

ENQUÊTE PUBLIQUE

3 ème modification du Plan Local d'Urbanisme

de Toulouse Métropole

commune de Tournefeuille

Rapport d'enquête

page vierge

Table des matières

Généralités.....	5
Cadre général.....	5
Objet de l'enquête.....	5
Cadre juridique.....	5
Le projet.....	5
Composition du dossier d'enquête.....	6
Organisation de l'enquête.....	6
Publicité de l'enquête.....	7
Modalités de consultation du dossier d'enquête.....	7
Les registres de dépôt des observations	7
Déroulement de l'enquête.....	7
Résultat comptable.....	8
Clôture de l'enquête.....	8
Analyse des observations.....	10
Registre papier Mairie Tournefeuille :.....	10
Registre papier de Toulouse Métropole :.....	11
Registre numérique :.....	11
Questions du commissaire enquêteur:.....	26

PREMIERE PARTIE

Chapitre 1

Généralités

Cette enquête publique a pour objet la 3 ème modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Toulouse Métropole commune de Tournefeuille.

Cadre général

La métropole est compétente en matière d'urbanisme et notamment de PLU sur les 37 communes qui la compose dont Tournefeuille. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal-Habitat (PLUi-H) approuvé le 11 avril 2019 de Toulouse Métropole a été annulé par décision du tribunal administratif de Toulouse le 30 mars 2021. Cette annulation ramène la commune de Tournefeuille à l'ancien document d'urbanisme opposable avant l'approbation du PLUi-H. Il s'agit du PLU approuvé par le conseil communautaire le 9 février 2012 modifié une première fois le 19 décembre 2013 puis une seconde fois le 10 novembre 2015. Cette situation rend inexécutable certaines opérations envisagées par la commune de Tournefeuille.

Objet de l'enquête

Les changements apportés dans cette 3 ème modification visent à permettre la réalisation de logements locatifs sociaux ainsi que des équipements d'intérêt général. Ils intègrent les principes, du futur PLUi-H en cours d'élaboration et la loi climat résilience.

Cadre juridique

La modification est lancée par arrêté du 23 mars 2022 de Toulouse Métropole (cf annexe 1) à la demande de la commune de Tournefeuille. Elle est réalisée conformément aux articles L 153-41 à 44 du code de l'urbanisme.

Le projet

Il s'agit d'intégrer dans le PLU des règles en faveur de la diversité de l'habitat et de la mixité sociale du PLUi-H annulé, notamment:

- Porter pour certaines opérations un minimum de 35% de logements sociaux. A cette fin plusieurs articles du règlement écrit sont modifiés;
- Supprimer les pourcentages minimum de logements locatifs aidés pour 12 OAP, afin d'intégrer le pourcentage du règlement écrit modifié;
- Modifier un alinéa de l'article 1 AU2 afin de permettre à l'ensemble des zones AU un aménagement au fur et à mesures de la réalisation des équipements internes à la zone;
- Mettre à jour l'intitulé ancien «Servitude de Mixité Sociale» par la nouvelle appellation « Emplacements Réservés Logements » ERL, trois emplacements sont maintenus et mis à jour, deux emplacements mis en œuvre sont supprimés, un emplacement nouveau est créé;
- Modifier l'article UE2 du règlement écrit afin de permettre les logements et leurs constructions liés aux destinations de la zone UE;
- Créer un emplacement réservé sur des emprises à acquérir en vue de la réalisation d'un giratoire;

-Modifier les règles de retrait d'implantation au règlement graphique plan au 1/5000ème des constructions route de Tarbes et rue Gaston Doumergue.

Composition du dossier d'enquête

0- Documents relatifs à la procédure

- Arrêté de mise en œuvre de la 3 ème modification du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole commune de Tournefeuille, (2 pages);
- Décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Occitanie, de dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas, (3 pages);
- Arrêté du 3 octobre 2022 de Toulouse Métropole portant ouverture d'enquête publique relative à la 3 ème modification du PLU de Toulouse Métropole commune de Tournefeuille, (5 pages);
- Avis d'enquête publique format A3, (1 page);
- Copie de la publication légale de l'avis d'enquête du petit journal en date des 6 octobre et 3 novembre 2022 et de la Dépêche des 8 et 31 octobre 2022.

1- Rapport de présentation

- Notice des incidences sur l'environnement, (29 pages);
- Notice explicative, (22 pages).

2-Avis des PPA et PPC

- Préfet de la-Haute-Garonne avis sans observation du 20 juin 2022, (1 page);
- Chambre d'agriculture avis favorable du 1 er juillet 2022, (2 pages);
- Tisséo avis sans observation du 9 juin 2022, (1 page).

Le CE déplore dans le rapport de présentation le format utilisé pour les tableaux de la modification du 4.3 concernant la liste des servitudes de mixité sociale. Le document est totalement illisible sur le format papier difficilement déchiffrable sur le support informatique obligeant à grossir jusqu'à 250 %. Ce n'est pas sérieux.

Organisation de l'enquête

Le président du Tribunal Administratif de Toulouse a désigné le 22/07/2022 Mr Patrick LEGRAND Commissaire Enquêteur (CE) chargé de conduire l'enquête publique, (cf annexe 2). L'autorité compétente pour organiser l'enquête publique, Toulouse Métropole, fixe les modalités pratiques de l'enquête par arrêté du 3 octobre 2022 en concertation avec le commissaire enquêteur, (cf annexe 3). Le rapport du commissaire enquêteur est composé de deux parties.

