

**17.2      Projet de délibération n° DEL-22-1351****Tournefeuille - ZAC Ferro-Lèbres : avis de Toulouse Métropole sur la  
Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du  
PLU de Tournefeuille****Exposé**

---

La commune de Tournefeuille porte un projet de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) sur le secteur de Ferro-Lèbres visant à répondre aux besoins en logements sur la commune et dans l'Ouest Toulousain.

Les objectifs poursuivis par cette opération d'aménagement sont :

- développer le parc de logements sociaux communal afin de se rapprocher des objectifs légaux ;
- optimiser l'utilisation du site pour garantir un développement urbain harmonieux et durable ;
- créer des équipements publics répondant aux besoins de la commune et du quartier.

Le dossier préalable à la déclaration d'utilité publique, l'enquête parcellaire et la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Toulouse Métropole, Commune de Tournefeuille visant à permettre ce projet de ZAC, ont été soumis à Enquête Publique du 25 avril au 31 mai 2022 et ont été notifiés par le Préfet au Président de Toulouse Métropole en date du 02 novembre 2022.

La présente délibération a pour objet, en application de l'article L 153-57 du Code de l'urbanisme, de formuler un avis sur le dossier de mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole, Commune de Tournefeuille, rendue nécessaire pour l'aménagement de la ZAC Ferro-Lèbres, préalablement à la Déclaration d'Utilité Publique valant Mise en compatibilité prononcée par arrêté Préfectoral.

La délibération se décompose comme suit :

- I- Présentation des grandes orientations du projet de ZAC Ferro-Lèbres
- II- Mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole, Commune de Tournefeuille, pour permettre la réalisation du projet de ZAC Ferro-Lèbres
- III- Réunion d'examen conjoint
- IV- Avis de l'autorité environnementale
- V- Enquête Publique
- VI- Conclusions

**I - Présentation des grandes orientations du projet de ZAC Ferro-Lèbres**

La ZAC Ferro-Lèbres vise à répondre aux besoins du territoire en matière de logements diversifiés par :

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

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

Elle s'insère dans un tissu urbain constitué ainsi délimité :

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

Le secteur est donc très résidentiel, avec majoritairement du logement individuel.

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 pour bâtir un grand « cœur d'îlot » dans un quartier à dominante pavillonnaire en quasi-totalité occupé. Les qualités paysagères, architecturales et environnementales des aménagements proposés, qui fondent le projet urbain de la ZAC, visent à permettre sa bonne insertion 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 devra créer un nouveau lien entre le chemin de Ferro-Lèbres et la rue Michel Montagné. Il se connectera ainsi au réseau inter-quartier de la commune. Cette nouvelle voie permettra un désenclavement du secteur Nord-Est de la commune et participera à une meilleure accessibilité du secteur.

Les principales dimensions de l'opération sont :

- surface totale : environ 13 ha ;
- création d'environ 750 logements / 49 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiés à l'habitat ;
- création d'équipements publics de proximité : un groupe scolaire, une crèche, une maison de quartier, soit environ 5 537 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Un parking extérieur de 65 places est également prévu pour répondre aux besoins des usagers de ces équipements publics.
- les espaces publics représentent au total 4,8 ha dont 2,4 ha d'espaces verts.

## **II - Mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole, Commune de Tournefeuille pour permettre la réalisation du projet de ZAC Ferro-Lèbres**

La mise en compatibilité du dossier de PLU porte sur 3 éléments :

- la mise en défens d'un secteur visé par des prescriptions de protection des espèces protégées ;
- la densification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour permettre la création de 750 logements pour une surface de plancher de 49 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- l'ajustement de règles, notamment en matière de mixité sociale et de prescriptions techniques relatives à la voirie et au raccordement aux réseaux publics.

Les pièces du PLU modifiées pour permettre le projet sont ainsi :

- le Règlement écrit : le règlement de la zone 2AU, spécifique à la ZAC Ferro-Lèbres, est modifié pour permettre le projet ;
- le Document Graphique du Règlement : la contour de la zone 2AU est déterminé au regard du projet de ZAC ;
- l'Orientation d'Aménagement et de Programmation : traduit les orientations urbaines du projet de ZAC.

### III – Réunion d'examen conjoint

Une réunion d'examen conjoint préalable à la mise en compatibilité du PLU rendue nécessaire pour la réalisation de la ZAC Ferro-Lèbres s'est tenue en Préfecture le 06 avril 2022. Un procès verbal de cette réunion, réalisé par la Préfecture de Haute-Garonne, a été intégré au dossier d'enquête publique.

Sous la présidence du bureau de l'utilité publique de la Préfecture de la Haute-Garonne, étaient représentés : la Direction Départementale de la Sécurité Publique (DDSP), l'Agence Régionale de Santé (ARS), la Direction Départementale des Territoires de la Haute-Garonne (DDT), le Syndicat Départemental d'Energie de la Haute-Garonne (SDEHG), le Conseil Départemental de la Haute-Garonne, Toulouse Métropole et la Commune de Tournefeuille. Etaient excusées la Chambre des Métiers et de l'Artisanat ainsi que la Chambre du Commerce et de l'Industrie qui avaient transmis leurs observations au préalable par écrit.

