

## Assemblée plénière du jeudi 06 février 2025 Compte-rendu

### Membres présents :

Nadine Stoll, Jean-Marc Leclercq, Etienne Moor, Jean-Philippe Pezé, Dany Romain, Danielle Raynal, Larbi Morchid, Catherine Guilbault, David Dean, Philippe Defrain, Marie-Claire Dufaud, Marc Amaré, Laurent Sada, Aurore Dufaud, Maryline Rieu, Jean-Pascal Guillemet, Pascal Traverse, Cédric Marmande, Marie-Ange Maulin, Serge Delhom, Patrick San José, Marjorie Allain-Moulet

### Membres excusés :

Dominique-Pierre Picavet, Jean-Michel Falcou, Philippe Defrain, Alain Paluskiewicz, Nadine Viatgé, Jean-Christophe Rathbeiger, Sandra Dutoya, Annick Tonolli, Daniel Fourmy, Gilbert Asencio, Amandine Bonnieux

### L'ordre du jour :

<b>I. Présentation du travail réalisé par la commission démocratie (Annexe 1).....</b>	<b>1</b>
<b>II. Echange sur le rôle du groupe d'animation.....</b>	<b>3</b>
<b>III. Présentation de la commission urbanisme (Annexe 2) .....</b>	<b>3</b>
<b>IV. Demande d'intervention de la Dépêche.....</b>	<b>3</b>
Annexe 1 : Présentation du travail réalisé par la commission démocratie .....	4
Annexe 2 : Présentation de la commission urbanisme.....	6

### **I. Présentation du travail réalisé par la commission démocratie (Annexe 1)**

Puis travail en trois petits groupes pour examiner, triturer et valider la proposition d'une « journée de la démocratie locale à Tournefeuille ». Le premier constat est que tous les présents avaient vraiment besoin de parler.

Petit résumé des points principaux évoqués dans les groupes.

#### **Groupe 1 :**

- soutien global au projet de journée qui a été présenté
- une difficulté sur la capacité à dialoguer, et même informer, les gens. Comment faire, moyens évoqués : tracts au marché, en sortie d'école, questionnaire en ligne, peut-être des formules chocs, accrocheuses.
- faire des réunions courtes, très ciblées
- un débat sur les gens qui viennent pour râler : ça ne fait pas avancer les débats mais peut-être qu'après avoir vider leur sac, ils seront un peu constructifs.

## **Groupe 2**

- c'est ma quatrième plénière et je ne sais toujours pas à quoi on sert
- les gens qui habitent Tournefeuille, pour la plupart ne connaissent pas l'Agora et ne savent pas qu'ils peuvent participer à nos commissions
- pourquoi ne pas avoir une présence régulière de l'Agora au Conseil Municipal pour tenir informés tous les élus, ne serait-ce qu'un 1/4h ? Le comité d'animation peut demander, s'il le souhaite, de venir rendre compte aux élus des travaux de l'AGORA
- on nous a demandé de travailler sur le Parcours sportif. On l'a fait et finalement on apprend qu'il n'y a pas d'argent prévu ! Puis réponse de Jean Pascal : des réunions de travail entre mairie et l'Agora ont permis d'avancer sur le projet. Le financement de la totalité du parcours n'est pas encore programmé dans le Plan Pluriannuel d'Investissement mais une première tranche devrait pouvoir être réalisée avant la fin du mandat.
- à moi seule, je ne représente pas mon quartier. Il y a un décalage entre les discussions à l'Agora et la réalité de mon quartier
- Comment faire pour que les gens s'impliquent ? Il y a un désengagement (défiance) y compris dans les associations.
- c'est normal à partir du moment où il n'y a pas de pouvoir réel donné aux citoyens
- on ne peut pas tout faire. La Guinguette est le projet phare de ce mandat.
- la très grande majorité des gens ne connaissent pas l'Agora
- à nous de créer des projets qui rassemblent et qui feront connaître l'Agora
- 10 postes de titulaires de l'Agora ne sont pas pourvus.
- faisons vivre la Maison de la Citoyenneté qui est sous utilisée. Pourquoi ne pas y créer un café citoyen, un lieu de rdv de l'Agora le we ?

## **Groupe 3**

Concernant les échanges de ce groupe beaucoup de discussions un peu hors sujet, il y avait un vrai besoin de parler.

- ce sont Toujours Les Mêmes, comme dans toutes les associations remarque JP : les associations (sport, culture) ont de plus en plus de salariés, il est demandé aux associations des services, avec un niveau de qualité de plus en plus élevé, ce qui nécessite un budget et il y a moins de bénévoles
- est-ce que ce sont les mêmes raisons (disponibilités, repli sur soi, charge mentale avec suractivités, etc) que pour participer à l'AGORA ? ou est-ce qu'il y a des explications supplémentaires (AGORA kesako ? peur de la politique, sentiment d'illégitimité ...)