La première, partie concerne le compte rendu du déroulement de l'enquête, son objet, l'accomplissement des formalités de l'enquête publique. L'examen du dossier, le recensement et l'analyse du résultat de l'enquête et les observations du public sur le fond. Il est rapporté les questions du public tenant compte des divers avis émis et les questions du commissaire dans un procès-verbal de synthèse adressé à l'autorité organisatrice. Le commissaire émet son avis sur les observations et les réponses apportées par le porteur du projet.

La seconde partie, donne les conclusions motivées du commissaire enquêteur, dans un document séparé, mais regroupé avec le rapport. En annexe sont joints les principaux documents réglementaires.

La préparation des modalités de l'enquête a fait l'objet deux réunions les 5 et 14 septembre 2022 au siège de la métropole entre, madame Delphine BIAU en charge du dossier, monsieur Fabrice Curgy de la commune de Tournefeuille et du commissaire enquêteur.

Publicité de l'enquête

L'avis d'enquête a été affiché au format réglementaire, 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, sur les emplacements de publicité habituels de la commune de Tournefeuille et sur les sites des OAP concernées par une modification.

Cet avis a été publié 15 jours avant l'ouverture de l'enquête, puis rappelé dans les 8 jours de celle-ci dans les annonces légales de deux journaux diffusés dans le département.

-Le Petit journal le 6 octobre 2022 et le 3 novembre 2022;

-La Dépêche le 8 octobre 2022 et le 31 octobre 2022, (cf annexe 4-5-6-7).

Modalités de consultation du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête est consultable pendant une durée de 32 jours consécutifs, du 28 octobre 2022 au 28 novembre 2022 inclus, en version papier:

-Au siège de l'enquête publique à Toulouse Métropole 6, Rue René Leduc BP 35821 - 31505 Toulouse Cedex 5, du lundi au vendredi de 8h00 à 18h00;

-A la mairie de Tournefeuille Place de la Mairie, 31170 Tournefeuille, du lundi au vendredi, de 8h30 à 17h30.

En version numérique :

Sur le site internet de Toulouse Métropole (www.toulouse-metropole.fr) accessible 7j/7j et 24h/24h pendant la durée de l'enquête publique.

En accès gratuit sur un poste informatique mis à disposition du public au siège de Toulouse Métropole 6, rue René Leduc - BP 35821 - 31505 Toulouse Cedex 5 du lundi au vendredi de 8h00 à 18h00.

Les registres de dépôt des observations

Afin de recueillir les contributions du public, un registre papier a été mis à la disposition du public au siège de l'enquête et à la mairie de Tournefeuille aux heures d'ouverture des locaux.

Un registre dématérialisé sécurisé était accessible sur le site internet de Toulouse Métropole (www.toulouse-metropole.fr).

Le public avait également la possibilité de déposer ses observations par voie postale à l'adresse du commissaire enquêteur au siège de l'enquête.

Déroulement de l'enquête

Le commissaire enquêteur a tenu 3 permanences de 3 heures en mairie de Tournefeuille aux dates ci-dessous :

-Le vendredi 28 octobre 2022 de 9h00 à 12h00 ;

-Le mercredi 09 novembre 2022 de 14h00 à 17h00 ;

-Le lundi 28 novembre 2022 de 14h00 à 17h00.

Les permanences se sont déroulées à la maison des associations pour les deux premières, à la mairie de Tournefeuille pour la dernière. Si l'affichage était bien présent en mairie le balisage pour accéder aux permanences était pour le moins défaillant. Les employés ont fait le nécessaire afin que le commissaire puisse recevoir le public dans de bonnes conditions.

Trois personnes ont été reçues lors de la première permanence quatre lors de la seconde et dix à la dernière permanence. Celle-ci a été la plus fréquentée, mais la plus grande partie des questions posées au CE ne concernaient pas la révision objet de cette enquête. Une grande confusion dans les différentes enquêtes concernant la commune de Tournefeuille est palpable (DUP Ferro Lèbres modification du PLU et PLUi-H).

Résultat comptable

Le site internet de l'enquête a été visité 405 fois par 240 visiteurs.

7 observations ont été déposées sur le registre papier de la mairie de Tournefeuille.

2 observations ont été déposées sur le registre de Toulouse Métropole par l'envoi d'un courrier.

40 observations ont été déposées sur le registre électronique, plusieurs doublons réduisent ce nombre à 31 observations.

8 observations orales hors sujet lors des permanences.

Le site internet de l'enquête a été visité 405 fois par 240 visiteurs. La fréquentation du site a été faible en début d'enquête. Le pic a été atteint en milieu d'enquête par 40 visites la même journée, puis c'est stabilisé à une vingtaine de visites par jour. Aucun document n'a été téléchargé.

A l'issue de l'enquête le CE a répondu à un appel du maire de Tournefeuille sur le déroulement.

Clôture de l'enquête

Le 28 novembre 2022 le commissaire a récupéré et clôturé les deux registres d'enquête papier.

Après étude du dossier et des observations du public le CE établissait le procès-verbal de synthèse comportant ses questions, (cf annexe 8). Ce procès-verbal a été déposé le 5 décembre 2022 par messagerie au responsable du projet et lors d'un entretien avec madame BIAU au siège de la métropole à Toulouse. Suite à un oubli, un PV modifié a été adressé à la métropole le 10 décembre 2022 par voie électronique et courrier postal. Conformément à la réglementation, le responsable du projet dispose de 15 jours pour présenter ses observations. Le mémoire en réponse des responsables du projet est parvenu au CE le 16 décembre 2022 uniquement par messagerie électronique. Le rapport a été clos le 28 décembre 2022. En raison des congés de Noël et de nouvel an des personnels de la Métropole, le rapport et les conclusions motivées du CE ont été remis avec les registres d'enquête et leurs annexes à Toulouse Métropole le 3 janvier 2023. Le dépôt du dossier a été effectué lors du réunion avec madame BIAU au siège de la métropole et adressé par messagerie électronique. Une copie du rapport et des conclusions motivées édition papier, a été adressée simultanément au président du tribunal administratif. Conformément à l'arrêté, le rapport complet sera mis à disposition du public sur le site internet de Toulouse Métropole.

