce qui facilitera encore plus les déplacements des habitants. La conception du secteur permettra de limiter les consommations d'énergie.

3.2 - Synthèse et conclusion des avis de l'autorité environnementale et des collectivités territoriales et de leurs groupements consultés :

Les sollicitations et avis rendus par l'autorité environnementale, collectivités, groupements et services concernés par la demande de déclaration d'utilité publique de l'opération sont joints en annexe 3 à la présente délibération.

3.3 - Synthèse des réponses apportées par le maître d'ouvrage aux avis de l'autorité environnementale et des collectivités territoriales et de leurs groupements consultés :

L'ensemble des observations émises par l'autorité environnementale, les collectivités, groupements et services consultés ont été prises en compte, ainsi que figuré dans l'annexe 3 jointe à la présente délibération.

4. Prise en considération du résultat de l'enquête publique préalable à la DUP

Les modalités de l'enquête publique préalable à la DUP valant mise en compatibilité du PLU qui s'est tenue du 25 avril au 31 mai 2022 sont décrites dans le rapport du commissaire enquêteur qui a été communiqué aux membres de l'assemblée communale.

PLU de la commune de Lamoignon
N° de dossier : 22-002-01E
Date de l'enquête : 24/10/2022
Date de réception en préfecture : 24/10/2022

Conjointement à cette enquête a été conduite l'enquête parcellaire préalable à la détermination des parcelles à déclarer cessibles.

Un PV de synthèse a été établi par le commissaire enquêteur le 3 juin 2022. Un mémoire a ensuite été remis par la SAS Ferro-Lèbres répondant aux questions formulées par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a émis le 30 juin 2022 :

➤ un avis favorable à la déclaration d'utilité publique pour la réalisation du projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Ferro-Lèbres sur le territoire de la commune de Tournefeuille, « sous réserve que le taux de logements locatifs sociaux soit fixé à 35 % », et avec les recommandations suivantes :

« 1. Demander à Tisséo d'anticiper les aménagements à effectuer, sur les lignes Linéo 3 et 46 surtout, en termes de capacité, cadencement et passages en site propre, en vue de l'accueil de nouveaux usagers sur le site de Ferro-Lèbres,
2. Etudier toutes les solutions de raccordement de la ZAC au réseau en site propre piétons/vélos, par un réseau piétons/vélos en site propre, notamment le long du canalet, et mettre en œuvre sans délai la solution retenue,
3. Réaliser le city-stade dans ce quartier éloigné des installations sportives de la ville,
4. S'assurer lors de la vente des lots que les promoteurs de l'accession sociale à la propriété verrouilleront bien les conditions d'accès à leurs logements, pour qu'ils ne se transforment pas en logements locatifs » ;

➤ un avis favorable à la proposition de plan et d'état parcellaire présenté par la SAS Ferro-Lèbres dans le dossier d'enquête, et associé à sa demande de DUP, sous réserve que la SAS Ferro-Lèbres s'engage à ne pas acheter la parcelle n° AV 482a appartenant à Monsieur MIATTO Nicolas ;

➤ un avis favorable à mise en compatibilité du PLU (zone 2Aux) sous réserve pour le règlement écrit du PLU que :

○ « Dans la formulation proposée au quatrième paragraphe du chapitre « Caractère de la zone », page 135 du dossier de demande de DUP, la partie « au moins égal à 40 % en locatif » soit remplacée par la partie « au moins égal à 35 % en locatif »

○ Que le paragraphe 1 de l'article 2Aux 2, page 136 du dossier de demande de DUP, soit remplacé par le paragraphe « Les règles de mixité appliquées sur ce secteur sont celles fixées par le quatrième paragraphe du chapitre « Caractère de la zone » modifié comme ci-dessus.

○ Soit prise en compte la demande de modification, proposée dans le mémoire en réponse au Commissaire Enquêteur, à l'article 2Aux 13 de ce règlement écrit. »

Il est proposé au Conseil Municipal de lever les réserves émises par le commissaire enquêteur en décidant :

Sur la DUP :

- Sur la réserve : de fixer le taux de logements locatifs sociaux à 35 % au lieu du taux de 40% initialement prévu tel que préconisé par le commissaire enquêteur ; Le taux de logements en accession sociale sera par ailleurs remonté de 10 à 15 %.

- Sur les recommandations :

Les recommandations sont prises en compte dans les termes suivants :

- Sur la demande à Tisséo d'anticipation des aménagements à effectuer sur les lignes Linéo 3 et 46 : le profil de la voie principale desservant la ZAC de Ferro-Lèbres, reliant la rue Michel Montagné au chemin de Ferro-Lèbres est prévu pour permettre la circulation des bus urbains. TISSEO confirme, par courrier du 28 septembre 2022, son engagement à adapter le réseau afin de répondre aux besoins de mobilité des habitants.

- Sur le raccordement de la ZAC au réseau en site propre piétons/vélos : A moyen terme, un itinéraire express vélo (REV) est prévu sur les avenues de Lardenne (Toulouse) et Jaurès (Tournefeuille) qu'il sera possible de rejoindre depuis la ZAC de Ferro-Lèbres par la rue Montagné, qui pourra à court terme être réglementée en zone 30, et à plus long terme faire l'objet d'un réaménagement intégrant un aménagement cyclable.

Accusé de réception en préfecture
Date de réception : 24/10/2022
Date de réception en préfecture : 24/10/2022

Il sera donc possible, toujours via la rue Michel Montagné, de rejoindre un aménagement cyclable dédié, rapide et sécurisé vers Toulouse ou vers Tournefeuille.

- Sur la réalisation d'un city-stade dans ce quartier : cet équipement permettra un lien social entre les habitants et répondra à un complément d'équipements publics. Sa localisation devra permettre de répondre à ces objectifs.

- Sur la prise en compte de la demande de modification de l'article 2AU 13 du règlement du PLU : intégrant des modifications demandées visant au renforcement des contraintes de conservation et protection des espèces protégées identifiées sur la parcelle AT 317.

Concernant la quatrième recommandation portant sur la commercialisation des logements prévus en accession sociale, la commune dispose déjà par le fait du traité de concession des moyens de suivi et de contrôle requis pour garantir une mise sur le marché cohérente avec les demandes existantes.

Sur le parcellaire :

Il est confirmé que la SAS Ferro-Lèbres n'achètera pas la parcelle n° AV 482a d'une superficie de 108 m², issue de la division de la parcelle AV 482 appartenant à Monsieur Nicolas MIATTO. L'inclusion de cette parcelle dans le périmètre de la ZAC était attachée au projet initial de faire enjamber le canalet par la liaison piétonne longeant le cours d'eau au sein de la ZAC, en sortie Sud-Ouest de la ZAC pour rejoindre la rue du vignoble. La levée de la réserve ne pose pas de difficulté puisqu'il est possible de réaliser la connexion au chemin du vignoble par la berge Sud Est du canalet, ainsi que par la voie B3-C4 de la ZAC. La proposition du commissaire enquêteur présente plusieurs avantages, en sus d'accéder au souhait du riverain de ne pas céder son foncier : elle permet d'éviter la circulation de piétons sur la berge Ouest du canalet et la réalisation d'un ouvrage de franchissement du cours d'eau.

Sur la mise en compatibilité du PLU :

- Sur la réserve du commissaire enquêteur concernant la modification du règlement du PLU afin d'introduire le taux de logements locatifs sociaux à 35 % et non 40% : Pour les raisons exposées précédemment il sera fait droit à cette demande.

- Sur la demande de Toulouse Métropole :

Lors de l'examen conjoint sur la mise en compatibilité du PLU, Toulouse Métropole a demandé de modifier l'article 2Aux 13 afin de traduire une inconstructibilité stricte de la zone comprise entre le canalet et la limite de ZAC à l'Ouest de l'opération (parcelle AT317) visée par l'arrêté de dérogation au Code de l'Environnement n°31-2019-03. Cette demande a été prise en compte dans le mémoire en réponse déposé à l'issue de l'enquête et reprise par le commissaire enquêteur dans ses conclusions.

Il est proposé de répondre favorablement à cette demande et d'apporter les modifications suivantes au projet de mise en compatibilité du PLU qui a été soumis à enquête publique :

- ajout à l'article 2Aux 13 d'un alinéa « *Espaces boisés et plantations existantes* » prévoyant que « *Les espaces boisés et végétaux existants, ainsi que les milieux et habitats identifiés pour leurs qualités écologiques, sont à conserver et à protéger.* »

- identification de la parcelle AT317 comme « *Eléments de paysage à protéger ou à créer au titre de l'article L. 123-1-5, III.2° du code de l'urbanisme* ».

La nouvelle rédaction du projet de mise en compatibilité du PLU est jointe en annexe à la présente délibération.

5. Prescriptions, mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) et mesures de suivi

En application des articles L 122-1-1 et L 126-1 du Code de l'Environnement, la déclaration de projet et la décision de l'autorité compétente qui autorise ou approuve la réalisation de l'opération doivent, après avoir pris en considération l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale et les résultats de la consultation du public, mentionner les mesures proportionnées destinées à éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs humains et environnementaux du projet sur l'environnement ou la santé humaine et présenter les principales modalités de suivi de ces mesures et de leurs effets.

Recusé de notification en préfecture
Date de mise en transmission : 26/10/2022
Date de réception préfecture : 24/10/2022

Les mesures dont la mise en œuvre est prévue pour compenser les effets négatifs du projet sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits ainsi que les effets attendus de ces mesures sont décrites dans l'étude d'impact jointe au dossier d'enquête publique.

Des plans de suivi de ces mesures en phase chantier et en phase exploitation seront mis en œuvre.

