

Conseil de Toulouse Métropole

8 décembre 2022

17.2 Tournefeuille - ZAC Ferro-Lèbres : avis de Toulouse Métropole sur la Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU de Tournefeuille - DEL-221351

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, chers collègues,

Nous ne prendrons pas part au vote car le dossier complet ne nous a pas été adressé avant la commission et, malgré des demandes répétées, envoyé seulement 5 jours avant le conseil. Cela constitue une obstruction au travail des élus d'opposition, ne nous permettant pas de nous saisir de tous les éléments nécessaires avant le conseil métropolitain.

Malgré tout, après une étude aussi approfondie que possible et consultation de divers acteurs, nous relevons qu'il s'agit d'un projet d'urbanisation surdimensionné, non adapté au secteur, à sa typologie architecturale, et aux voies d'accès.

Avec :

- Des non-conformités au SCOT et des risques pour la population
- Des impacts sous-estimés en termes de saturation du trafic routier, de nuisances sonores et pollution
- Une insuffisance de l'offre de transport alternatif à la voiture, notamment bus et voies cyclables
- Des équipements publics sous-dimensionnés, notamment en terme éducatifs et de maison de quartier, et d'autre inexistantes comme les équipements sportifs et culturels
- Un projet à contre-courant qui n'intègre pas suffisamment les enjeux environnementaux, climatiques et sociétaux
- Une artificialisation des sols excessive
- Des manquements à la préservation des espèces naturelles protégées.

Et cela sur un des derniers îlots de fraîcheurs de la zone qui risque fort de devenir un îlot de chaleur.

Sur le plan environnemental, le projet se situe sur une des dernières dents creuses de Tournefeuille, à 200m de la zone du Touch. Ce que nous trouvons particulièrement inquiétant, c'est qu'entre le 5 octobre et le 5 novembre 2021, on passe d'un avis de la MRAE demandant de soumettre le projet à une évaluation environnementale à, 1 mois plus tard, une dispense sans aucune motivation réelle, alors que le projet était initialement vu comme, je cite, « susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement ».

Nous avons des inquiétudes par rapport à la biodiversité : en effet, selon la MRAE, le porteur de projet n'a pas mis en œuvre les mesures d'évitement, de réduction et de compensation qui étaient prévues en 2013, ce qui a abouti à la destruction de milieux à protéger. Comment lui faire confiance pour l'avenir ?

Nous nous inquiétons également de l'avis délivré par le service métropolitain du cycle de l'eau en 2020 au sujet des études de sol et des risques de pluies diluviennes et de ruissellement. L'hypothèse d'un risque vingtennal, basé sur des observations vieilles de plus de 30 ans – et donc sous-évaluées - entraîne un risque important d'inondation pour la ZAC et son voisinage.

Nous nous permettons d'alerter sur le fait que les services demandaient des études complémentaires, notamment des études de sol et de suivi de nappes à réaliser sur le site, qui n'ont pas, à notre connaissance, pas étaient faites.

Que se passera-t-il en cas de pluies diluviennes, et de morts évitables ? Nous ne manquerons pas de mettre en cause les responsables et je ne peux donc que vous appeler à la responsabilité !

Les services soulignaient aussi des problèmes avec des mares en cordon amenant un risque important de nuisances olfactives et de prolifération de nuisibles comme des moustiques.

De plus, les lieux sont présentés comme une friche alors que la partie friche ne concerne que 26% des 13ha, et que le reste est un ancien terrain agricole avant tout.

La ZAC se targue d'un label HQE Aménagement alors que ce label reste un label commercial, qui ne répond pas aux mêmes exigences que les labels publics (HPE, BBC).

Et l'enquête publique de mai 2022 n'intègre pas l'analyse de l'impact cumulé avec d'autres projets immobiliers situés à moins de 2km.

Ensuite, sur la conformité au SCOT, qui est contestée, l'argument répété à l'encontre selon lequel « la densité recommandée par le SCOT est de 200 individus / ha et au moins 70 logements par hectare » repose sur le classement - très discutable - de la ZAC en « Cœur d'Agglomération », ignorant notamment les recommandations du SCOT en termes d'emplois, de qualité de vie et d'équilibre des territoires. Par exemple, s'il s'agissait d'un Cœur d'Agglomération, il faudrait alors 45 emplois à l'hectare.

En fait, si on regarde le tableau du SCOT, nous sommes plutôt en Ville intense, donc avec une densité de 35 logements à l'hectare. La ZAC est donc surdimensionnée, sans créer les emplois nécessaires, d'autant que rien n'est prévu pour recevoir des activités commerciales et artisanales

Il n'est pas non plus acceptable que la mixité sociale soit prévue à l'échelle de la ZAC et non pas sur chaque bâtiment et chaque zone de maison individuelle.

Notons que sur 2 hectares, sont prévus 350 à 400 logements collectifs, alors que sur 2 autres hectares, il n'y a que 35 lots pour des villas individuelles sans aucun logement social.

Entre 2008 et 2021, la superficie moyenne des logements de la ZAC est passée de 102 m² à 65 m², alors que les familles avec enfants ne chercheront pas à se stabiliser dans des logements si exigus. Nous demandons que la typologie des logements soit connue et attractive pour cette population, répondant aussi au déficit migratoire de la commune et réduisant l'étalement urbain.

De plus, la demande de bâtiments mettant en œuvre des matériaux et procédés de construction plus efficaces pour lutter contre les émissions de GES, par exemple du BEPOS c'est-à-dire à énergie positive, n'a pas été retenue.

Sur les transports, aucun engagement de Tisseo sur cette ZAC de 13ha alors que le Lineo 3 est saturé et qu'on attend au bas mot 1350 véhicules sur la ZAC. La MRAe a recommandé de présenter le réseau potentiel de bus et les arrêts prévus au sein de la ZAC, et les mesures liées à la promotion du covoiturage. Mais rien.

Nous demandons que la zone et ses alentours soient pourvues de transports en commun suffisants et efficaces, dès sa création, et dans des conditions compatibles avec les voiries alentour, comme l'a demandé le commissaire enquêteur dans son rapport sur l'enquête publique de la DUP. Rappelons que le SCOT préconise une desserte en transports en commun tous les quarts d'heure tout au long de la journée

Concernant les équipements, en dehors du city parc aucun équipement sportif n'est prévu sur ces 13 hectares.

Nous saluons l'augmentation de surface dévolue au groupe scolaire mais nous nous étonnons qu'avec 3 groupes scolaires à moins de 500m, une offre de service partagée en termes d'équipements sportifs n'ait pas été prévue alors que les équipements actuels se situent tous à 3 à 5 km de la ZAC

En termes d'établissements secondaires, on ne trouve trace d'aucune réflexion avec les collectivités territoriales compétentes, Département et Région.

Pour finir, il semble que la SAS Ferro-Lèbres prévoit un bénéfice largement supérieur à ce qu'a rapporté le commissaire enquêteur. Est évoqué un écart de plus de 50%.

De même, l'opération est présentée comme neutre pour la commune sur le plan financier alors que les opposants parlent d'une perte de 2.3M pour les finances de la commune et qu'ils l'argumentent avec un doublement du nombre de logement prévu sans avoir revu le montant de la participation du promoteur.

Le projet de ZAC nous promet donc l'édification d'un quartier-dortoir isolé de son cadre environnant, au lieu d'un projet raisonné et adapté au quartier.

Un équilibre doit être trouvé entre la lutte contre l'étalement urbain, la nécessité de répondre à la demande de logements sociaux et la préservation de la nature et de la qualité de vie en ville. Prenez le temps d'un projet équilibré au lieu de foncer dans le mur !