DEUXIEME PARTIE

Chapitre 2

Analyse des observations

Le commissaire enquêteur note une grande confusion de la population concernant le motif de l'enquête. Plusieurs personnes abordent notamment le sujet de la ZAC Ferro Lèbres. Certaines sont dans le contexte PLUi-H et expriment des doléances parcellaires. Beaucoup ne comprennent pas les raisons de cette modifications alors que le PLUi-H en élaboration est au stade de la concertation.

Le nombre d'observations étant relativement faible le CE les reprend ci-dessous, avec une courte analyse en bleu pour celles concernant directement la modification, sans commentaire pour les observations hors sujet.

Registre papier Mairie Tournefeuille :

N°1 COURBIN.

souhaite connaître les projets de la municipalité sur les parcelles AN01 43 et 524.

Réponse TM :

Pas de réponse.

Avis du CE :

Hors modification.

N°2 - 4 CHAUSSONNET Francine.

Demande le déclassement de sa maison en bâti protégé au PLUi-H, 31 rue Gaston Doumergue.

Réponse TM :

Pas de réponse.

Avis du CE :

Hors modification.

N°3 VIGUIE et les habitants du quartier.

Le projet dérange trop de circulation pour la capacité des voies.

Réponse TM :

Pas de réponse.

Avis du CE :

Il est dommage que le problème crucial de la circulation ne soit pas abordé lors de cette modification, notamment sur les projets de voiries structurantes du PADD.

N°5 Anonyme.

concerne la DUP ZAC Ferro Lèbres.

Réponse TM :

Pas de réponse.

Avis CE :
[Hors sujet.](#)

N°6 Nicoleau.
demande de ne pas réaliser des RC sous le niveau du sol.

Réponse TM :
Pas de réponse.

Avis CE :
[Hors sujet.](#)

N°7 Anonyme.
Demande état des lieux logements sociaux.

Réponse TM :
Concernant le Secteur à Pourcentage de Logements (SPL) et le taux SRU, consulter les réponses détaillées apportées au chapitre 2 - Questions du Commissaire Enquêteur du PV de synthèse.

Avis CE :
[Voir questions du CE.](#)

Registre papier de Toulouse Métropole :

N°1 Courrier de CHAUSSONNET idm mairie Tournefeuille.

Réponse TM :
Pas de réponse.

Avis du CE :
[Idm réponse ci-dessus registre Tournefeuille.](#)

N°2 courrier de BELIN idm registre numérique.

Réponse TM :
Pas de réponse.

Avis du CE :
[voir avis 3 - 4 - 5 - 24 registre numérique.](#)

Registre numérique :

N°1 - 25 -TISSEYRE Sandrine et BS pour l'association Bourdets Protection Environnement. Conteste l'OAP les Bourdets afin de sauvegarder la faune et la flore du site. Conteste la modification du PLU destinée à l'augmentation du nombre de logements sociaux dans les zones 1AU dont les Bourdets. Met en avant des inventaires de la faune et de la flore réalisés par le bureau d'étude Ecotone et l'association ainsi que ceux élaborés par Nature en Occitanie et LPO. Lesquels démontreraient la présence de nombreuses espèces d'oiseaux sur le site. Elle demande l'annulation de la modification du document d'urbanisme et la protection du site. Joint des courriers adressés à la municipalité et à la métropole ainsi qu'une étude.

[Qu'en est-il de cette étude ?](#)

Réponse TM :

La Collectivité a bien pris connaissance des informations contenues dans cette étude/inventaire de biodiversité qui pourront être communiquées au bureau d'étude environnement lors de la définition de la Trame Verte et Bleue, dans le cadre de l'élaboration du nouveau PLUi-H.

Avis du CE :

Le CE prend note de la réponse de TM. Il constate que l'OAP constitue un étalement urbain et une consommation de parcelle de terre agricole. Celle-ci est susceptible de recevoir selon les préconisations du SCOT plus de 200 logements éloignés des services.

N°2 DE STEFANI Bastien.

Demande de rendre la parcelle 000 BZ 463 inconstructible ou bien réservée à l'aménagement d'un espace public. Ainsi que l'implantation d'un commerce de proximité pour faciliter la vie des habitants sur la parcelle située juste en face.

Réponse TM :

Pas de réponse.

Avis du CE :

Hors modification.

N°3 - 4 - 5 - 24 BELIN, Jacques.

Estime que cette enquête provoque une grande confusion dans la population qui ne comprend pas la multiplication des enquêtes alors que le PLUi-H est cours de concertation.

Conteste la modification du règlement basé sur le pacte métropolitain préférant se conformer au code de l'urbanisme et à la loi SRU, il propose :

-La suppression des minimas de 25 % et 35 % de logement locatif social.

-Le rajout de « le nombre de logements sociaux, en location ou en accession à la propriété, sera déterminé, pour chaque projet immobilier, en référence aux préconisations du taux de logements sociaux (locatifs + accession) de la loi SRU. Pour Tournefeuille ce taux est actuellement de 20%. Le nombre de logements pour un projet doit être composé de logements de tailles diverses, au minimum, pour moitié en accession à la propriété sous la forme juridique PLSA et BRS ».