Les mesures de réduction ou de compensation des impacts, ainsi que leur coût et les mesures de suivi qui seront mises en œuvre, figurant à l'étude d'impact, sont résumés dans l'annexe 2 de la présente délibération.

6. Motifs et considérations qui justifient le caractère d'intérêt général de l'opération d'aménagement

En application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement, la déclaration de projet doit notamment énoncer les motifs et les considérations qui justifient le caractère d'intérêt général de l'opération.

La ZAC de Ferro-Lèbres permet de répondre aux objectifs d'intérêt général suivants :

- Répondre aux besoins en logements sur la commune de Tournefeuille et dans l'ouest Toulousain conformément aux orientations du Programme d'Orientations et d'Actions (POA) du PLUi-H, confirmée par la charte métropolitaine approuvée par le Conseil de la métropole. La commune de Tournefeuille s'est engagée à produire 290 logements par an sur la période 2020-2025. Le site se voit également assigner une vocation de développement d'habitat dans le SCOT. L'opération a pour objectif de participer à l'atteinte de cet objectif.

- Développer le parc communal de logements sociaux afin de se rapprocher des objectifs légaux. Avec un taux de 17,80 %, il existe en effet un déficit de logements sociaux sur Tournefeuille et la commune doit produire un minimum réglementaire de logements locatifs sociaux de 30 % au PLU, qui sera porté à 35% à la 3^{ème} modification du PLU dans les opérations de logements. L'un des objectifs de l'opération est de produire des logements sociaux afin de répondre à ces besoins, comme exposé dans la réponse à la réserve du commissaire-enquêteur.

- Optimiser l'utilisation du site pour garantir un développement urbain harmonieux et durable : il s'agit de maîtriser l'urbanisation de ce site à fort potentiel (en termes de localisation et de dimensions) afin de répondre au mieux aux besoins de la commune tels qu'ils ont été identifiés précédemment (production de logements libres, de logements sociaux et en accession sociale). La maîtrise foncière de l'opération par la commune ou son aménageur permet de garantir l'optimisation de ce site et son aménagement d'ensemble dans le cadre d'un développement adapté, harmonieux et durable (contrairement à un foisonnement d'opérations privées) ;

- Créer des équipements publics répondant aux besoins de la commune et du quartier. L'arrivée des nouveaux habitants et le développement de la commune de Tournefeuille génèrent des besoins en équipements publics en particulier pour l'accueil des enfants et l'opération prévoit de les réaliser.

Le Conseil Municipal,

VU :

- le Code général des collectivités territoriales,
- le Code de l'urbanisme,
- le Code de l'expropriation et notamment les articles L.1, L. 110-1 et R. 131-14,
- le Code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants,
- la délibération du Conseil municipal en date du 23 mai 2016, fixant les objectifs de la création de la nouvelle ZAC de FERRO-LEBRES et les modalités de la concertation préalable à cette création,
- les délibérations du Conseil municipal en date du 2 mars 2017, présentant et approuvant le bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact et le bilan la concertation préalable à la création de la ZAC de FERRO-LEBRES
- la délibération du Conseil municipal en date du 22 mai 2017 approuvant le dossier de création et créant la ZAC de FERRO-LEBRES,

011-21395576-202210183EL22-000 DE
Date de réimpression : 24/10/2022
Date de réception préfecture : 24/10/2022

- la délibération du Conseil municipal en date du 9 juillet 2018 par laquelle la commune a confié la réalisation de la ZAC dans le cadre d'une concession d'aménagement, à un groupement solidaire composé du GIE GARONNE DEVELOPPEMENT, de la SA HLM des CHALETs, de l'OPH31, de COGEDIM MIDI-PYRENEES et de PITCH PROMOTION SNC auquel s'est substituée, comme prévu contractuellement, une SAS dénommée SAS Ferro-Lèbres,
- la délibération du Conseil municipal en date du 21 février 2019 modifiant le périmètre de la ZAC de FERRO-LEBRES,
- l'arrêté préfectoral n° 31-2019-03 du 5 août 2019 portant modification de l'arrêté préfectoral n° 2013-02 du 22 février 2013 relatif à une autorisation de capture et de relâcher d'individus et de destruction, altération, dégradation d'aire de repos ou de sites de reproduction d'espèces animales protégées dans le cadre de la création de la ZAC de Ferro-Lèbres à Tournefeuille,
- le jugement du tribunal administratif de Toulouse du 30 mars 2021 annulant le PLU-H,
- les délibérations du Conseil municipal n°21-155 et n°21-156 en date du 30 novembre 2021 approuvant :
 - le dossier de réalisation de la ZAC,
 - le programme des équipements de la ZAC ;
- la décision n°2021DK0227 en date du 5 novembre 2021 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) d'Occitanie dispensant d'évaluation environnementale la mise en compatibilité du PLU ;
- la délibération du Conseil municipal en date du 30 novembre 2021 sollicitant du Préfet l'ouverture d'une seconde enquête publique environnementale préalable à la DUP valant mise en compatibilité du PLU et d'une enquête parcellaire ;
- l'avis n°2022APO26 Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) d'Occitanie en date du 23 mars 2022 sur le dossier comprenant l'étude d'impact datée de mars 2017 actualisée en novembre 2021 ;
- le procès-verbal d'examen conjoint en date du 6 avril 2022 relatif à la mise en compatibilité du PLU de Tournefeuille ;
- les avis rendus dans le cadre de la pré-instruction du dossier par l'ARS, l'UDAP, la DRAC, la DDT, la DDSP, le SDSI, le CD31, Tisséo, la Chambre d'Agriculture, la CCI et Toulouse Métropole,
- l'arrêté préfectoral du 6 avril 2022 portant sur l'ouverture d'une enquête publique préalable la déclaration d'utilité publique de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Ferro-Lèbres valant mise en compatibilité du PLU de tournefeuille, et la détermination des parcelles à déclarer cessibles ;
- le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 30 juin 2022 émettant des avis favorables sous réserves sur l'utilité publique du projet, le parcellaire et la mise en compatibilité du PLU;
- les annexes portant sur mesures de réduction, d'évitement et de compensation des impacts du projet et la mise en compatibilité du PLU modifiée pour tenir compte des avis rendus par Toulouse Métropole dans le cadre de l'examen conjoint joint au dossier d'enquête, des et des résultats de l'enquête,

Considérant :

- l'étude d'impact actualisée en novembre 2021 et les effets induits par le projet sur l'environnement ;
- l'avis de l'autorité environnementale ;
- les avis favorables sous réserves du commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête publique portant sur l'utilité publique, la cessibilité des terrains et la mise en compatibilité du PLU;
- les engagements de la ville de Tournefeuille actés dans la présente délibération pour lever les réserves et prendre en considération les recommandations du commissaire enquêteur ;
- les avis rendus par les collectivités et services concernés par l'opération ;
- les motifs justifiant de l'intérêt général de l'opération ;
- la volonté de la Ville de Tournefeuille de poursuivre le projet ;
- les mesures visant à éviter, réduire ou compenser les impacts du projet sur l'environnement, ainsi que les modalités de leur suivi ;

Accusé de réception en préfecture
031-213100570-20221016-DEL22-092-OE
Date de télétransmission : 24/10/2022
Date de réception préfecture : 24/10/2022

Considérant que la DUP ne peut être prononcée que si le Conseil municipal s'est prononcé préalablement sur la déclaration de projet, il appartient à la ville de Tournefeuille d'approuver la déclaration de projet et de se prononcer sur l'intérêt général du projet de ZAC de Ferro-Lèbres conformément à l'article L.122-1 du Code de l'Expropriation et à l'article L.126-1 du Code de l'Environnement.

Où le Maire en son exposé,

Après en avoir délibéré,

DECIDE

Article 1 :

D'APPROUVER la présente déclaration de projet au sens de l'article L.126-1 du Code de l'Environnement portant sur l'intérêt général de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de Ferro-Lèbres, ainsi que les réponses apportées aux réserves et recommandations du commissaire enquêteur, tel que plus amplement exposé au rapport de présente délibération.

Article 2 :

DE DECLARER d'intérêt général la ZAC de Ferro-Lèbres à vocation principale d'habitat représentant une surface de plancher de 49 000 m² sur un terrain représentant une superficie totale d'environ 13 hectares.

Article 3 :

DE CONFIRMER la volonté de la ville de Tournefeuille de poursuivre la réalisation de la ZAC de Ferro-Lèbres.

Article 4 :

DE PRENDRE EN CONSIDERATION l'étude d'impact 2017 actualisée en novembre 2021 de la ZAC de Ferro-Lèbres, l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale du 22 mars 2022, les avis des collectivités, groupements et services consultés et le résultat de l'enquête publique tenue du 25 avril au 31 mai 2022, dans les conditions plus amplement exposées au rapport et en annexes de la présente délibération.

Article 5 :

DE METTRE EN OEUVRE, dans le cadre de la concession d'aménagement confiée à la SAS Ferro-Lèbres, les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des effets négatifs notables du projet sur l'environnement et la santé humaine et les mesures de suivi proposées au stade de l'enquête publique, telles que plus amplement exposées au rapport de la présente délibération.

Article 6 :

DE CONFIRMER sa demande de déclaration d'utilité publique pour les motifs précédemment exposés dans le rapport de la présente délibération.

Article 7 :

D'AUTORISER Monsieur le Maire, ou son représentant, à saisir Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne, afin qu'il prononce la déclaration d'utilité publique et la mise en compatibilité du PLU et de déclarer cessibles les terrains nécessaires à la réalisation de la ZAC de Ferro-Lèbres au profit de la SAS Ferro-Lèbres, concessionnaire de cette opération d'aménagement.