- rôle initialement présenté comme étant celui de l'AGORA n'est pas la vérité : est-on des représentants des habitants -> non! notre rôle est d'organiser des réunions avec les habitants --> on ne le fait pas tant qu'on ne sait pas comment s'adresser à eux! comment motiver les habitants à participer : Qu'est-ce qu'on promet?

**Conclusion** : concernant l'organisation de la journée, ok pour travailler avec les associations, Maisons de Quartiers, personnel municipal et autres tiers intermédiaires, diffuser un questionnaire avec l'aide de la mairie et réaliser cette journée à partir des divers matériaux récoltés.

Un film de vingt minutes où Joe Spiegel (ancien maire de Kingersheim) présente le travail réalisé sur la commune en matière de démocratie participative [ici](#)

## **II. Echange sur le rôle du groupe d'animation**

Eu égard au dépassement de la première partie et compte tenue de l'absence d'Amandine, ce temps a été reporté à la prochaine plénière.

## **III. Présentation de la commission urbanisme par Marc Amaré (Annexe 2)**

## **IV. Demande d'intervention de la Dépêche**

La correspondante de la Dépêche Me. Gilbert souhaite faire un article sur la commission démocratie participative en assistant à une de nos réunions. La commission a souhaité en faire part à la plénière en proposant également qu'elle fasse un autre article à l'approche de la journée de la démocratie locale sur l'évènement et sur l'Agora en tant que tel.

Approbation de la plénière.

La prochaine plénière aura lieu **le jeudi 10 avril à 18h30 en salle rouge.**

## Annexe 1 : Présentation du travail réalisé par la commission démocratie



### COMMISSION démocratie participative

Plénière du 06/02/2025



### Les membres de la commission

Daniel    Patricia    Pascal

Marjorie

Nadine

Sandra

Patrick

Amandine

Catherine

Jean Philippe

Joachim



## Les grands objectifs de la commission



- Enrichir nos connaissances dans le domaine de la démocratie participative
- Se doter d'une méthode de travail
- Faire profiter le plus grand nombre des connaissances acquises
- Favoriser ainsi la mobilisation et la participation des citoyens



## Le programme de la commission



- Scission de la commission en deux groupes
  - un qui va explorer les expériences significatives
  - l'autre qui va travailler sur les auteurs, l'histoire et la législation
- Mettre en place avant l'été un séminaire ouvert à tous sur la démocratie participative
- Favoriser ainsi la mobilisation et la participation des citoyens
- Revenir vers les élus



## Expériences significatives



- Castanet le 27 mars
- A venir : Cugnaux, Colomiers
- Type d'information recherchée
  - Qu'est-ce qui est fait en plus de ce que les municipalités font habituellement ?
  - Assemblée citoyenne : statut, activités, budget ...
  - Expression citoyenne : comment la population est consultée ? quel niveau de participation citoyenne (au delà de "Toujours Les Mêmes") ?



## Les auteurs, l'histoire et la législation - Plan



### Présentation générale destinée au grand public

- Définitions : démocratie, citoyenneté, délibération, consultation, participation citoyenne
- Auteurs et histoire depuis les années 70
- La législation – loi décentralisation, loi 2002, etc.
- Analyse de la démocratie participative en fonctionnement
  - Loïc Blondiaux - Limites et écueils
  - Expérimentations et Les bonnes pratiques



## La démocratie par Périclès (495-429 av JC)



« Notre régime politique ne prend pas pour modèles les lois des autres: loin d'imiter autrui, nous sommes nous-mêmes un exemple. **Quant au nom, comme la cité est gouvernée en vue de l'intérêt du plus grand nombre, et non pour une minorité cela s'appelle une démocratie.** »

Ecclésia ( ἐκκλησία – l'assemblée) : Assemblée du peuple citoyen

- C'est l'Ecclésia qui prend les décisions.
- Tous les citoyens peuvent participer.
- Les magistrats sont désignés par l'Ecclésia.
- Les décrets de l'Ecclésia commencent par "Le peuple décide"



## Les auteurs, l'histoire et la législation



- L'histoire : elle commence après guerre durant les années 60 avec la création de l'ADELS et chaque décennie apporte de manière empirique ses modifications
- Les auteurs, ils sont nombreux les principaux : Blondiaux, Sintomer, Talpin, Gourgue, Rosanvallon, et bien d'autres ...
- La législation : les premières lois SRU (solidarité renouvellement urbain), les contrats de ville, les lois de décentralisation, la loi 2002, ...