L'ensemble des modifications des emplacements réservés logements conduisent à une réalisation de 50 % de logements sociaux locatifs. Le titre de cet article « liste des servitudes de mixité sociale » est curieux. Il procède, d'une démarche de méconnaissance de ce qu'est la mixité sociale et comment elle peut être obtenue dans un secteur d'habitat donné.

La Création d'un ER rue Michel Montagné, attire l'attention, sur un rétrécissement dangereux pour les piétons et propose au niveau du goulet de rétrécissement de la rue Michel Montagne la création d'ER de part et d'autre de la rue de façon à pouvoir réaliser les travaux d'élargissement.

Souhaite qu'avant finalisation de l'enquête publique, se tienne, à l'initiative de la Mairie, une concertation avec les résidents des secteurs concernés par la modification des règles d'implantation des constructions le long de la route de Tarbes et rue Gaston Doumergue.

[Quel est le positionnement de la Métropole sur les sujets abordés ?](#)

Réponse TM :

Concernant le Secteur à Pourcentage de Logements (SPL) et le taux SRU, consulter les réponses détaillées apportées au chapitre 2 - Questions du Commissaire Enquêteur du PV de synthèse.

Concernant le SPL prescrit dans le PLU de Tournefeuille, il prévoit la réalisation de logements locatifs sociaux. L'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitat, s'il mentionne le BRS au titre des logements comptabilisés à l'inventaire SRU, qualifie le BRS de logement social. L'intégration des logements en accession sociale de type PLSA (Prêt Social Location-Accession) et BRS

(Bail Réel Solidaire), décomptés à l'inventaire SRU depuis la loi Elan, sera traitée lors de l'élaboration du nouveau PLUi-H.

Concernant l'élargissement de la rue Michel Montagné, celle-ci a été réaménagée par le biais de l'Emplacement Réserve ER n°18 « Elargissement de la rue Montagné » qui a permis la réalisation de travaux de voirie (réfection de la chaussée, mise aux normes des trottoirs...) achevés en 2016. Par conséquent, cet ER pourra être supprimé dans le nouveau PLUi-H. A ce jour, il n'est pas envisagé de nouveaux aménagements, hormis au niveau de la parcelle AT 233 (point d'objet n°5 de la présente procédure de modification), ce qui explique la création d'un nouvel ER 29 « Elargissement d'un carrefour rue Michel Montagné » à cet endroit. Concernant la création d'ER, il est indiqué que la raison d'être d'un ER est d'empêcher qu'un projet de construction ou qu'une utilisation du sol ne viennent compromettre la réalisation d'un projet d'intérêt général porté par la Collectivité. Dès lors, un terrain concerné par un ER est inconstructible sous l'emprise de ce dernier. C'est pourquoi, à ce stade de la procédure, toute demande de création d'un ER sur un foncier n'appartenant pas au demandeur doit faire l'objet d'une analyse des services compétents et être soumise à enquête publique. Concernant une concertation sur la modification des règles d'implantation des constructions le long de la route de Tarbes et de la rue Gaston Doumergue (point d'objet n°6 de la présente procédure de modification), c'est le rôle même de l'enquête publique qui s'est tenue du 28 octobre 2022 au 28 novembre 2022. Celle-ci a eu pour objet d'assurer l'information et la participation du public sur la base d'un dossier contenant, notamment, une notice explicative, une notice des incidences sur l'environnement et l'avis de l'autorité environnementale.

Avis CE :

Le CE prend note de la réponse de TM.

La suppression du pourcentage de logement sociaux sur les OAP renvoi au zonage, lequel permet effectivement une augmentation à 35 %. Selon les préconisations SCOT Lgts/ha, toutes ont une surface permettant des opérations de plus de 30 logements.

N°6 -7 LA PORTE Didier.

Pourquoi une troisième modification du PLU puisque la mairie n'applique pas celui en vigueur.

La rue Bertrand Panouse se situe bien en centre ville puisqu'au titre des servitudes de mixité sociale, la parcelle AN 549 d'une surface de 850 m² se voit attribuer la construction d'un minimum de 9 logements respectant la densité brute préconisée par le SCOT de 70 logts/Ha.

Toutefois, sur cette même rue (au N°11), à quelques dizaines de mètres un projet de 3 maisons individuelles sur une surface de 2 095 m² soit une densité brute de 14 logts/Ha, a fait l'objet d'un permis de construire attribué le 18 octobre 2021. A cette date, le PLU opposable disposait que « les opérations d'habitat supérieures ou égales à 10 logements ou 600m² de surface de plancher sont autorisées sous condition d'affecter un minimum de 30 % du nombre des logements créés à du logement locatif social. »

Ce permis de construire a été accordé pour une surface de plancher de 599 m² ! Échappant de peu à l'affectation de 30% du nombre de logements sociaux! La ville de Tournefeuille semble opter pour la réalisation de logements sociaux en grand nombre mais pas ici, c'est la vision communale de la mixité sociale !

Ce projet n'est donc pas soumis :

- à l'effort de solidarité communale et métropolitaine de mixité sociale dans le cadre de la loi SRU,
- à la densification préconisée par le SCOT (document supra) à priori sans aucune raison objective.

Ces deux orientations étant mises en avant pour justifier cette troisième modification du PLU, le public ne peut pas comprendre cette demande de modification du PLU communal dans la mesure où la mairie semble appliquer les règles en vigueur de manière incohérente. Sachant qu'à plus de deux kilomètres du centre ville, le projet "Petite République" éloigné de tout service de proximité se voit

attribuer ce taux de 70 logts/Ha tout en sollicitant le déboisement d'une surface de 5 000 m², réservoir de biodiversité, pour l'autoriser à la construction!