Préalablement au vote de la présente délibération, les élus de la « Liste Citoyenne Tournefeuille » ont déposé les 3 amendements suivants : sur les impacts négatifs, sur les impacts positifs, sur la demande à Tisséo. Ces amendements ayant été exposés à l'assemblée puis débattus, Monsieur le Maire les a ensuite soumis au vote des conseillers municipaux. Les résultats des votes sont les suivants :

Pour le rejet de l'amendement sur les impacts négatifs : 26

Contre le rejet de l'amendement sur les impacts négatifs : 9

Pour le rejet de l'amendement sur les impacts positifs : 26

Contre le rejet de l'amendement sur les impacts positifs : 9

Assise de réception en préfecture
N° 2570-20221018-DEL22-092-DE
Date de transmission : 24/10/2022
Date de réception préfecture : 24/10/2022

Pour le rejet de l'amendement sur la demande à Tisséo : 26
Contre le rejet de l'amendement sur la demande à Tisséo : 9

Il est ensuite procédé au vote de la délibération.

Résultat du vote :

Pour : 26

Contre : 9

Abstentions : 0

Non-participation au vote : 0

Conformément aux dispositions de l'article R. 126-2 du code de l'environnement, la présente déclaration de projet est publiée dans les conditions prévues pour les délibérations du conseil municipal par le code général des collectivités territoriales. Elle est en outre affichée dans chacune des communes concernées par le projet. Chacune des formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le public peut consulter le document comportant le texte de la déclaration de projet.

Ainsi fait et délibéré en Mairie, les jours, mois, an que dessus.
Au registre sont les signatures.
Pour copie conforme.

Le Maire,

Dominique FOUCHIER



Accusé de réception en préfecture
031-213105570-20221018-DEL22-062-01
Date de télétransmission : 24/10/2022
Date de réception préfecture : 24/10/2022

**Annexe 5 à l'arrêté du 19 décembre 2022
déclarant d'utilité publique les travaux nécessaires à la réalisation de la ZAC « Ferro-
Lèbres » sur le territoire de la commune de Tournefeuille**

**Mesures de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Toulouse Métropole
applicable à la commune de Tournefeuille.**



Septembre 2022

SAS FERRO-LEBRES

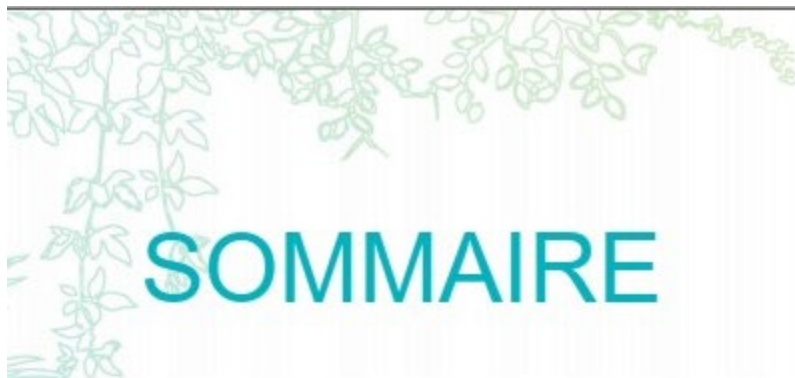
AMENAGEMENT DE LA ZAC FERRO-LEBRES A TOURNEFEUILLE (31)

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE TOURNEFEUILLE

Version finale proposée pour le PLU suite à l'enquête publique relative à
la demande de mise en compatibilité

 **FerroLebres**
TOURNEFEUILLE la nature au cœur

syola
CONSEIL



SOMMAIRE

DOSSIER D'ENQUÊTE PREALABLE A LA DUP

1. PRESENTATION DU REGLEMENT ECRIT MODIFIE POUR LA ZONE 2AU DU PLU DE TOURNEFEUILLE.....	2
2. PRESENTATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE MODIFIE POUR LA ZONE 2AU DU PLU DE TOURNEFEUILLE	22
3. PRESENTATION DE L'OAP FINALE	24

1. PRESENTATION DU REGLEMENT ECRIT MODIFIE POUR LA ZONE 2AU DU PLU DE TOURNEFEUILLE

Le règlement écrit final de la zone est présenté ci-après.

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Tournefeuille.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Le règlement national d'urbanisme (les articles d'ordre public)
 - R.111-2 : relatif à la salubrité et sécurité publique
 - R.111-4 : relatif à la conservation ou la mise en valeur de sites ou de vestiges archéologiques
 - R.111-15 : relatif à la préservation de l'environnement
 - R.111-21 : relatif au respect des sites, du paysage et du patrimoine urbain ou naturel
2. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol.
3. Les périmètres visés à l'article R-123-13, notamment
 - La zone d'aménagement concerté de Quéfets créée par délibération du Conseil Municipal du 12 juillet 2004.
 - La zone d'aménagement concerté de Ferro Lèbres créée par DCM du 10 juillet 2008 et modifiée et approuvée par DCM du 13 novembre 2008.
 - Le D.P.U. renforcé (Droit de Préemption Urbain (D.P.U.)) s'applique sur toutes les zones U et AU du territoire communal, institué par délibération du Conseil Municipal du 8 Juin 2007 et Toulouse Métropole par délibération en date du 11 octobre 2012.
 - Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres dans lesquels les prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L-571-10 du Code de l'Environnement.
4. Les règles spécifiques des lotissements
La liste des lotissements concernés par le maintien des règles spécifiques est reportée en annexe du présent règlement. Il s'agit de deux lotissements « le Vieux Pigeonnier » et les « Vitarelles ».
5. Le règlement local de publicité
6. Les règles de prévention relative à la protection de la nature.
 - Z.N.I.E.F.F. de type I au niveau de la Ramée « plan d'eau et bois de La Ramée ».

7. Les périmètres archéologiques (loi du 27.12.1941 modifiée, décret n° 86-192 du 5 février 1986).

Les sites archéologiques sont annexés au PLU.

8. La réglementation des saillies

La réglementation des saillies sur alignement se réfère à la législation à la législation en vigueur conformément à la législation en vigueur du 30 mars 1967 modifiée.

9. Les dispositions du PPR sécheresse

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse, approuvé par arrêté Préfectoral du 22 décembre 2008.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte :

- Six zones urbaines (U) qui correspondent soit à des territoires déjà urbanisés, soit à des territoires où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
 - . La zone UA et le secteur UAa,
 - . La zone UB et les secteurs UBa, UBb, UBc, UBd,
 - . La zone UC et le secteur UCa,
 - . La zone UD et le secteur UDa,
 - . La zone UE, avec le secteur UEa,
- Trois zones à urbaniser (AU) qui correspondent aux territoires destinés à être ouverts à l'urbanisation
 - . La zone 1AU et les secteurs 1AUa, 1AUb
 - Hameau des Bourdets
 - Saint Paul
 - Saint Pierre
 - Centre- ville
 - Petite République
 - Petit Marquisat
 - Grand Marquisat
 - . La zone 2AU
 - ZAC Ferro Lèbres
 - . La zone 3AU fermée du Pirac
- Une zone agricole (A) : qui correspondent à des territoires équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
 - . La zone A et un secteur Ah
- Une zone naturelle (N) : qui correspondent à des territoires équipés ou non à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue écologique ou pour les loisirs ainsi que pour leur caractère d'espaces naturels soumis à des risques inondation.

- La zone N et les deux secteurs NL1 et NL2

- Des espaces boisés classés (articles R-130-1 à R-130-24), à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles 13 de chaque chapitre du règlement, ils sont repérés aux plans graphiques par leur indice E.B.C.
- Des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme.
- Des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, aux installations et bâtiment d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.
- Des servitudes de mixité sociale au titre du L 123.2b et du L 123-1-5 II 4 °du Code de l'Urbanisme.
- Des servitudes d'équipements, voies, ouvrages, espaces verts publics ou installations d'intérêt général au titre du L.123.2c du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES - Article L-123-1 du Code de l'Urbanisme

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement.

ARTICLE 5 - CONSTRUCTION EXISTANTE NON CONFORME AUX REGLES DU PLU

Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol régulièrement édifiée n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

ARTICLE 6 - OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Les dispositions des articles 3 à 10 et 12 à 14 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif dans toutes les zones.

ARTICLE 7 - CONSTRUCTIONS DETRUITES OU DEMOLIES DEPUIS MOINS DE 10ANS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10ans, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire sauf si le règlement local d'urbanisme en dispose autrement dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 8 - SITES ARCHEOLOGIQUES

Dans les périmètres des sites archéologiques répertoriés en annexe au PLU tous travaux, installations ou constructions doivent être soumis à l'avis préalable du Service Régional de l'Archéologie (ces périmètres n'ont pas fait l'objet d'un arrêté préfectoral, ils sont donnés à titre d'information dans le porté à connaissance).

ARTICLE 9 – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE EN RAISON DU CARACTERE PATRIMONIAL HISTORIQUE ET ESTHETIQUE (article L 123-1-5 III 2°) du Code de L'Urbanisme.

Les éléments de paysage sont identifiés au document graphique réglementaire et sont constitués par :

1. Le Bâti de caractère et petit patrimoine bâti à protéger au titre du L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

L'objectif est de protéger le patrimoine architectural de la commune tout en permettant sa mise en valeur et son évolution. Les prescriptions sont intégrées à l'article 2 du règlement.