## Les <> modes de Démocratie Participative



Ces pratiques visent à établir une participation authentique et significative, en tenant compte des besoins et des préoccupations des citoyens tout en améliorant la légitimité des décisions prises:

- **Budgets participatifs** : Des initiatives où les citoyens peuvent décider directement de l'allocation d'une partie du budget municipal, favorisant l'implication et la transparence
- **Conseils citoyens** : Groupes constitués de citoyens tirés au sort qui se réunissent pour débattre et formuler des recommandations sur des questions publiques.
- **Ateliers de co-conception** : Espaces où les citoyens collaborent avec des décideurs et des experts pour développer des projets ou des politiques, intégrant diverses perspectives.
- **Consultations publiques** : Processus structurés permettant aux citoyens de donner leur avis sur des projets ou des décisions importantes avant qu'elles ne soient finalisées.

## Les limites de la DP



Les pratiques participatives, bien qu'importantes, présentent plusieurs limites :

1. **Superficialité** : Dans certains cas, la participation peut être perçue comme un simple exercice de communication, sans impact réel sur les décisions prises.
  2. **Inégalités d'accès** : Les groupes marginalisés peuvent être sous-représentés, ce qui entraîne une participation déséquilibrée et ne reflète pas la diversité de la population.
  3. **Manque de formation** : Les citoyens peuvent manquer des compétences nécessaires pour participer efficacement, limitant ainsi la qualité des contributions.
  4. **Ressources limitées** : Les initiatives participatives peuvent souffrir d'un manque de temps, de financement ou de soutien institutionnel, ce qui peut affecter leur mise en œuvre.
  5. **Résistance institutionnelle** : Les décideurs peuvent être réticents à intégrer les retours des citoyens, privilégiant des approches traditionnelles de gouvernance.
  6. **Éphémérité** : Certaines initiatives peuvent être ponctuelles et ne pas avoir de suite dans le temps, rendant difficile la création d'un engagement durable.
- Ces limites soulignent la nécessité d'une conception réfléchie et d'un soutien adéquat pour garantir l'efficacité et la légitimité des pratiques participatives.

## Analyse de Loic Blondiaux [1]



### D'où vient cette injonction à la participation ? D'abord du bas puis du haut

- Elle est issue du besoin de la population de ne pas être gouvernée ou à être gouvernée différemment,
- Les premiers mouvements issus d'en bas en 60-70 ont laissé la place après une décennie (80) de repli,
- De nouvelles initiatives venues d'en haut ( mi 90)

### Existe-t-il une demande sociale de participation ?

- Non : mobilisation en général d'une minorité de citoyens, relève beaucoup plus d'une "politique de l'offre"
- OUI : retour de la question démocratique dans les mobilisations sociales (RIC, Gilets jaunes,...), consensus dans les mobilisations et initiatives citoyennes locales qui aspirent à des formes de vie plus inclusives plus solidaires et plus respectueuses du vivant

### Participer à quelle échelle ? Local

- Les expériences les plus innovantes sont à l'échelle locale, seul niveau où les citoyens peuvent avoir de l'influence
- difficile de prédire que le local est l'avenir
- impact limité "mini-publics", souvent fondés sur tirage au sort → Quelle représentativité? Comment établir un débat pour tous ?
- Laisse place à la dégradation des processus de formations des opinions politiques et la brutalisation de la communication dans la société

### Peut-on évaluer les effets de la participation?

- critères évaluation : l'impact sur la décision (Echelle de S.R. Arnstein) ; capacité d'agir des participants, influence des publics plus faibles
- pas d'effet court terme, mais effet d'acculturation; expe. actuelles pas assez nombreuses ou pas assez d'ampleur,
- accompagnées de mobilisations, ces démarches participatives créent un rapport de forces et a minima suscitent un débat



## Analyse de Loic Blondiaux [2]



### La participation n'est-elle qu'un instrument de gouvernement parmi d'autres ? NON

- OUI : l'OCDE (2020) pointe une "vague délibérative" à l'initiative de l'Etat; Le grand débat national peut être vu comme une sortie du conflit des gilets jaunes; mise en place par E. Macron de différentes arènes d'expression (PF numérique, Cahiers de doléances, conférences citoyennes régionales) pour canaliser la critique → projet de "désarmement de la critique sociale et politique" (Gourgues et al. 2013)
- OUI (Lafont, 2019) numérisation et individualisation de l'expression participative à une entreprise de dépolitisation
- OUI (Mazeaud et Nonjon, 2018) dénoncent le "marché" de la DP, et attire le marché du développement personnel (Lee, 2014)
- NON : les 150N citoyens engagés suite à la CCC montrent qu'un engagement participatif, même encadré, est porteur de transformation

### Participer en état d'urgence?

- urgence et efficacité sont des arguments pour court-circuiter la participation ; quid des défis long termistes?
- la CCC a montré que seuls les processus de délibération inclusifs peuvent déboucher sur des politiques responsables et justes socialement

### Participer dans des sociétés de plus en plus polarisées ?

- montée de l'XD, Réseaux Sociaux, marchands de doute.. la question du régime de vérité nécessaire à la démocratie est posée
- pas vraiment de réponses..