La politique d'urbanisation communale ne développe pas la ville de façon équilibrée et harmonieuse mais en évitant les zones où les intérêts particuliers sont défendus au détriment d'espaces sacrifiés où il y aura peu de résistance.

Le contributeur estime une iniquité de traitement des quartiers sur les plans de la densité de population, et du déploiement de logements sociaux pourtant promu pour atteindre l'objectif de la loi SRU qu'en est-il ?

Réponse TM :

Le document d'urbanisme demande un pourcentage de logements sociaux dès 600m² de surface de plancher créés. Si le seuil n'est pas atteint sur un projet, il n'est pas obligatoire de créer des logements sociaux. La commune maîtrise le renouvellement urbain sur l'ensemble de son territoire. A ce titre, la servitude sur la parcelle AN 549 est une réserve foncière pour la création de logements sociaux locatifs aidés. L'équilibre se fait à l'échelle de la commune afin de répondre chaque année aux besoins en logements sociaux.

Avis du CE :

Il est compréhensible que la population se pose certaines questions lorsque une opération est en limite des règles, mais l'enquête n'est pas destinée à ce type d'arbitrage.

N°8 DUVAL Serge.

Pour permettre la construction de logements sur le secteur UEa, la Modification du PLU prévoit de modifier ce 1^{er} alinéa de la façon suivante :

«Sont autorisés les logements et leurs constructions annexes liés aux destinations autorisées dans la zone UE.»

L'Association des habitants du Petit Marquis considère que la modification pourrait rendre possible une urbanisation sur le secteur SOCAMIL, contraire au jugement rendu par le TA , et demande que la modification du PLU ne concerne que le secteur UEa (Pahin) et pas la zone UE. La demande est argumentée avec documents joints au registre numérique.

Qu'en est-il ?

Réponse TM :

Le règlement écrit et le règlement graphique du PLU opposable distinguent deux zones d'activités à Tournefeuille : UE (zone d'activités de l'ex-SOCAMIL) et UEa (zone d'activités économiques des quartiers Pahin et Pahin Concerto). Or, l'évolution réglementaire proposée dans le point d'objet n°4 de la présente procédure de modification ne concerne que « l'Usine » implantée au sein de la zone d'activités économiques du quartier Pahin. De plus, le secteur de l'ex-SOCAMIL ne nécessite pas une telle évolution réglementaire dans son contexte actuel. Au vu de ces éléments, Toulouse Métropole est donc favorable à ne faire porter cette évolution réglementaire que sur le secteur UEa (zone d'activités économiques des quartiers Pahin et Pahin Concerto). Consulter également la réponse complémentaire sur ce point apportée aux observations n°36 - 37 – CTRLR association.

Avis du CE :

Si le besoin est exprimé uniquement pour « l'usine » il n'y a aucune raison d'étendre la mesure à l'ensemble du zonage. La réponse est ambigu un quartier n'a pas de délimitation dans un document d'urbanisme. La zone UEa est bien plus vaste que l'emprise de l'usine le dossier de présentation dit : « pour permettre ainsi le changement de destination d'une partie de « l'Usine », l'objectif étant de scinder la partie Etablissement Recevant du Public (ERP) de la partie logement ». Si il s'agit uniquement d'une partie de l'usine, il n'est nullement besoin de modifier l'ensemble du secteur d'activité de la zone UEa.

N°9 ROBAIN Daniel.

Résidant dans le quartier du projet, et par retour d'expériences suite à la création d'une résidence chemin de Ramel et Moundi, nous avons observé depuis plusieurs mois :

- L'anarchie dans le stationnement des résidents car nombre de parkings très inférieur aux besoins.
- Augmentation des incivilités suite à des attitudes inadmissibles (vulgarité, nuisances sonores, etc.).
- Augmentation de la délinquance, trafics de drogue jusque là inconnus, mettant en stress familles et enfants;

En résumé, la densification n'apporte rien de bon et ce projet sera, sans aucun doute, sources de problèmes grandissants. Oui aux espaces verts, aux espaces culturels et/ou sportifs mais NON aux « ghettos » modernes. NON aux 700 logements planifiés qui détruiront l'esprit « quartier » de ce secteur. NON à la délinquance prévisible....

[Que pense TM de ce constat ?](#)

Réponse TM :

La croissance démographique de la Métropole toulousaine ne se dément pas et nécessite une réponse qualitative de la part de la Collectivité. Ainsi, cette dernière a pour objectif de concilier cet accroissement de population avec une prise en compte accrue des problématiques environnementales, de déplacement, d'amélioration du cadre de vie et de développement du logement social. La 3ème Modification du PLU ne présente aucun point d'objet allant à l'encontre de ces objectifs, au contraire, elle intègre certaines évolutions qui entrent dans ce cadre. A titre d'exemple, l'évolution des règles d'implantation des constructions le long de la route de Tarbes et de la rue Gaston Doumergue (point d'objet n°6 de la présente procédure de modification) contribue à revaloriser cette entrée de ville en repensant sa composition de façon plus vertueuse, tant sur le plan urbain, qu'environnemental ou sanitaire.

Avis du CE :

[La contribution vise la ZAC Ferro Lèbres, toutefois les remarques s'appliquent à la densification de manière générale.](#)

N°10 Joseph.

Les habitants de Tournefeuille perdent en qualité de vie a force de construire n'importe quoi, n'importe où,

- destruction des espaces verts dans le centre ville- circulation et stationnement impossible,
- construction de parking et route autour de la Ramée, nuisance, incivilités dans le restant d'espace vert- Habitation en R+3 gangrenant le village, aucune considération de l'urgence climatique.