2. Le Site d'intérêt paysager de la margelle de terrasse à protéger au titre du L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

L'objectif est de renforcer l'homogénéité de la margelle de terrasse de Garonne, en assurant une bonne insertion du bâti au site et en protégeant et renforçant la continuité des plantations et des boisements sur ce site. Les prescriptions sont intégrées aux articles 11 et 13 du règlement.

3. Les sentiers ou cheminements piétonniers ainsi que Les plantations d'alignement ou masses boisées à protéger ou à créer à protéger au titre du L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

Les plantations ainsi que les cheminements piétons repérés, sont à protéger, à renforcer ou à créer pour mettre en valeur des qualités paysagères du site. Les prescriptions sont intégrées à l'article 13 du règlement.

ARTICLE 10 - REGLES DE STATIONNEMENT SPECIFIQUES AUX OPERATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS FINANCES AVEC UN PRET AIDE PAR L'ETAT

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif, financées avec un prêt aidé par l'État, au titre de l'article L- 123-1.13 du Code de l'Urbanisme et réalisés par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place de stationnement par logement neuf.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

ARTICLE 11 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION (PPRI DU TOUCH AVAL approuvé le 29/06/2012)

En zone inondable, les travaux de construction et d'aménagement admis sont ceux autorisés par le règlement du PPRI Touch Aval approuvé le 29/06/2012 et annexé au PLU. Les planchers bas et niveau des constructions seront établis à une cote NGF située à plus de 30cm des PHEC (plus hautes eaux connues).

ARTICLE 12 - LES TRAVAUX DE DEMOLITIONS

Conformément à la délibération du Conseil Municipal du 5 novembre 2007, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, sur tout le territoire communal (R.421.27 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 13 - LES CLOTURES

Conformément à la délibération du conseil municipal du 5 novembre 2007, l'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable (R.421.12 du code de l'urbanisme) sur tout le territoire communal.

ARTICLE 14 - LES INSTALLATIONS CLASSEES

Les installations classées (relatives aux constructions autorisées à l'article 1) pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises devront être conformes avec la réglementation en vigueur.

ARTICLE 15 – LES DISPOSITIONS EN CAS D'IMPOSSIBILITE DE REALISATION DES STATIONNEMENTS EXIGES A L'ARTICLE 12

Des dispositions sont définies conformément à l'article R431-26 du code de l'urbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Superficie : 13 hectares environ



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone

La zone 2AU en totalité, recouvre une surface de 13 hectares environ.

La ZAC de Ferro Lèbres est située en limite Est du territoire communal, positionnée au-delà de la rocade Arc-en-ciel (RD 980). Elle est plutôt tournée vers le quartier toulousain de Lardenne.

Elle constitue un des derniers grands espaces d'urbanisation future qui s'inscrit dans la cohérence du plan de développement urbain communal.

La ZAC de Ferro Lèbres a pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains non bâtis en vue de la réalisation d'une zone à dominante résidentielle mixte avec :

- L'accueil d'habitat diversifié, proposant différentes typologies : collectif, maisons de ville, maisons individuelles, avec accession à la propriété et locatif
- L'accueil, sur l'ensemble de la zone, d'un minimum de logements locatifs conventionnés bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat égal à 35% en locatif social et 15% en accession sociale.
- L'accueil d'équipements publics de proximité et de services (groupe scolaire, équipement de petite enfance, maison de quartier...)

Le projet est fondé sur le principe d'un quartier durable favorisant l'économie des ressources naturelles, proposant un cadre de vie attractif et favorisant une cohésion sociale. Cette démarche est présente tout le long du processus d'aménagement, de la conception à la réalisation : gestion des eaux pluviales au travers de grands espaces verts avec des noues, gestion des déplacements en favorisant les piétons et vélos, optimisation des stationnements, traitement des déchets, qualité environnementale et architecturale du bâti et des espaces publics et privés, paysagement et plantations des espaces publics et privés etc.

Le projet d'aménagement veille à ce que se réalise une greffe étroite du nouveau quartier avec le tissu urbain existant en s'appuyant sur des éléments paysagers forts qui caractérisent le site (canalet, boisements) et en prévoyant une organisation spatiale qui s'appuie sur la base d'une densité graduée assurant une intégration urbaine et paysagère la plus douce possible à l'environnement notamment à l'habitat individuel et collectif environnant.

La traduction du projet de la ZAC s'effectue au moyen :

- D'une Orientation d'Aménagement spécifique intégrée au PLU définissant les prescriptions urbaines et paysagères du projet ainsi que les principes de localisation des espaces publics ou collectifs structurants du quartier.
- De dispositions réglementaires établies qui ont pour objectif la création d'une zone 2AU globale lisible sur l'ensemble du périmètre de la ZAC avec un corps de règles simplifiées et qui s'articulent avec l'Orientation d'Aménagement.

L'urbanisation de cette zone se fait dans le cadre d'une opération publique mise en œuvre sous la forme de Zone d'Aménagement Concerté créée le 22 mai 2017 par délibération du Conseil Municipal. Le périmètre de la ZAC a été ajusté le 21 février 2019 par délibération du conseil municipal.

Une orientation d'aménagement est intégrée au présent PLU et localisée dans le règlement graphique conformément à la légende.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les commerces et activités de services supérieures à 500m² de surface de plancher sauf spécification contraire au DGR
- Les industries
- Les entrepôts
- Les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sur l'ensemble de la ZAC, il est exigé l'accueil d'un minimum de logements sociaux conventionnés bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat égal à 35% en locatif social et 15% en accession sociale.
2. Les locaux ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, des bâtiments, (y compris les garde-corps destinés exclusivement à assurer la sécurité du personnel pour des interventions techniques) ou des opérations d'aménagements, ainsi que les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, châteaux d'eau, capteurs solaires, éoliennes sont admis dans toutes les zones...etc.
3. Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous condition d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement intégrée au PLU et repérée dans le règlement graphique.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie positionnée et aménagée pour les véhicules, le plus perpendiculairement possible à la voie, de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour les usagers de ces voies ou accès, en prenant en compte la nature et l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de dangers pour la circulation générale et à faciliter, voire différencier l'accès et la circulation des piétons. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile, et permettre la bonne desserte des terrains par le service public de collecte des déchets.

Un seul accès de véhicule est admis par unité foncière concernée par la demande d'autorisation d'occupation des sols, le plus éloigné possible des carrefours, excepté si la spécificité des besoins ou l'importance de l'opération, et l'éloignement des carrefours justifient un nombre d'accès supérieur.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la ou les voies supportant les trafics les moins importants ou les moins contraignants peut être exigé.

Quand le niveau de trafic de la voie de desserte, la configuration géométrique de cette voie aux abords de l'accès et l'importance des flux entrants et sortants le nécessitent, une aire de croisement sera impérativement organisée en domaine privé par l'aménagement d'une plateforme 5x5m. Dans ce cas, tout portail devra être implanté au-delà de l'aire d'accès de sorte à ce qu'elle soit accessible en permanence sans créer d'attente de véhicules sur la chaussée ou le trottoir.

2. Voirie nouvelle publique et privée

Les voies publiques et voies privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique devront être conformes aux spécificités édictées par Toulouse Métropole et en particulier au Cahier de prescriptions pour le classement des voies privées de Toulouse Métropole.

Les voies privées doivent présenter des caractéristiques :

- Adaptées à l'importance de l'opération projetée et au nombre total de logements desservis par cette voie
- Permettant de satisfaire notamment aux exigences en matière de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile
- Avec des aménagements permettant la collecte des ordures ménagères

ARTICLE 2AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Prescriptions générales

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

2. Réseau d'alimentation en eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, dans les conditions définies par le règlement d'eau potable de Toulouse Métropole et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Défense extérieure contre l'incendie

Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis conformément aux prescriptions des services de sécurité compétents. En cas d'impossibilité pour le réseau public d'eau potable de répondre aux exigences de la défense extérieure contre l'incendie, notamment en termes de conditions de débit et de pression, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques locales permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie dans le respect des préconisations des services départementaux en charge de la défense incendie.

3. Réseau d'assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

3.1- Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau usées lorsqu'il existe. En l'absence de réseau d'eaux usées, l'assainissement non collectif est autorisé. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées ainsi que la mise en œuvre des installations d'assainissement non-collectif sont fixées dans le règlement d'assainissement du Grand Toulouse présent dans les annexes sanitaires du PLU.

3.2- Eaux pluviales

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement d'assainissement du Grand Toulouse présent dans les annexes sanitaires du PLU.

Le règlement d'assainissement pluvial de Toulouse Métropole définit les mesures particulières prescrites sur le territoire de Toulouse Métropole, en matière de maîtrise des ruissellements, de traitement et de déversement des eaux pluviales dans les fossés et les réseaux pluviaux publics.

Tout nouveau projet devra limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement conformément au zonage pluvial de Toulouse Métropole.

Les eaux de rabattement de nappe ainsi que de drainage périphérique ne sont pas admises dans le réseau d'eaux pluviales.

Le mode de gestion des eaux pluviales est défini dans l'OAP de la ZAC Ferro-Lèbres en annexe.

4. Réseaux divers

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie, de chauffage urbain, d'éclairage public, de télécommunications et de vidéocommunication, autres que ceux assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain et en nombre suffisant conformément aux réglementations et prescriptions en vigueur.

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie, de distribution postale doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions.

4.3. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation des services de Toulouse Métropole en vigueur avec pour objectif :

- D'assurer la collecte des déchets dans les conditions optimales d'hygiène et de sécurité
- De maintenir l'espace public propre et dénué d'obstacle

Ainsi les caractéristiques techniques des réseaux et des aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains devront être déterminés avec les services gestionnaires compétents de Toulouse Métropole le plus en amont possible du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

A l'exception des maisons individuelles, tout projet devra prévoir :

- Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères
- Ainsi qu'une aire de présentation de ces containers accessible depuis le domaine public par les véhicules de collecte.