*Les processus de "dé-démocratisation" apparaissent au moins aussi puissants que ceux qui renforcent légalité et la liberté.*

COMMISSION démocratie participative - Présidée du 06/02/2025

## Journée de la démocratie participative



- Pour : partager la connaissance (littérature, témoignages) et éventuellement aller plus loin que "Agora = boîte à idées"
- Avec : la Municipalité (élus, techniciens), les corps intermédiaires, l'Agora, les habitants de Tournefeuille (y compris des non TLM)
- Processus :
  - consultation de corps intermédiaires et de la municipalité, questionnaire pour tous les habitants
  - validation du projet par l'Agora en mars 2025
  - présentations, débats, ateliers **fin juin**, entre Utopia et Guinguette ?
  - validation en septembre par l'Agora des conclusions de la journée

Témoignages locaux : Colomiers ... Métropole, Département  
Corps intermédiaires : associations et maisons de quartiers, de parents d'élèves ...  
TLM = Toujours Les Mêmes



Présidé du 06/02/2025

## GRUPE D'ANIMATION



Assemblée citoyenne partenaire de la municipalité

- Présentation de la situation du groupe d'animation
- Proposition de travailler en trois groupes pendant 10 à 15 mn : comment je vois de manière idéale les grandes règles de fonctionnement du groupe animation. Un rapporteur avec prise de notes.
- Retour des groupes pour une mini synthèse



## Annexe 2 : Présentation de la commission urbanisme

# AGORA

## Compte-rendu des débats autour du Plui-H

### Informations liminaires

Référence : **250206Agora/PluiH** du **06Fév25**

Rédacteur : **Commission PLUIH**

Relecteurs : Commission PluiH

Diffusion : AGORA

---

### Sommaire

---

Informations liminaires .....	1
Sommaire .....	1
Introduction : contexte de l'étude.....	2
En synthèse .....	2
1.1 En résumé, présenté en réunion AGORA le 06/02/25.....	2
1.2 Conclusion de l'étude.....	2
Éléments de contribution.....	3
1.3 Objectif de production de logements à TOURNEFEUILLE sur la période 2025-2035.....	3
1.4 Orientations qualitatives et objectifs de production de logement sociaux .....	4
1.5 Appréciation globale .....	4
1.6 Places de parking .....	4
1.7 OAP la RAMÉE-MARQUISAT.....	6
1.7.1 Enjeux et objectifs du projet.....	6
1.7.2 Habitat .....	6
1.7.3 Commerces et services.....	6
1.7.4 Environnement naturel.....	7
1.7.5 Transports en commun .....	7
1.7.6 Risques et nuisances.....	7
1.7.7 Corrolaire : Devenir de l'école Mirabeau .....	7
1.8 OAP Ferro Lèbres (13 ha).....	7
Fin document.....	7

---

## Introduction : contexte de l'étude

---

Le 19/12/24, la commission PluiH a été complétée et a proposé d'étudier le PluiH de Toulouse MÉTROPOLE (sur la commune de TOURNEFEUILLE) dans le cadre de l'enquête publique ouverte du jeudi 02/01/2025 (9h) au jeudi 13/02/2025 (12h) inclus.

Les informations ont été collectées sur le site de Toulouse MÉTROPOLE :

<https://metropole.toulouse.fr/le-plui-h-et-zonage-dassainissement-soumis-enquete-publique-unique>

Composition de la commission :

Marc AMARÉ	Jean-Michel FALCOU
Gilbert ASECIO	Dany ROMAIN
Christine CÉZANNE	Laurent SADA
Sandra DUTOYA	Pascal TRAVERSE

Documents sur lesquels l'analyse a été focalisée :

- 1-Mose d'emploi du PLUi-H
- 3A Règlement écrit PLUiH
- 3B annexes au Règlement écrit
- 3C pièces graphiques TOURNEFEUILLE
- 5OAP La RAMÉE-MARQUISAT et Ferro Lebres
- 5OAP Thématique Qualité Environnementale
- 6A POA pour l'Habitat – Feuille de Route Intercommunale
- 6B36 POA pour l'Habitat TOURNEFEUILLE
- 6C POA pour l'Habitat Volet Thématique

---

## En synthèse ...

---

### 1.1 En résumé, présenté en réunion AGORA le 06/02/25

Devant la difficulté de produire une position commune de l'AGORA, sinon un texte « édulcoré » qui ne contribuerait pas à grand chose, nous avons convenu ce 06/02/25 de ne pas déposer de contribution au nom de l'AGORA dans le cadre de l'enquête publique du PLUi-H.