#### *Chambre des Métiers et de l'Artisanat*

- Pas de remarque particulière.

#### *Chambre du Commerce et de l'Industrie*

- Avis favorable. La mobilité et la connexion de ce nouveau quartier avec l'environnement urbain proche apparaissent essentielles.

La réunion d'examen conjoint a permis une présentation synthétique du projet et de ses incidences sur le document d'urbanisme.

Les observations des personnes publiques associées ont été les suivantes :

#### *Toulouse Métropole*

- Demande de traduire une inconstructibilité stricte de la zone comprise entre le Canalet et la limite Ouest de l'opération (parcelle AT317) visée par l'arrêté de dérogation au Code de l'Environnement.

- Préconise d'appliquer les servitudes de mixité sociale à l'échelle du quartier et non à l'échelle de chaque programme immobilier.

#### *DDT*

- Demande des précisions sur les espaces verts et les aménagements de voirie et indique que l'OAP pourrait être plus précise sur les objectifs quantitatifs de logements locatifs sociaux et sur le désenclavement.

#### *ARS*

- Demande des mesures en terme de dépollution, notamment par rapport à l'implantation des équipements publics.

#### *La DDSP*

- Interroge la nécessité de faire l'objet d'une étude de sûreté et de sécurité publique.

#### *Le Conseil Départemental*

- Souhaite savoir si l'étude d'impact est celle en date de 2012.

A ces remarques, le maître d'ouvrage apporte les réponses suivantes :

- une analyse juridique sera réalisée pour préciser comment rendre inconstructible la parcelle AT317 ;

- la prescription relative à la production de logements sociaux sera précisée après enquête ;

- le dossier de réalisation de la ZAC et le dossier projet détaillent les orientations prises en matière de voirie et de gestion des eaux pluviales ;
- la stratégie de désenclavement prévoit plusieurs possibilités de maillage vers les zones urbaines proches, en fonction d'éventuelles mutations de fonciers privés mitoyens de la ZAC ;
- le diagnostic pollution n'est pas encore exhaustif du fait du refus d'un propriétaire sur 2,7 hectares sur les 13 ha que compte la ZAC. Les travaux de dépollution seront réalisés sur les fonciers où des problèmes de pollution sont avérés. Les équipements publics seront réalisés soit en zone dépolluée soit en zone non polluée au vu du diagnostic ;
- le maître d'ouvrage s'engage à vérifier si la création de la ZAC nécessite une étude de sûreté et de sécurité publique ;
- le maître d'ouvrage précise que les premières études d'impact datent de 2012 mais que celles intégrées au dossier datent de 2017 et mises à jour en 2021.

#### IV – L'avis de l'autorité environnementale

Par décision du 05 novembre 2021 rectifiée le 10 décembre 2021, la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Occitanie (MRAe) n'a pas soumis la mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole, Commune de Tournefeuille pour le projet de ZAC Ferro-Lèbres à évaluation environnementale.

#### V – L'enquête Publique

Le dossier préalable à la déclaration d'utilité publique, l'enquête parcellaire et la mise en compatibilité du PLU visant à permettre ce projet de ZAC ont été soumis à Enquête Publique du 25 avril au 31 mai 2022, ouverte par arrêté du Préfet en date 06 avril 2022.

L'enquête publique a fait l'objet de 312 contributions écrites et 7 contributions orales, soit un total général de 319 contributions.

Parmi ces nombreuses contributions figurent celles de six associations de riverains : Les Symphoniades, Ferro-Lèbres, ADQL et CADL deux associations du quartier de Lardenne, Autate et Les Pradettes.

Les thèmes les plus souvent abordés, et sur lesquels portait le plus l'opposition, sont la densité, la mixité sociale, l'inutilité publique et les mobilités ainsi que le manque d'espaces verts et d'équipement.

Le Commissaire Enquêteur a remis son procès-verbal de synthèse tenant compte de ces observations et de ses propres interrogations à la Commune de Tournefeuille le 03 juin 2022 auquel un mémoire en réponse a été transmis par la Commune.

Dans ses conclusions, reçues le 30 juin 2022, le Commissaire Enquêteur émet :

- un **avis favorable** à la demande de déclaration d'utilité publique pour le projet d'aménagement du secteur de Ferro-Lèbres, assorti :

- d'une réserve : que le taux de logements locatifs sociaux de cette ZAC soit fixé à 35 %.

La Commune de Tournefeuille, par délibération du Conseil Municipal du 18 octobre 2022 répond de la manière suivante : *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 %.*

- et de 4 recommandations :

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.

La Commune de Tournefeuille, par délibération du Conseil Municipal du 18 octobre 2022 répond de la manière suivante : *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.*

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.