Abri et aire devant être tous deux positionnés sur le domaine privé.

Lorsque le projet est desservi par un système de collecte par colonnes enterrées, local de stockage et/ou aire de présentation pourront ne pas être exigés en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

Lorsque le projet prévoit la construction d'une ou plusieurs maisons individuelles, la création d'un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et/ou aire de présentation de ces containers n'est pas systématique. Elle pourra être exigée en fonction du nombre d'habitations créées, du volume d'ordures ménagères à collecter, des conditions d'accessibilité de l'opération par les véhicules de collecte, et ce dans le respect des objectifs évoqués ci-avant ; les contenants pour la collecte des déchets ne devant pas rester à demeure sur le domaine public.

ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 2AU 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ETEPRISES PUBLIQUES

Toute construction pourra être implantée soit à l'alignement soit en retrait de la limite. Ces dispositions s'appliquent aux voies et emprise publiques et privées (existantes et futures). En particulier, la qualification du retrait des constructions par rapport aux voies devra être expliquée par le pétitionnaire au regard du rôle attendu par ces marges de recul.

Éléments admis dans les marges de recul :

Les piscines dont le débord ne dépassent pas 60cm de hauteur par rapport au terrain avant travaux ainsi que tout type de piscine hors sol devront avoir un recul de 2m obligatoire par rapport aux limites séparatives.

- Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 60cm de hauteur par rapport au terrain avant travaux
- Les locaux ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, des bâtiments ou opérations d'aménagement, ainsi que les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, châteaux d'eau, capteurs solaires, éoliennes, etc...
- Les volumes en retrait ou en saillie, valorisant la composition architecturale du projet ou le paysage urbain sont admis dans les marges de recul dans les limites suivantes :
 - Les balcons et débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 3 m en territoire de zone d'aménagement concerté
 - Les oriels situés à 5 m du sol au moins si leur saillie ne dépasse pas 3 m en territoire de zone d'aménagement concerté
 - Les éléments architecturaux ou de modénature si leur saillie ne dépasse pas 0.50 m,
 - Les auvents et corniches si leur saillie ne dépasse pas 0.50 m,
 - Les devantures commerciales si leur saillie ne dépasse pas 0.20 m,
 - L'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de récupération d'eau dans la limite de 1.20 m de hauteur et/ou de saillie,
 - Les gardes corps des rampes des parkings en sous-sol dans la limite de 1.00 m de hauteur,
 - Les travaux en saillie non listés sont rattachés à la catégorie, citée ci-dessus, la plus proche.

Cas particuliers :

• Par rapport au chemin Ferro Lèbres

Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 4m de la limite d'emprise de la voie.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions sont implantées :
 - Soit sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans ce cas, l'implantation pourra être admise sur toute la hauteur autorisée dans la zone.
 - Ou en retrait sur une plusieurs limites séparatives. Dans le cas d'un retrait, il devra respecter une distance égale au moins à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 m ($D=h/2$ mini 3m).
2. Eléments admis dans les marges de recul :
 - Les piscines dont le débord ne dépassent pas 60cm de hauteur par rapport au terrain avant travaux ainsi que tout type de piscine hors sol devront avoir un recul de 2m obligatoire par rapport aux limites séparatives.
 - Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 60cm de hauteur par rapport au terrain avant travaux
 - Les locaux ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, des bâtiments ou opérations d'aménagement, ainsi que les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, châteaux d'eau, capteurs solaires, éoliennes, etc...
 - Les constructions à usage de stationnement des véhicules (motorisés et vélos) et de locaux techniques ou des stockages dont la couverture est traitée en espaces verts d'une épaisseur d'au moins 30cm de terre végétale et dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 1.50m au-dessus du terrain naturel : elles peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives.
 - Les volumes en retrait ou en saillie, valorisant la composition architecturale du projet ou le paysage urbain sont admis dans les marges de recul dans les limites suivantes :
 - Les balcons et débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 3 m en territoire de zone d'aménagement concerté
 - Les oriels situés à 5 m du sol au moins si leur saillie ne dépasse pas 3 m en territoire de zone d'aménagement concerté
 - Les éléments architecturaux ou de modénature si leur saillie ne dépasse pas 0.50 m,
 - Les auvents et corniches si leur saillie ne dépasse pas 0.50 m,
 - Les devantures commerciales si leur saillie ne dépasse pas 0.20 m,
 - L'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de récupération d'eau dans la limite de 1.20 m de hauteur et/ou de saillie,
 - Les gardes corps des rampes des parkings en sous-sol dans la limite de 1.00 m de hauteur,
 - Les travaux en saillie non listés sont rattachés à la catégorie, citée ci-dessus, la plus proche.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Par rapport aux constructions non contiguës sur une même unité foncière, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- pour rompre la monotonie d'un linéaire trop important de façade,
- pour conserver ou créer un rythme de façades sur rues
- pour le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet
- pour la mise en valeur d'un élément bâti, ou ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection etc...
- pour d'assurer la préservation, en dehors de tout repérage aux documents graphiques du règlement :
- D'un élément ou d'un espace végétal de qualité et structurant le paysage
- D'un espace vert plus ordinaire mais qui participe à la formation d'un cœur d'îlot vert impliquant des unités foncières différentes.

- pour conserver ou créer une vue sur un cœur d'îlot
- pour marquer une entrée d'immeuble,
- pour traiter de façon originale les angles d'îlots,
- pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces, etc....)
- pour permettre la végétalisation des façades rentrant dans le calcul du coefficient de surfaces éco-aménageables, uniquement pour les implantations alignées sur voies et dans la limite d'un recul d'1 mètre.
- Sur terrain contigu :
- Des implantations différentes de celles définies dans les dispositions spécifiques à chaque zone peuvent être autorisées si l'implantation de la construction est effectuée en extension ou en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble
- Une construction nouvelle, (ou extension, surélévation) qui s'inscrit dans la surface verticale déterminée par la construction existante sur un terrain contigu, peut dépasser les hauteurs autorisées sur limite séparative sans toutefois pouvoir dépasser la hauteur maximale autorisée dans la zone.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale n'est pas réglementée. Le calcul du coefficient de surfaces éco-aménageables s'applique.

Le Coefficient de surfaces éco-aménageable (CSE) :

Le Coefficient de surfaces éco-aménageable (CSE) s'applique à tout projet de construction nouvelle dont la surface de plancher existante et projetée est supérieure ou égale à 500 m². Lorsque la surface de plancher est inférieure à 500 m², alors il est fait application d'un coefficient d'espaces de pleine terre de 15 % minimum.

Le CSE pourra s'appliquer à l'échelle globale de l'opération dans le cas d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) entre l'aménageur et la collectivité compétente en la matière.

Objectifs :

Le CSE doit atteindre 0,35

• Surface de l'unité foncière située en zone U ou AU x CSE = surface en m² à atteindre en cumulant tout ou partie des surfaces suivantes dotées d'une pondération liée à leur nature. Plus la nature de la surface est perméable et pérenne, plus elle compte en proportion dans l'atteinte de l'objectif.

• En fonction de la nature des surfaces, les pondérations suivantes s'appliquent pour le calcul du CSE :

- Surfaces imperméables (goudron, dalle, asphalte...) : 0,0

- Végétalisation des toits : 0,2

- Surfaces semi-perméables : 0,4

Les surfaces semi-perméables (revêtement perméable à l'air et à l'eau) rentreront dans le calcul du CSE à condition que les revêtements utilisés soient les suivants :

. Gravier ;

. Cailloux ;

. Pavés avec joints enherbés ou sablés ;

. Revêtement filtrant de type résine perméable ;

. Dalles alvéolées ;

. Dalles perforées et dressées sur une couche de fondation drainante et une couche de sable. Les dalles sont remplies de terre végétale à engazonner ou de gravillon. Elles peuvent être combinées avec des passe-pieds en dalles pavées ;

. Sol stabilisé sans liant hydraulique ou faiblement lié (environ 2 à 4% de liant hydraulique) et avec des matériaux compactés de type mélange terre et cailloux ;

Si nécessaire, le sol devra être décaissé sur plusieurs centimètres et être remplacé par du sable ou des graviers qui serviront de réservoir tampon avant infiltration dans le sol, ou être décompactés de façon à permettre l'évacuation verticale de l'eau.

- Végétalisation de façades : 0,2

La végétalisation des façades rentrera dans le calcul du CSE à condition que :

- les végétaux soient enracinés au sol, étant précisé que seules sont prises en compte dans le calcul du CSE les 2 techniques mentionnées dans la palette végétale présente en annexe 3 du règlement.

- La surface verticale concernée par la végétalisation soit supérieure à 2 mètres de hauteur et inférieure à 10 mètres de hauteur.

- Espaces verts sur dalle ou sur toit : 0,4 Les espaces verts sur dalle ou sur toit rentreront dans le calcul du CSE à condition que l'épaisseur de terre végétale soit au moins égale à 30 cm.

- Espaces verts en pleine terre : 1,5

Équipements d'intérêt collectif ou de service public :

Dans le cas d'Équipements d'Intérêt Collectif ou de service public, le coefficient d'emprise au sol mentionné par la règle graphique n'est pas applicable.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition : La hauteur des constructions (existantes et projetées) est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou sur acrotère s'il est supérieur ou égal à 60cm voir 1m si les conditions techniques et esthétiques le justifient. Au-dessous, l'acrotère ne rentre pas dans le calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne peut excéder 16 mètres.