[Que pense TM de ce constat ?](#)

Réponse de TM :

La croissance démographique de la Métropole toulousaine ne se dément pas et nécessite une réponse qualitative de la part de la Collectivité. Ainsi, cette dernière a pour objectif de concilier cet accroissement de population avec une prise en compte accrue des problématiques environnementales, de déplacement, d'amélioration du cadre de vie et de développement du logement social. La 3ème Modification du PLU ne présente aucun point d'objet allant à l'encontre de ces objectifs, au contraire, elle intègre certaines évolutions qui entrent dans ce cadre. A titre d'exemple, l'évolution des règles d'implantation des constructions le long de la route de Tarbes et de la rue Gaston Doumergue (point d'objet n°6 de la présente procédure de modification) contribue à revaloriser cette entrée de ville en repensant sa composition de façon plus vertueuse, tant sur le plan urbain, qu'environnemental ou sanitaire.

Avis CE :

Les remarques sont d'une portée générale sur le PLU pas sur la modification.

N°11 ARNAL Gérard.

Je souhaite, sans aucune illusion, émettre un avis défavorable sur les modifications proposées.

Depuis un certain temps ce qui faisait le cachet de Tournefeuille se trouve dénaturé par la construction de trop d'immeubles. A trop construire on construit moche, uniformément et sans âme.

De plus, nombre de propriétaires voient leur bien totalement dévalué par ces immeubles construits au ras de leur maison. Visiblement, avec ce projet, cela va encore s'accélérer dans un futur proche (projets centre ville, ZAC Ferro Lèbres, Marquisat, etc...).

Que pense TM de ce constat ?

Réponse de TM :

La croissance démographique de la Métropole toulousaine ne se dément pas et nécessite une réponse qualitative de la part de la Collectivité. Ainsi, cette dernière a pour objectif de concilier cet accroissement de population avec une prise en compte accrue des problématiques environnementales, de déplacement, d'amélioration du cadre de vie et de développement du logement social. La 3ème Modification du PLU ne présente aucun point d'objet allant à l'encontre de ces objectifs, au contraire, elle intègre certaines évolutions qui entrent dans ce cadre. A titre d'exemple, l'évolution des règles d'implantation des constructions le long de la route de Tarbes et de la rue Gaston Doumergue (point d'objet n°6 de la présente procédure de modification) contribue à revaloriser cette entrée de ville en repensant sa composition de façon plus vertueuse, tant sur le plan urbain, qu'environnemental ou sanitaire.

Avis CE :

Remarques de portée générale sur le PLU pas sur la modification.

N°12 Lucile - N°18 GIRERD Annie - N°19 CANCEL Lydie - N°21 CO - N°23 HUGUENIN Thierry.

Avis défavorable et demandes de réduction de logements sociaux sur Ferro Lèbres ainsi que quelques recommandations destinées aux promoteurs.

Réponse TM :

Au cours de l'année 2022, la Commune de Tournefeuille a été concernée par deux procédures d'évolution de son PLU : - la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) Ferro-Lèbres dont le projet de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) valant Mise En Comptabilité (MEC) a été soumis à Enquête Publique du 25 avril 2022 au 31 mai 2022, et qui est désormais soumis à l'approbation du Préfet ; - la présente Modification n°3 du PLU à approuver prochainement. Le Code de l'Urbanisme ne s'oppose pas à la mise en œuvre de procédures dévolution des documents d'urbanisme menées simultanément

Avis du CE :

Confusion avec l'enquête sur la ZAC Ferro Lèbres, probablement en raison de plusieurs EP sur une courte période et le chevauchement de la concertation sur le PLUi-H.

N°13 - 14 LERAT Denis association plaisir pour le climat.

Émet un avis défavorable la modification ne tient pas compte des motifs de l'annulation du PLUi-H sur l'absence de réduction la consommation d'espace. L'association relève que cette consommation

d'espace pour l'urbanisation est très supérieur à la moyenne nationale sur les deux dernières décennies. Le PLU opposable comprend plus du double de foncier mobilisable pour l'urbanisation. La modification présentée n'enlève aucunement ce potentiel alors que l'article L.153-41 à 44 du code de l'urbanisme permet cette évolution pour diminuer les possibilités de construire ou réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU). L'association estime que cette modification ne tient pas compte de la loi climat résilience imposant la réduction de consommation d'espace. Qu'il aurait été judicieux d'envisager la suppression de certains emplacements réservés voirie pour une surface de 13 ha.

[Qu'en est-il sur les motifs d'annulation du PLUi-H dont la modification ne tiendrait pas compte selon le contributeur ?](#)

Réponse TM :

La loi Climat et Résilience exige que les PLU se mettent en conformité au plus tard en 2027. Le travail en cours mené dans le cadre du nouveau PLUi-H s'engage dans cette trajectoire fixée par la loi. Quant à la présente modification du PLU de Tournefeuille, elle s'inscrit en cohérence avec ces travaux dans le sens où elle ne prévoit des évolutions que sur des secteurs urbanisés, hors emprise des Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (ENAF) et sans impacts sur ces derniers. Ce constat est conforté par la décision de l'Autorité Environnementale (MRAe) qui, dans son avis du 10 juin 2022, considère que le projet de 3ème Modification du PLU de la Commune de Tournefeuille n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Avis du CE :

[Il paraît légitime que la population s'interroge sur une possible réintégration par la modification de dispositions issues du PLUi-H annulé.](#)

N°15 LAZERGES Jean-Louis.

Les modifications amplifient l'urbanisation sans résoudre les graves problèmes rémanents suivants : Insuffisance de l'offre d'emplois sur la commune, insuffisance de l'offre commerciale, insuffisance de l'offre de transports en commun. l'objectif de 20% de logements sociaux fixé par le pacte métropolitain sera rapidement atteint au rythme actuel (base de données des permis de construire Sitadel.-gouv.fr) sans engager les grands projets à venir : Ferro Lèbres, Prat Pirac (la Petite République), les Bourdets.