La commission invite cependant les habitants de TOURNEFEUILLE à déposer leur remarques à titre individuel afin de cibler les points qui les intéressent..

### 1.2 Conclusion de l'étude

Globalement le PLUi-H est qualitatif, il intègre les nouvelles règles et réglementations ...nombreuses, diverses et variées.

Dans le cadre de la transition écologique, une certaine progression est notable : règles de pleine-terre, plantations, espaces verts (EBP, EBC), trames vertes et bleues, densification raisonnée là où ça semble nécessaire,...

Globalement les hauteurs indiquées sur les étiquettes sur les diverses zones paraissent cohérentes. Celles de l'OAP RAMÉE-MARQUISAT paraissent un peu inhabituelles mais intéressantes ; avoir de la hauteur jusqu'à R+5 à l'arrière côté de la Zone Verte de La Ramée, permet de faire profiter les résidents de la proximité du parc tout proche et de libérer de l'espace et donc des espaces verts en pieds d'immeubles. Toutefois et d'une manière générale sur ces zones denses de la commune, il va être assez difficile aux opérateurs de caser le grand nombre de parkings requis en infrastructure, avec les règles d'emprise au sol et de pleine terre assez strictes (plusieurs niveaux de sous-sol dans la nappe phréatique, d'où des surcouts,...).

Le coefficient d'emprise au sol pourrait être augmenté en certains endroits.

Il y a des zones qui mutent (par exemple l'actuelle école MIRABEAU remplacée par du collectif près des maisons existantes). Toutefois, ce sont des règles qui autorisent une constructibilité maximale et ensuite la collectivité arrive toujours à rendre la cohabitation plus « cohérente » quand les demandes de permis de construire sont instruites.

L'évolution de notre MÉTROPOLE, incontournable, ne peut pas non plus être prisonnière du passé avec l'étalement urbain très caractéristique sur notre territoire et sur TOURNEFEUILLE particulièrement.

Donc, dans une zone « urbaine », près d'un Transport en Commun (Lineo) et en bordure de voie large, il serait une erreur de limiter la densité (hauteur) pour préserver un certain cadre à une maison située sur une grande parcelle, consommatrice d'espace, et qui mutera certainement.

Comme indiqué dans le document « POA Habitat à TOURNEFEUILLE », 32% des ménages sont constitués de personnes seules et 29% de couples sans enfants (soit 61% au total !) dont une part non négligeable est plus intéressée par du « petit » logement (T1 à T3) que par les grands. Or actuellement il y a 35% de T1 à T3 (vs 71% sur toute la MÉTROPOLE). Cherchez l'erreur...ce qui montre que la demande est très forte et insatisfaite sur le petit logement. Cela va évoluer petit à petit avec le remplacement de certaines villas sur des grands terrains par des logements collectifs.

Il y a sûrement plein de petites choses à améliorer ...

La contribution de l'AGORA doit être différente de celle des associations de quartier dont la vocation est principalement de défendre les intérêts particuliers de leurs membres puisque telle est leur vocation.

Leurs demandes peuvent être quelquefois décalées par rapport aux enjeux de la MÉTROPOLE en termes de développement urbain. Au risque que ces demandes restent vaines et ne dépassent pas le stade de l'enquête publique.

---

## Éléments de contribution

---

### 1.3 Objectif de production de logements à TOURNEFEUILLE sur la période 2025-2035

- 283 logements par an.
- Répartition entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers :
  - 72% pour le potentiel en densification des espaces déjà urbanisés :
  - 27% pour le potentiel en espaces naturels, agricoles et forestiers :
- TOURNEFEUILLE souhaite répondre aux besoins de ses habitants :
  - en diversifiant l'offre par le développement du logement social, locatif et en accession à la propriété, avec une attention particulière aux logements T5 pour loger les familles,
  - en renforçant l'offre en petits logements locatifs et en accession, pour les jeunes ménages et les personnes âgées désireuses de quitter leur grand logement.

Projets	Nombre de logements	locatifs sociaux	en accession sociale
Rue de la Montjoie	35	45%	10%
Ilôt Saint Exupéry	57	45%	10%
Ferro-Lèbres	750		
Bertrand Panousse	37	45%	10%
Socamil	440		
<b>TOTAL</b>	<b>1302</b>		
Belbèze Doumergue (développement futur)	160	45%	10%

#### **1.4 Orientations qualitatives et objectifs de production de logement sociaux**

- Afin de ne pas creuser l'écart entre le nombre de résidences principales et le nombre de logements sociaux et de permettre à la commune d'atteindre l'objectif légal de l'article 55 de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) de 25% de logements sociaux, la commune s'engage à prendre en compte l'accompagnement de la croissance globale de son parc de logements, en plus du rattrapage des logements sociaux manquants.
- 811 = nombre estimés de logements SRU manquants pour atteindre le taux de 25%.
- Engagement de TOURNEFEUILLE pour la production de logements locatifs sociaux :
  - 35% de logements locatifs sociaux pour tout permis de construire supérieur ou égal à 500 m<sup>2</sup> de surface plancher
  - 15% de logements en accession sociale
  - 35% de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1000 m<sup>2</sup>.