Cas des terrains en pente :

Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration. La hauteur des constructions doit être étudiée au plus près de la configuration naturelle du terrain afin de bien maîtriser l'intégration dans le paysage et l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales.

Cas des décaissements :

Si le projet entraîne un décaissement du terrain naturel, alors la mesure de la hauteur s'effectue par rapport au niveau du sol après achèvement des travaux. Les rampes d'accès à un parking en sous-sol ou semi enterré ne sont pas considérées comme un décaissement pour le calcul de la hauteur.

Hauteur sur voie :

- Sont prises en compte les voies ouvertes à la circulation publique, les places publiques, les axes de transport en commun, ...etc.
- En sont exclues : les venelles, les cheminements piétons et les pistes cyclables ne constituant pas des dépendances de la voirie, les parcs et les jardins publics, voies ferrées, voies navigables, les aéroports...etc.
- Une hauteur supérieure pourra être admise lorsqu'une construction déjà existante sur une unité foncière, immédiatement voisine et implantée sur une limite séparative commune, est plus élevée que la construction projetée sur la même limite séparative, sans que la hauteur sur voie de la construction nouvelle excède la hauteur sur voie de la construction déjà existante.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Conditions générales

Le projet doit rechercher l'usage d'un style architectural approprié à son contexte existant ou projeté, sans exclure une certaine diversité architecturale, soit en tenant compte des références architecturales traditionnelles présentes sur le territoire, soit en introduisant de nouvelles expressions architecturales adaptées.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit permettre :

- Le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergie et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairage naturel...)
- A l'échelle de ce nouveau quartier, l'architecture doit répondre aux grands principes du projet urbain du quartier et s'attacher à offrir des qualités d'usage et de composition dans l'esprit d'environnement durable qui a été développé.
- Les constructions devront constituer un ensemble cohérent, assurant toutefois une diversité d'expression architecturale, l'unité de traitement de l'ensemble est primordiale.
- L'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-21. du Code de l'Urbanisme.

2. Façades

Aspect extérieur, matériaux et couleurs

Les enduits de finition seront de préférence talochés ou à grains fins. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Le projet doit indiquer le traitement de la coloration afin de mettre en valeur la construction dans son ensemble et prendre en compte l'environnement. Le pétitionnaire pourra se référer aux palettes ou chartes de couleurs communales lorsqu'elles existent. L'utilisation de couleurs vives n'est pas interdite en soi mais doit être adossée à un parti architectural clairement exposé dans le volet paysager et pertinent au regard de l'intérêt des lieux et des constructions avoisinantes.

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée.

Les pignons ou « demi-pignon » aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les annexes doivent être réalisées avec le même soin que la construction principale.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous les travaux réalisés y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Balcons /Ouvertures /dispositifs techniques

Les balcons seront privilégiés dans les creux formant ainsi des loggias.

Le traitement des garde corps doit participer à la mise en valeur des façades et prendre en compte la contrainte d'intimité des logements (leur conception devra éviter la mise en place ultérieure d'éléments de protection type bambous, canisses, ...)

Les dispositifs techniques en façade tels que : coffre des volets roulants, canalisations et installations de VMC en façade devront être intégrés le plus possible dans le volume bâti et traités de façon qualitative et harmonieuse à l'architecture de la construction.

3. Toitures

Tous les types de toitures sont admis à l'exception des toitures en fibre ciment, ardoise, bandeaux d'asphalte, tôle ondulée et assimilés qui sont interdits.

Dans le cas de toitures terrasses, leur végétalisation sera privilégiée.

Dans le cas des toitures en tuiles, les matériaux doivent être la tuile canal ou ses dérivés, (tuile à grandes ondes, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale) et la pente sera homogène avec les pentes des toitures mitoyennes. Cette disposition ne s'applique pas, en cas d'usage d'équipement spécifique nécessaire à l'utilisation domestique d'énergie renouvelable type capteurs solaires ou photovoltaïques.

Les ouvrages en toiture, (cages d'escaliers, machineries d'ascenseurs, locaux techniques, souches de conduit...) sont admis à condition de les inclure dans un volume fermé, intégré de façon harmonieuse à la construction et à l'environnement.

4. Clôtures

Les clôtures sur rue ou sur emprise publique hors voirie :

- Elles doivent, par leur dimension et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes et être en harmonie avec eux.
- Dans le cas de mise en œuvre de grille, barreaudage en bois etc..., les clôtures devront comporter un soubassement afin d'éviter l'accumulation de déchets sous la clôture et permettre un entretien aisé du domaine public. Dans le cas où la conception de la clôture répond à cet objectif, le soubassement n'est pas obligatoire.
- Dans cette zone, elles doivent faire l'objet d'un aménagement susceptible d'atténuer l'effet d'enceinte perçu depuis la rue.
- Des adaptations à ces principes généraux peuvent être admises pour tenir compte :
 - De la topographie du sol
 - Pour des raisons impératives de sécurité
 - Pour marquer les entrées ou dissimuler des éléments techniques indispensables (transformateurs, aire conteneurs...)
- Des prescriptions particulières (retraits, matériaux, hauteurs, etc...) pourront être imposées le long des axes de circulation :
 - Pour créer des séquences de nature à créer des rythmes améliorant l'esthétique urbaine
 - Pour favoriser la sécurité et/ou la fluidité de la circulation
- Dans le cas d'opération d'ensemble et de permis d'aménager ou valant division, les clôtures devront faire l'objet d'un traitement d'ensemble, et si possible édifiées en amont par l'opérateur afin d'éviter leur construction au fur et à mesure par les futurs habitants
- Les clôtures en bordures de voies publiques doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité publique, notamment en respectant les cônes de visibilité.
- Elles doivent être constituées :
 - Soit par des haies vives doublées ou non d'un grillage,
 - Soit par des grilles,
 - Soit par un mur bahut d'une hauteur maximum de 0.40m, surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grilles...)
 - Soit par un mur plein enduit sur les deux faces ou en brique de parement ou recouvert de bardage en bois ou assimilé

Les clôtures sur limites séparatives :

- Les clôtures doivent être constituées :
- Soit par des haies vives ou rideaux d'arbustes doublées ou non d'un grillage,
- Soit par un mur bahut d'une hauteur maximum de 0.60m, surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grilles...)
- Soit par un mur plein d'une hauteur maximum de 1.80m en enduit ou en brique de parement sur les deux faces

5. Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public. Un dispositif de climatisation visible depuis l'espace public devra être dissimulé par un cache esthétique en harmonie avec la façade sur lequel il est apposé.

6. Publicité, enseignes et pré-enseignes

Confère à la réglementation en vigueur sur la commune (règlement local de publicité).

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS

Cet article concerne :

- Les constructions nouvelles à l'exception de travaux de transformation ou d'aménagement de bâtiments à affecter à des logements locatifs aidés par l'Etat, y compris dans le cas où ceux-ci s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux
- Toute modification d'une construction déjà existante, pour le surplus du stationnement requis à l'exception de celle dont la surface de plancher créée est inférieure ou égale à 50m² de surface de plancher, sans création de logement supplémentaire
- Les changements de destination des constructions pour le surplus de stationnement requis

1. STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES

A l'exception de la destination d'habitation, des aires pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison pourront être exigées.

Le stationnement des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés suivant les normes minimales par fonction. Toutefois, en application des articles L. 151-33. Et R. 431-26 du code de l'urbanisme, tout ou partie des places de stationnement exigibles pourront être réalisées sur un autre terrain que le terrain d'assiette du projet sous réserve qu'il soit situé à moins de 500m de celui-ci et que le pétitionnaire justifie l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou de l'acquisition des places dans un parc privé de stationnement.

Des places de stationnement spécifiques doivent être aménagées et adaptées aux besoins particuliers des personnes handicapées à mobilité réduite.

1.1. Habitat

Pour les opérations de moins de 300 m², il est exigé un minimum de 2 places par logement.

Pour les opérations de plus de 300 m² il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places par logement.

Dans les opérations à destination d'habitations, il pourra être exigé un nombre de places supplémentaires pour les visiteurs. Cette exigence s'appuiera en particulier sur l'importance de l'opération, sur la nature de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, et l'offre des transports en communs. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'opération sans gêne ni report sur les

voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique. Ces places doivent être facilement accessibles aux visiteurs.

1.2. Bureaux et artisanat

Pour les Bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher. Pour les restaurants, il n'est pas exigé de stationnement pour les salles de restaurant inférieures à 150 m² de surface de plancher. Pour les surfaces de plancher comprise entre 150m² et 500m², il est exigé 1place/100m². Si la surface est supérieure ou égale à 500m², il est exigé 1place/40m² de SP.

1.3. Commerces

- Le nombre de stationnement requis pourra être modulé en raison de la présence de parking en ouvrage à proximité du lieu d'implantation du projet.
- Emprise au sol des surfaces affectées au stationnement :
- Plafond : le plafond de l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux places de stationnement annexes d'un commerce ne peut dépasser les 3/4 de la surface plancher affectée au commerce dans les cas suivants :
- Commerces soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale
Ou
- Commerces situés dans une zone d'influence des transports en commun
- Réduction d'emprise au sol : dans les deux cas ci-dessus, les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'autopartage et les places des stationnements destinés à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

1.4. Hébergement hôtelier

. Dans le cas d'hôtel, il est exigé 0.5 place par chambre. Si le nombre de chambre est supérieur à 100, il est exigé 1 aire d'autocar.

1.5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation dans un périmètre de zone d'influence de TC définie. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique.

1.6. Dispositif de recharge des véhicules propres

Lorsque le règlement impose la réalisation de places de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15% au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage.