[Quel est le positionnement de TM sur l'emploi le commerce et les transports, quel est le taux actuel de logements sociaux ?](#)

Réponse TM :

La ville doit se (re)faire sur elle-même et un travail dans le cadre du nouveau PLUi-H est engagé dans ce sens à travers plusieurs objectifs tels que développer une offre d'équipements et de services de qualité en adéquation avec l'accueil de nouveaux habitants ou entreprises ; privilégier la qualité du cadre de vie en favorisant l'échelle des proximités ; répondre aux besoins des populations, des activités existantes et futures, en mobilisant en priorité les espaces déjà urbanisés ; préserver les patrimoines bâti/végétal et favoriser la présence d'espaces de nature dans le tissu urbain... Tous ces travaux pourront être partagés le plus largement possible avec la population, notamment lors de la concertation du public ouverte pendant toute la durée de l'élaboration du projet de nouveau PLUi-H. Quant à la présente modification du PLU de Tournefeuille, elle ne présente que des ajustements et évolutions à la marge n'induisant pas la création de logements supplémentaires.

Concernant le SPL et le taux SRU, consulter les réponses détaillées apportées au chapitre 2 - Questions du Commissaire Enquêteur du PV de synthèse

Avis du CE :

L'adéquation entre la densification et l'offre des services/emplois/mobilités n'est pas abordée dans le dossier avec des éléments chiffrés, permettant d'évaluer le bien fondé de la modification du PLU. Il existe une contradiction entre le rapport de présentation qui estime que *l'annulation du PLUi-H a rendu impossible la réalisation de logements*, et la réponse de TM , *la présente modification du PLU de Tournefeuille, ne présente que des ajustements et évolutions à la marge n'induisant pas la création de logements supplémentaires.*

N°16 GOUNI Philippe.

L'objectif des modifications proposées est globalement d'optimiser l'implantation de logements, de permettre le démarrage de la construction dans certaines zones, de préciser le taux de logements sociaux sans attendre le nouveau PLU-iH en 2024. A part l'apparition de l'îlot St Exupéry dans la liste et les variations sur le taux de logement social entre 25 et 35%, les chiffres n'évoluent pas vraiment. Sans nier le besoin de logements, cette nouvelle annexe ne prend pas en compte un certain nombre d'autres priorités récemment devenues critiques étroitement corrélées à l'augmentation de la densité de l'habitat. déplacements, environnement/écologie, emplois, le contributeur recommande :

- D'assortir l'annexe des chiffres d'évolution de la production de logements pour consolider la justification d'un besoin à placer avant la sortie du PLU-iH de Toulouse Métropole ;
- De donner une perspective de développement et/ou des éléments locaux et concrets permettant d'améliorer les capacités de déplacement, en rapport avec l'augmentation des logements ;
- D'accompagner les propositions d'une offre concrète de mitigation de la dégradation de l'environnement liée aux constructions, avec fournitures contraintes dans la même temporalité que celle des logements correspondants ;
- De chiffrer l'objectif de création d'emploi liée en particulier à l'implantation des nouveaux commerces.

Quel est le positionnement de TM sur les recommandations du contributeur ?

Réponse TM :

La ville doit se (re)faire sur elle-même et un travail dans le cadre du nouveau PLUi-H est engagé dans ce sens à travers plusieurs objectifs tels que développer une offre d'équipements et de services de qualité en adéquation avec l'accueil de nouveaux habitants ou entreprises ; privilégier la qualité du cadre de vie en favorisant l'échelle des proximités ; répondre aux besoins des populations, des activités existantes et futures, en mobilisant en priorité les espaces déjà urbanisés ; préserver les patrimoines bâti/végétal et favoriser la présence d'espaces de nature dans le tissu urbain... Tous ces travaux pourront être partagés le plus largement possible avec la population, notamment lors de la concertation du public ouverte pendant toute la durée de l'élaboration du projet de nouveau PLUi-H. Quant à la présente modification du PLU de Tournefeuille, elle ne présente que des ajustements et évolutions à la marge n'induisant pas la création de logements supplémentaires.

Concernant le SPL, le taux SRU et la temporalité des procédures d'évolution des documents d'urbanisme, consulter les réponses détaillées apportées au chapitre 2 - Questions du Commissaire Enquêteur du PV de synthèse

Avis du CE :

L'observation aborde des problèmes pertinents directement liés à la modification, le PLUi-H en cours d'élaboration devrait être le moment pour un bilan, un état des lieux, une analyse et la concertation avec la population.

N°17 - 20- 36 - 37 CTRLR association.

Un libellé sur le registre électronique accompagne un dossier de 30 pages élaboré et très détaillés sur le constat du PLU opposable et les nombreuses propositions de l'association CTRLR, pour qui ce projet de modification du PLU est inadapté :

Il prend comme référence le PLUi-H de 2019 concernant les quotas de production de logements à l'hectare. Les projets de constructions établis dans la feuille de route (POA) étaient pour les plus grosses :

ZAC Ferro-Lèbres, 750 logements - OAP Marquisat La Ramée 800 rabaissés à 500/550 logements en cas de constructions d'un nouveau collège - OAP Prat-Pirac 600 logements.

A ce jour, le projet de ZAC Ferro-Lèbres couvrirait entièrement et au-delà les besoins en logements jusqu'en 2025...