#### **1.5 Appréciation globale**

Dans sa philosophie générale, ce PLUi-H est pavé de bonnes intentions même si l'on peut craindre quelques effets « pervers » comme pour tout règlement qui se veut très dirigiste.

Le règlement général est un document très technique et complexe qui va être une véritable « purge » dans son application : un cauchemar pour les architectes, un régal pour les juristes.

Parmi les « effets pervers » deux exemples à travers des volontés qui se veulent vertueuses à la base :

- l'augmentation des zones naturelles (boisées ou pas),
- et le pourcentage demandé d'espaces verts en pleine terre.

Sur le plan de zonage, de nombreux terrains ont été partiellement ou totalement passés en zone NA sur le simple fait qu'il ne sont pas entièrement bâtis alors que leurs voisins le sont ce qui donne un tracé assez incohérent et de nombreuses enclaves et « spolie » aussi certains propriétaires de droit à bâtir que conservent leur voisins immédiats ; c'est assez inéquitable et risque de donner lieu à des dépôts de permis de construire d'ici la mise en application du nouveau règlement pour tenter de bloquer ces droits.

Dans certaines zones de faible densité (UM6 ou UM7) on trouve un coefficient de 50 % d'espace vert en pleine terre, ce qui, pour du résidentiel (maison individuelle majoritairement), n'est pas un problème mais qui le devient si l'on veut faire autre chose (locaux professionnels, petits commerces, ...) nécessitant des stationnements.

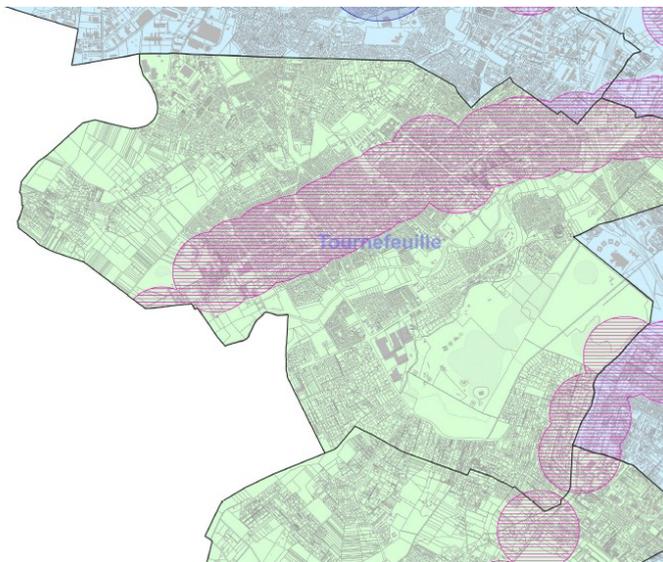
Dans les zones UM le M signifie mixité or elle ne sera pas possible dans ces conditions sans déroger ou « tricher » car les règlements sur les espaces verts sont aussi plus facilement contournables hors permis de construire.

#### **1.6 Places de parking**

Constat : les habitants de certains immeubles se garent dans les lotissements à proximité

- immeubles rue des bouquets dans la rue de la petite république
- immeubles du rond-point Ramelet-Moundi x Grynfogel au bord du chemin de Ramelet-Moundi

TOURNEFEUILLE se situe en secteur 4 ; Il faut en général 2 places / logement.



— E 1 au stationnement (zone d'influence des transports en commun)  
 Périmètre d'application des règles relatives au Seuil minimal (zone d'influence des transports en commun)