1.7. Cas particuliers liés à la destination des constructions

- Dans le cas d'une transformation de garage d'une habitation existante en pièce habitable, un espace équivalent, couvert ou non couvert, dédié au stationnement devra être identifié sur la parcelle dans les conditions normales d'utilisation
- Pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles) et pour les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation : trois places de stationnement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.

- Lorsque le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État a vocation à héberger des personnes en difficulté spécifique d'accès au logement ne relevant pas du logement ordinaire, il sera fait application de la réglementation applicable à l'hébergement des personnes âgées et aux résidences universitaires énoncées ci-dessus.

2. STATIONNEMENT DES BICYCLETTES

Les emplacements pour les vélos sont obligatoires pour les constructions nouvelles, pour toute modification d'une construction déjà existante pour le surplus du stationnement requis, à l'exception de celle dont la surface de plancher créée est inférieure ou égale à 100m², sans création de logements supplémentaires, pour tout changement de destination de constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis. Ils doivent être réalisés de manière à être aisément accessibles sans portage de vélos. Dans le cas d'opération de plus de deux logements, les emplacements devront être accessibles directement depuis l'espace public par un cheminement adapté.

L'espace dédié au stationnement vélo, si celui-ci est séparé de la construction principale :

- Devra être couvert (excepté pour la destination d'habitat dans le cas où le nombre de logements est inférieur ou égale à 2)
- Et clos pour les destinations bureau et habitat dans le cas où le nombre de logement est supérieur à 2.

Dispositions complémentaires :

- Au-delà d'une surface de stationnement vélo exigée de plus de 50m², il pourra être exigé que la surface de stationnement ne soit pas d'un seul tenant mais sera répartie sur l'unité foncière sur des emplacements non contigus
- La surface de stationnement vélo requise pourra être réduite à 3% dans le cas d'aménagement de systèmes d'accrochage sur deux niveaux avec assistance. Dans ce cas-là, la hauteur utile sous plafond du local concerné sera de 2.80m au minimum. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est fait application des normes du code de la Construction et de l'habitation tel que défini dans l'alinéa suivant
- Pour les constructions mixtes avec au moins 50% de surface dédiée à l'habitation et pour les constructions de bureaux, lorsque la surface totale dédiée au stationnement vélo, en application des règles suivantes, est supérieure à 600m², les normes exigées seront à minima celles du Code de la construction et de l'habitation.
- Cette disposition s'applique uniquement dans les territoires dont les règles d'urbanisme ont fait l'objet d'une modalité de contractualisation de l'aménagement prévue par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, à savoir :
- Dans le cas d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) entre l'aménageur et la collectivité compétente en la matière
- Dans tous les autres cas, entre le ou les opérateur(s) (aménageurs, pétitionnaire...etc.) et Toulouse Métropole, compétente en matière de plan local d'urbanisme
- Cette règle s'applique à l'échelle de chaque lot créé :
- En cas de lotissement
- Ou lors de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Habitations en collectif

Pour l'habitat collectif, il est exigé une surface d'accueil des bicyclettes correspondant à 3% de la surface de plancher et au plus 6m² pour les opérations inférieures ou égales à deux logements et au minimum 3m² pour les opérations comprenant plus de deux logements.

Bureaux

Il est exigé une surface minimale correspondant à 2% de SP avec un minimum de 3m².

Établissements scolaires (pour les deux-roues également)

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables. Les dispositifs couverts destinés au stationnement des vélos doivent être réalisés de manière à assurer le bon

fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations et le paysagement des espaces libres doivent référer au cahier de prescriptions et de recommandations urbaines, paysagères et environnemental de la ZAC.

Espaces boisés, végétaux, milieux et habitats existants

Les espaces boisés et végétaux existants, ainsi que les milieux et habitats identifiés pour leurs qualités écologiques, sont à conserver et à protéger.

Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

Les surfaces à usage de stationnement de plus de 250m², sauf celles situées sur dalle constituant la couverture d'un ouvrage doivent être plantées à raison d'un arbre tige pour quatre emplacements de voiture et prévoir autour de l'arbre une surface au sol perméable ainsi que suffisante et adaptée à son développement. Ces arbres pourront être regroupés mais l'ombrage des surfaces de stationnement devra alors être assuré par un autre dispositif.

Espaces libres verts à créer

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale, à la limitation de l'îlot de chaleur urbain et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Les aménagements des espaces libres et les plantations doivent être adaptés au caractère des lieux, au passage, ainsi qu'à la conservation du biotope, des perspectives et de la composition des parcs et des jardins, des plantations d'alignement ou d'un arbre isolé.

La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'îlot vert sera également recherchée, notamment en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes.

Dans les opérations à usage d'habitation de plus de 10 logements, et en dehors des cas de lotissements ou de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division de propriété ou en jouissance il sera créé un ou plusieurs espaces collectifs qui seront plantés et aménagés en espace commun et de nature à lui conférer une réelle fonction paysagère, sociale, qui valorise la qualité d'usage des logements et évite la création d'espaces résiduels délaissés avec le temps. Ces espaces devront également être pérennes en intégrant les considérations de gestion et d'entretien. La surface de ces espaces communs devra être supérieure à 15% de la surface l'unité foncière.

Sur les parcelles en limite des zones agricoles et naturelles, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère devront être réalisées sur la limite du terrain afin de composer un écran végétal entre zone bâtie et zone agricole et/ou naturelle.

Les espaces sur dalle accessibles doivent être traités en espace d'agrément dont une partie au moins devra être végétalisée. Les espaces végétalisés devront avoir une épaisseur de terre végétale d'au moins 30cm.

Il est exigé la plantation d'un arbre pour 100m² de surface de pleine terre exigée sauf :

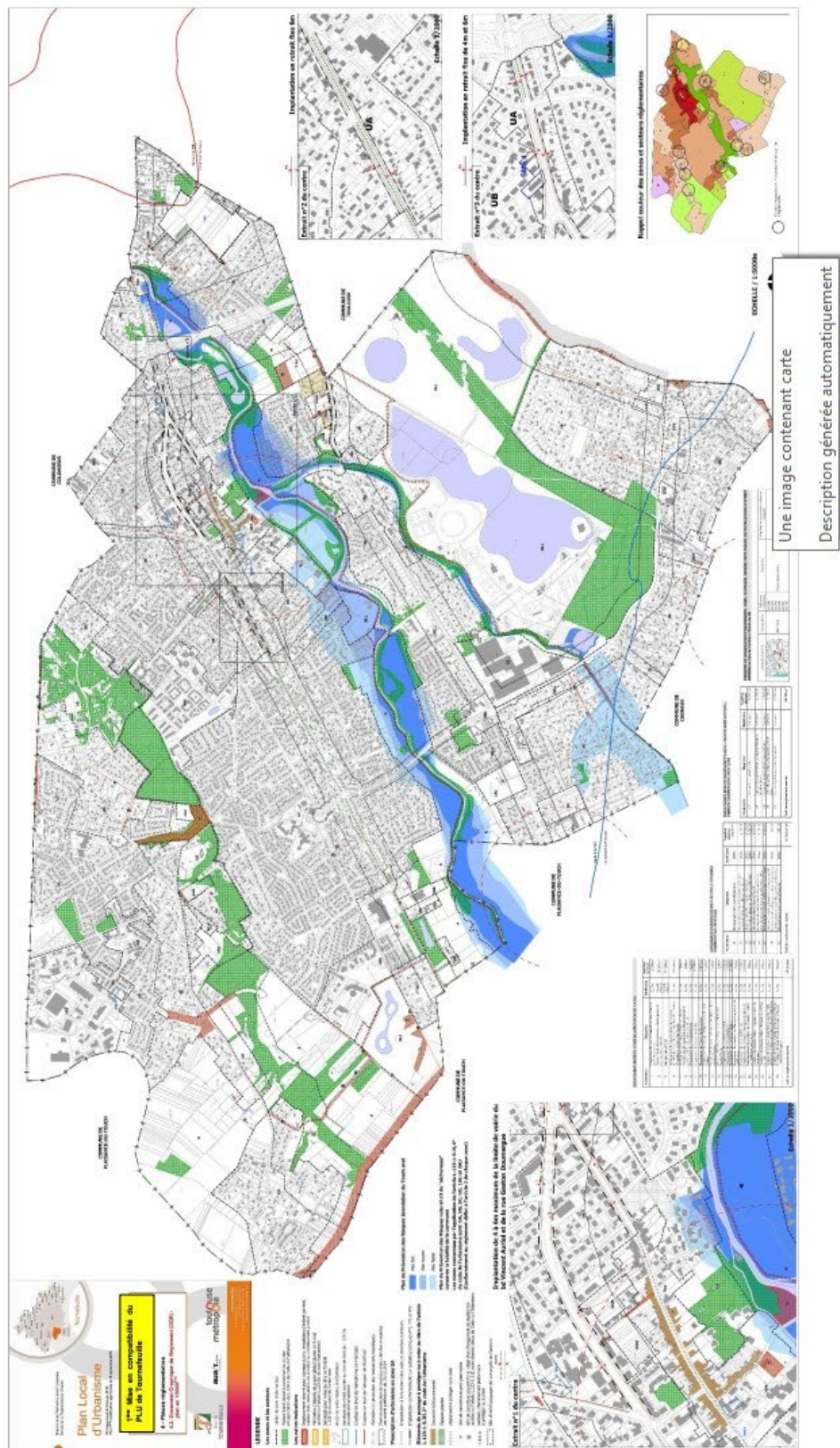
- Dans les zones d'activités où cette exigence sera fixée par les dispositions spécifiques à chaque zone
- Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de service publics pour lesquelles le traitement des espaces libres devra être réalisé en fonction de la nature et du fonctionnement de l'établissement.