La Commune de Tournefeuille, par délibération du Conseil Municipal du 18 octobre 2022 répond de la manière suivante : *à 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 aménagée en zone 30, et à plus long terme faire l'objet d'un réaménagement intégrant un aménagement cyclable. Il sera donc possible, toujours via la rue Michel Montagné, de rejoindre un aménagement cyclable dédié, rapide et sécurisé vers Toulouse ou vers Tournefeuille.*

3. Réaliser le city-stade dans ce quartier éloigné des installations sportives de la ville.

La Commune de Tournefeuille, par délibération du Conseil Municipal du 18 octobre 2022 répond de la manière suivante : *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.*

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.

La Commune de Tournefeuille, par délibération du Conseil Municipal du 18 octobre 2022 répond de la manière suivante : *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.*

• un **avis favorable** à la 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 ».
- 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. »

La Commune de Tournefeuille, par délibération du Conseil Municipal du 18 octobre 2022 répond de la manière suivante :

- 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* ».

## **VI- Conclusions**

Les modifications apportées au dossier de mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole, Commune de Tournefeuille rendu nécessaire pour la ZAC Ferro-Lèbres pour tenir compte du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur ainsi que du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont les suivantes :

1. Règlement écrit :

- intégration des nouvelles dispositions applicables à la zone 2AU concernant la mixité sociale.

2. Document graphique du règlement (DGR) :

- intégration 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* ».

Les évolutions réglementaires proposées prennent en compte les remarques formulées par Toulouse Métropole lors de la réunion d'examen conjoint d'une part et s'inscrivent en conformité avec les engagements pris dans le Pacte métropolitain pour l'Habitat délibéré en Conseil de la Métropole du 14 octobre 2021 d'autre part.

En conséquence et conformément aux articles L.153-57 et R. 153-14 du Code de l'Urbanisme, il est proposé au Conseil de la Métropole de donner un avis favorable au dossier de mise en compatibilité du PLU tel qu'annexé à la présente délibération et modifié pour tenir compte du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur ainsi que du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint transmis par le Préfet au président de Toulouse Métropole.

## **Décision**

Le Conseil de la Métropole,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-57, L153-58 et R153-14,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Grande Agglomération Toulousaine approuvé le 15 juin 2012, modifié le 12 décembre 2013, mis en compatibilité le 09 décembre 2014 et révisé le 27 avril 2017,

Vu le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de Tisséo collectivité approuvé le 17 octobre 2012,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Tournefeuille, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 09 février 2012, modifié par délibération du Conseil Communautaire en date 19 décembre 2013, mis à jour par arrêté du Président de Toulouse Métropole en date du 19 février 2014, et modifié par délibération du Conseil de la Métropole en date 10 novembre 2015,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 06 avril 2022 portant ouverture de l'enquête publique relative à la déclaration d'utilité publique, l'enquête parcellaire et à la mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole, commune de Tournefeuille pour le projet de ZAC Ferro-Lèbres.

Vu le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint qui s'est tenue le 06 avril 2022,

Vu le dossier de mise en compatibilité du PLU, modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête transmis par le Préfet et reçu le 02 novembre 2022.

Vu l'avis favorable de la Commission Urbanisme et Projets urbains du mardi 22 novembre 2022,

Entendu l'exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré,

Décide :

**Article 1**

De donner un avis favorable au dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Toulouse Métropole, Commune de Tournefeuille, tel qu'annexé à la délibération qui sera approuvé par la Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

**Article 2**

D'informer que la présente délibération fera l'objet d'un affichage durant un mois au siège de Toulouse Métropole – 6 rue René Leduc à Toulouse, et à la Mairie de Tournefeuille – Place de la Mairie, 31170 Tournefeuille.

**Article 3**

De rendre exécutoire la présente délibération de plein droit après sa transmission au représentant de l'État et l'accomplissement des mesures de publicité et d'affichage édictées à l'article 3 ci-dessus.

**Article 4**

D'autoriser Monsieur le Président à signer tous les actes afférents nécessaires à la bonne exécution de cette délibération.



### Annexes au dossier

Tournefeuille - ZAC Ferro-Lèbres : avis de Toulouse Métropole sur la  
Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du  
PLU de Tournefeuille - *DEL-22-1351*

En raison de leur volume, les annexes ne peuvent être ni reprographiées  
ni intégrées dans le dossier dématérialisé.

Un exemplaire est consultable sur demande au service des Assemblées  
communautaires ou via un lien de téléchargement spécifique, disponible  
sur votre espace collaboratif intitulé "Instances Toulouse Métropole"  
avec le dossier de la séance

Service des Assemblées communautaires  
Marengo Boulevard - Bâtiment C - 4<sup>ème</sup> étage  
Siège de Toulouse Métropole  
6, rue René LEDUC - Toulouse

**Contact** : Mme Isabelle CAUX, Responsable domaine des Assemblées  
- 05 81 91 74 75