### Secteurs de stationnement

- Secteur 1
- Secteur 2
- Secteur 3
- Secteur 4

Echelle : 1/15000°

Origine DGFIP Cadastre © D

SECTEURS 3 et 4			Secteur 3		Secteur 4	
Destination	Sous destination		Zone d'influence des transports en commun (TC) structurants	Hors zone TC	Zone d'influence des transports en commun (TC) structurants	Hors zone TC
Habitat	Logement	<100m <sup>2</sup> SP	1 pl/logt	1pl/logt	1 pl/logt	2 pl/logt
		100 m <sup>2</sup> ≤ SP <300m <sup>2</sup>	1 pl/logt	1,5pl/logt	1 pl/logt	2 pl/logt
		≥ 300 m <sup>2</sup> SP	1 pl/logt	1 pl/60 m <sup>2</sup> SP 1,5 pl/logt	1 pl/logt	1 pl/60 m <sup>2</sup> SP 2pl/logt
	Locatif social et locatif intermédiaire	L.151-34 du CU	0,5 pl/logt	1 pl/logt	0,5 pl/logt	1 pl/logt
Hébergement	<b>Hébergement</b> Rés. Universitaire (L631-12 CC) Rés. Médicalisées pour pers. Agées (L312-1 CASF)		0,5pl/3 hébergements	1pl/3 hébergements	0,5pl/3 hébergements	1pl/3 hébergements
	<b>Hébergement public précaire</b> Pensions de famille, CHR, FJT, RIG, ...		0,5pl/3 hébergements	1pl/3 hébergements	0,5pl/3 hébergements	1pl/3 hébergements
	<b>Autres hébergements</b> Résidences gérées (ex. seniors, jeunes actifs, ...)		0,5pl/hébergement	1pl/hébergement	0,5pl/hébergement	1pl/hébergement
Commerce et activités de service	<b>Hôtels, autres hébergements touristiques</b>		1pl/3 ch.	1pl/2 ch.	1pl/3 ch.	1pl/2 ch.
			Si > 100ch : + 1 aire autocar			
	<b>Artisanat avec surface de vente, commerce de détails, activités de services</b>		- Si SP ≤ 100 m <sup>2</sup> : 1 pl - Si SP > 100 m <sup>2</sup> : 1 pl/70 m <sup>2</sup>	- Si SP ≤ 100 m <sup>2</sup> : 1 pl - Si SP > 100 m <sup>2</sup> : 1 pl/50 m <sup>2</sup>	- Si SP ≤ 100 m <sup>2</sup> : 1 pl - Si SP > 100 m <sup>2</sup> : 1 pl/50 m <sup>2</sup>	- Si SP ≤ 100 m <sup>2</sup> : 1 pl - Si SP > 100 m <sup>2</sup> : 1 pl/50 m <sup>2</sup>
	<b>Restauration</b>		1 pl/50m <sup>2</sup> SP	1 pl/25m <sup>2</sup> SP	1 pl/25m <sup>2</sup> SP	1 pl/25m <sup>2</sup> SP
	<b>Cinéma</b>		Si nombre de places de spectateurs > 300 places alors maximum 1 pl stationnement pour 3 pl spectateurs.			
	<b>Commerce de gros</b>		Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du Code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public, etc.) et de la localisation de l'établissement.			
	<b>Artisanat sans surface de vente</b>					
<b>Autres activités secteurs primaire secondaire et tertiaire</b>						
<b>Bureau</b>		Maxi 1 pl/60m <sup>2</sup> SP	1 pl/50m <sup>2</sup> SP	Maxi 1 pl/60m <sup>2</sup> SP	1 pl/50m <sup>2</sup> SP	
<b>Equipements d'intérêt collectif</b>			Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la			

Si tes terrains sont situés dans les zones d'influence des Transports en Commun il suffit de 1 Place par logement (zones autour des arrêts LINÉO 3 et 11. Curieusement le futur LINEO avenue du Marquisat n'est pas pris en compte).

Pour les logements sociaux on divise par 2 soit respectivement 1 et 0.5 par logement.

## 1.7 OAP la RAMÉE-MARQUISAT

Le projet de cette OAP est respectueux des futurs habitants, de l'environnement, il prend en compte les futurs besoins en transports en commun notamment avec les voies en site propre.

Peut-être faudra-t-il réfléchir à créer un couloir naturel reliant la coulée verte du Touch et le Parc de la Ramée via le nouveau projet d'OAP.

### 1.7.1 Enjeux et objectifs du projet

Opportunité de constituer un nouveau quartier d'habitat proche d'éléments naturels et paysagers majeurs. L'ensemble paraît assez équilibré même si la densité reste forte. Les accès routiers restent difficiles et il est à noter qu'il est prévu la création de deux carrefours à feux (Marquisat et Larramet) ce qui n'est peut-être pas « l'idée du siècle ».

Il est prévu:

- un pôle commercial sur l'angle de l'avenue du Marquisat, sans grande précision sur la destination (alimentaire, services, ... ?)
- 440 logements collectifs avec un « habitat de frange »
  - o R+2/3 le long des voies,
  - o R+ 3/4 pour des petits collectifs en cœur d'îlot et des « plots » (pour éviter sans doute l'effet de barre)
  - o R+5 (allant jusqu'à 18,00 m !) pour ceux situées au plus près du parc de la Ramée.

Il est à noter que la gradation des hauteurs se fait vers l'intérieur en montant ce qui est assez inhabituel et intéressant.

Des activités professionnelles pourraient être accueillies en rez-de-chaussée des immeubles.

La solution des parkings en sous-sol semble privilégiée, ce qui, compte tenu d'une nappe phréatique très haute, risque de s'avérer couteux.