ARTICLE 2AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

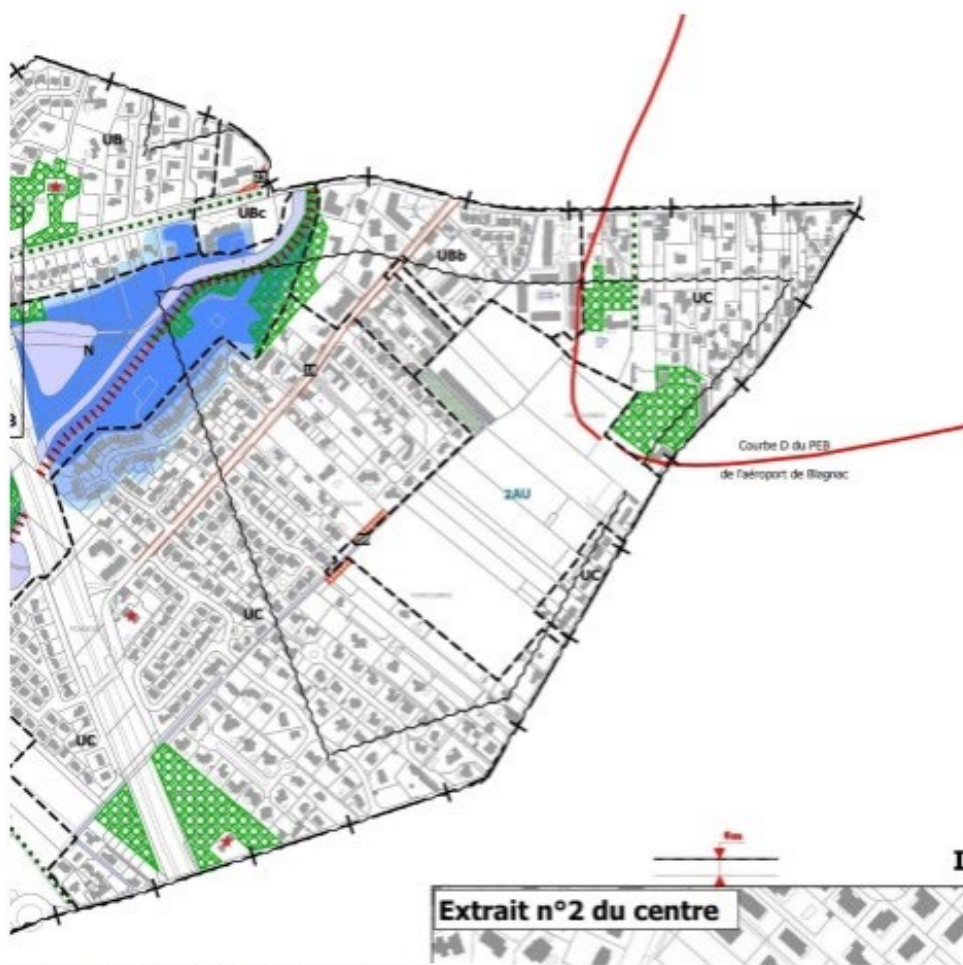
Sans objet

2. PRESENTATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE MODIFIE POUR LA ZONE 2AU DU PLU DE TOURNEFEUILLE

Le règlement graphique final de la zone est présenté ci-après.



Zoom sur le secteur modifié



- Éléments de paysage à protéger ou à créer au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme**
- Ensemble bâti patrimonial
 - Espaces plantés
 - Alignement à protéger ou à créer
 - Bâti de caractère et petit patrimoine
 - Bâti de caractère pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.123-1-5.II avant dernier alinéa du Code de l'urbanisme
 - Sentiers, cheminements piétonniers à protéger ou à créer
 - Site d'intérêt paysager de la margelle de Garonne

3. PRESENTATION DE L'OAP FINALE

TOURNEFEUILLE- ZAC FERRO LÈBRES

Situation de la ZAC



- La ZAC de Ferro Lèbres se développe sur un territoire de 13 hectares environ.
- Elle est située dans la partie Est du territoire communal positionnée au-delà de la rocade Arc-en-Ciel (RD 980), et constitue un dernier grand espace tourné vers le quartier toulousain de Lardenne.
- Elle s'insère dans un tissu urbain constitué ainsi délimité :
 - du Sud-Ouest au Nord, par des parcelles urbanisées localisées sur le territoire de la commune de Tournefeuille et possédant un accès à la RD 632 par la rue Michel Montagné,
 - du Sud-Est à l'Est, par des parcelles localisées sur la commune de Toulouse, desservies par le chemin intercommunal de Ferro Lèbres.

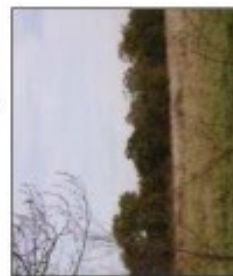


TOURNEFEUILLE - ZAC FERRO LÈBRES

Enjeux et objectifs

Accueillir un quartier d'habitat mixte, avec des services :

- diversité des formes d'habitat,
- qualité des espaces publics et privés,
- qualité des équipements de proximité.



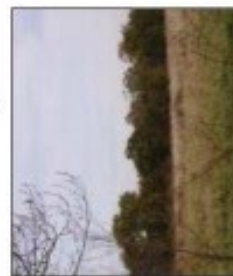
Enjeux et objectifs du projet

Intégrer les objectifs de qualité environnementale :

- qualité des espaces publics et privés paysagère structurée,
- qualité alternative des eaux pluviales et gestion des déchets,
- prise en compte des déplacements et des stationnements,
- qualité de l'énergie/économiseurs environnementaux.

Assurer une « grille » à l'environnement :

- gestion des déchets avec l'environnement,
- gestion des typologies d'habitat,
- qualité mixte - quartier - voirie - modes doux.



TOURNEFEUILLE - ZAC FERRO LÉBRES

Les grands principes du projet

Valorisation du paysage, maîtrise de l'énergie, gestion de l'eau et des déchets



- Mettre en valeur et renforcer la trame verte, afin de conserver l'habitat d'espèces animales protégées, ainsi qu'une qualité paysagère du quartier et un cadre de vie agréable des habitants.
- Encourager une qualité de vie des habitants avec l'accueil d'une variété d'espaces publics de qualité : rues, venelles, petit bois, mail planté, espace verts et noues...
- Permettre une gestion alternative des eaux pluviales par des systèmes de noues sur de grands espaces verts ouverts.
- Favoriser une gestion qualitative de collecte des déchets (exemple : système de containers enterrés).
- Promouvoir la construction de bâtiments économes en eau, privilégiant la gestion durable, le confort acoustique, la lumière naturelle et la qualité de l'air.
- Intégrer les objectifs de performances énergétiques du bâti et de production d'énergies renouvelables.
- Prendre en compte le cahier de recommandations urbaines, paysagères et environnementales de la ZAC

Organisation et optimisation des déplacements



- Favoriser une ouverture du quartier avec un maillage nord/sud à la ville et permettre une hiérarchisation du réseau de circulation à l'intérieur du quartier (voie nord/sud structurante et voies secondaires).
- Favoriser des déplacements en faveur des modes doux (piétons et vélos), irriguant le quartier et le reliant à son environnement.
- Anticiper l'accueil de transport en commun de desserte interne du quartier intégré à la voie structurante nord/sud.
- Programmer le réaménagement de voiries et de carrefours d'accès au quartier (rue Michel Montagne, chemin Ferro Lébres...).
- Permettre une gestion des stationnements publics et privés (optimisation des besoins, mutualisation sur des espaces collectifs...).

Mixité d'habitat et cohésion sociale, diversité des typologies



- Accueillir environ 750 logements avec une offre en logements locatifs aidés et en accession sociale.
- Favoriser une diversité d'habitat et une graduation de la hauteur bâtie afin de permettre une continuité morphologique avec l'habitat pavillonnaire existant aux limites de la zone. Une densité plus importante est privilégiée en cœur de quartier avec du collectif sous forme de « plots » et du collectif plus traditionnel qui seront implantés sur des espaces ouverts (noue paysagère structurante). Une densité intermédiaire (avec de l'habitat semi collectif et de l'habitat groupé) est localisée en secteur péri central. Enfin, une faible densité (individuel) sera privilégiée sur les franges, en limite avec l'habitat pavillonnaire existant.
- Permettre le développement d'un secteur d'équipements à proximité de l'accès principal depuis le chemin de Ferro Lébres avec l'accueil d'un pôle de services publics de proximité. Ces équipements viendront conforter une polarité et un lieu de vie de quartier autour d'un espace public de qualité.

UN QUARTIER DURABLE



Annexe 6 à l'arrêté du 19 décembre 2022

déclarant d'utilité publique les travaux nécessaires à la réalisation de la ZAC « Ferro-Lèbres » sur le territoire de la commune de Tournefeuille

**Résumé non technique de l'étude d'impact (41 pages) et étude d'impact (322 pages)
Annexes à l'étude d'impact (488 pages)**

Ces documents sont consultables sur le site internet des services de l'État en Haute-Garonne via le chemin d'accès suivant : www.haute-garonne.gouv.fr --> Publications --> Déclarations d'intention, enquêtes publiques et avis de l'autorité environnementale --> Déclaration d'utilité publique d'opérations d'aménagement et infrastructures de transport --> Enquêtes publiques achevées --> Réalisation de la ZAC Ferro-Lèbres, seconde enquête – commune de Tournefeuille.