- un groupe scolaire (reconstruction de l'école MIRABEAU) et une maison de quartier à l'est (zone bleu foncé) où sont conservés un espace naturel et (peut-être) des corps de bâtiments anciens.
- un « corridor » végétal sur les berges de l'Ousseau en « reliant les deux rives », ce qui nécessiterait une passerelle. Il serait intéressant de mettre cela en liaison avec le Grand Parc du Touch.

### 1.7.2 Habitat

- 440 logements insérés dans le tissu urbain environnant en terme de typologies, de hauteurs et de formes de logements, afin que la greffe de ce nouveau quartier soit réussie :
  - R+2/3 le long des deux axes avenue du Marquisat et chemin Larramet,
  - R+3/4 au centre,
  - R+4/5 face à La Ramée.
- Pour assurer la protection des bâtiments contre les rayonnements solaires, il est également recommandé de prévoir des ombrières, soit naturelle avec arbres à feuilles caduques, soit avec des protections incluses sur la façade du bâtiment, verticales à l'est et à l'ouest et horizontales au sud.
- Enfin, le développement d'une conception bioclimatique des bâtiments nécessite de favoriser leur ventilation naturelle en privilégiant les logements traversants ainsi que l'orientation nord/sud.
- Prévoir une gestion des eaux de pluie et privilégier des solutions qui profitent aux plantations et végétaux par des solutions directes ou indirectes. Favoriser l'infiltration des eaux à la parcelle. Dans un souci de sobriété en eau, toutes les solutions de récupération et réutilisation des eaux non-conventionnelles (pluie, grises,...) seront à favoriser tant sur l'espace public que dans les bâtiments.

### 1.7.3 Commerces et services

- Déploiement d'une nouvelle centralité autour d'un pôle commercial et des équipements publics (maison de quartier).
- Un pôle commercial de proximité, des équipements publics, des bureaux, locaux d'activités en RDC des petits collectifs (cabinet médical, laboratoires par exemple) et des services (une salle de sports par exemple).

- Création d'un quartier pluri-fonctionnel :
  - mixité intergénérationnelle (établissement pour personnes âgées, création d'un nouveau groupe scolaire en remplacement de celui existant) permettant d'attirer de jeunes ménages et des familles primo-accédantes.
  - mixité sociale (habitat intermédiaire avec du logement collectif en immeuble ou en plot tant pour le privé que le social).

#### 1.7.4 Environnement naturel

- Un effort sera consacré à sa revégétalisation de ce site industriel afin de limiter les îlots de chaleur urbain avec déploiement notamment d'une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert à l'aide de noues paysagères le long des mails.
- Trame verte le long de l'Ousseau permettant de rejoindre aisément la base de loisirs de la Ramée.

#### 1.7.5 Transports en commun

- Requalification des axes structurants et développement des transports en commun.
- Des emprises sont réservées pour permettre les reconfigurations optimales de circulation à flux continu des bus dans une voie dédiée.
- l'Ousseau et ses berges sont identifiés à la fois en tant que réservoir d'intérêt majeur et corridor de milieux boisés à préserver.

#### 1.7.6 Risques et nuisances

- Vu la proximité des deux axes de circulation, la construction sera autorisée sous condition de prise en compte des enjeux de la qualité de l'air et des nuisances sonores dans l'aménagement global de l'opération.

#### 1.7.7 Corrolaire : Devenir de l'école Mirabeau

Cette école devrait migrer de l'autre côté de l'avenue du Marquisat, sur l'OAP RAMÉE-MARQUISAT.

Voir document **5OAP La RAMÉE-MARQUISAT et Ferro Lèbres**

Paragraphe « **Mixité fonctionnelle et sociale/ Éléments de programmation du projet** » en **page 7**

Quant au devenir de la surface de l'école est actuelle, elle est hors du champ de l'« OAP RAMÉE-MARQUISAT ». Elle se trouve à cheval sur les plan N° 665 et 691 dans la zone UM4 13-NR-45-35 (Pièce graphique 3C). C'est une zone urbaine à vocation mixte.

A l'angle de MARQUISAT / GÉNÉRAL LECLERC, en face l'OAP RAMÉE-MARQUISAT et en bordure d'un transport en commun en site propre, il est logique d'avoir du bâti structurant. Faire du pavillonnaire ou de la faible densité serait une erreur.

### 1.8 OAP Ferro Lèbres (13 ha)

Le projet ce l'OAP FERRO-LÈBRES n'est pas assez précis (groupes scolaires, de transports en commun, de maison de quartier).

Cette dernière sera essentielle pour conserver un lien social dans cette ZAC où 750 logements sont prévus. D'ailleurs, l'augmentation à 750 logements paraît énorme. Il faut craindre un engorgement des voies de sortie de cette ZAC si on évalue le parc automobile à 1500 voitures (en comptant 2 voitures par logement).

---

Fin document

---