-Ce projet de modification prend pour base le PLU en vigueur qui date de 2012 et devrait donc intégrer les nouvelles directives environnementales ce qui est fait de manière très insuffisante. Le choix de procéder à une modification du PLU ne portant que sur le logement va à l'encontre des préconisations du SCoT, d'une politique cohérente des mobilités, d'un aménagement durable de la ville, et des conséquences environnementales qui ne manqueront pas d'apparaître.

-L'argument de temporalité édictant qu'il était impossible d'attendre l'élaboration du nouveau PLUi-H ne peut en aucun cas dispenser d'élaborer un projet en cohérence avec les mobilités, l'emploi, les commerces et services, et l'environnement.

-Les justifications des propositions de modification du PLU ne sont pas opposables et peuvent donc être soumises à discussion.

Propositions de CTRLR directement liées à la modification.

-Seul trois PPA sur douze consultées ont répondu, l'association propose que, s'agissant d'un document destiné à l'information du public, une justification de chaque absence de réponse figure au dossier.

-Maintenir le site Socamil en activité économique afin de créer de l'emploi adapté aux besoins des actifs.

-Prendre en compte les éléments issus de l'axe ACCUEILLIR du SCoT. Compléter le projet de modifications en détaillant les commerces, services et infrastructures, ainsi que les emplois à proximité des logements concernés. Et ceci, aussi bien en ce qui concerne les zones de modification du taux de logements sociaux, que dans celles où est stipulé un maintien du nombre de logements à l'hectare.

-Prendre en compte les types de logements (T1, T2, T3...) afin de répondre aux besoins de la population souhaitant s'installer sur Tournefeuille. Ceci est notamment nécessaire dans les logements sociaux afin d'accueillir des familles. Une augmentation de l'offre en accession aidée à la propriété serait également un gage de stabilité dans le parcours résidentiel des nouveaux venus.

-Prendre en compte le fait que la densification aussi louable soit-elle doit intégrer une analyse poussée des besoins en services, commerces et transports en commun, et emplois, aussi bien en termes de proximité que de qualité (ce qui se réfère entre autres au PADD et au PDU

-Que les opérations d'aménagement, notamment dans ce type de secteurs, incluent logements, services, commerces et infrastructures.

-Les zones affectées de plus de 40% de logements sociaux peuvent être desservies par de transports en commun. Mais quelle est leur réelle efficacité dès lors qu'ils ne desservent pas les zones d'emploi. Que cet aspect soit pris en compte dans le cadre de tout projet de construction de logement.

-Qu'un état clair et descriptif de la situation en matière de logements sociaux soit joint à ce projet de modification. Ceci est absolument nécessaire étant donné que cela représente un des deux objets principaux de cette présente modification.

-Prendre en compte les nouvelles recommandations du SCoT en matière de mobilités et donc d'analyser l'impact de tout nouveau projet sur celles-ci. La réaffirmation dans le Point n°1 des quotas de

logements à l'hectare ne peut raisonnablement être faite sans une vérification au préalable des capacités de déplacements des nouveaux habitants.

-Que soit exclu du périmètre de l'opération d'aménagement d'ensemble centre ville toute la zone protégée par les 500 m aux abords du château de Gramart.

-Qu'une analyse environnementale de type diagnostique et prédictif afin d'anticiper les conséquences des futurs projets concernés par les différents points de ce projet de modification du PLU.

-Que pour toutes les futures constructions concernées par les points d'objet n°2 et 3, soit évaluée la conséquence sur les possibilités de séquestration en CO2.

-Que cet état des lieux soit assorti d'une évaluation fiable et détaillée des conséquences de nouvelles constructions de logements concernées par les différents points de ce projet de modification.

l'association dépose le dernier jour de l'enquête un complément avec divers observations sur le pourcentage de logements sociaux pour être en conformité avec la loi SRU avec une carte de répartition accessible à tous. Estime que le temps nécessaire pour l'élaboration d'un nouveau PLUi-H n'est pas une difficulté, mais plutôt un atout pour s'adapter aux besoins réels de logements il convient de définir précisément l'espace nécessaire autour de l'Usine qui sera dévolu aux logements, avec comme pour les autres zones, un quota de logements sociaux. Zone UE : « sont autorisés les logements et leurs constructions annexes liés aux destinations autorisées Les termes utilisés sont trop ambigus. Nous nous opposons formellement à ceci et demandons à ce que l'expression « strictement réservés au personnel absolument nécessaire aux activités autorisées, et ce dans la limite d'un pourcentage ne dépassant pas les 10% de la surface de la zone économique concernée » soit retenu.

[La métropole peut-elle fournir une réponse sur les propositions concernant directement la 3ème modification ?](#)

Réponse TM :

Concernant les SPL (point d'objet n°1 de la présente procédure de modification), consulter les réponses détaillées apportées aux observations n°3, 4, 5, 24 - Jacques BELIN et au chapitre 2 - Questions du Commissaire Enquêteur du PV de synthèse.

Concernant l'ERL 4 Ilot Saint Exupéry (point d'objet n°3 de la présente procédure de modification), il est mis en place sur un secteur déjà urbanisé. La loi Climat et Résilience exige que les PLU se mettent en conformité au plus tard en 2027. Le travail en cours mené dans le cadre du nouveau PLUi-H s'engage dans cette trajectoire fixée par la loi. Quant à la présente modification du PLU de Tournefeuille, elle s'inscrit en cohérence avec ces travaux dans le sens où elle ne prévoit des évolutions que sur des secteurs urbanisés, hors emprise des Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (ENAF) et sans impacts sur ces derniers (ce qui est le cas de l'ERL 4). Ce constat est conforté par la décision de l'Autorité Environnementale (MRAe) qui, dans son avis du 10 juin 2022, considère que le projet de 3ème Modification du PLU de la Commune de Tournefeuille n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et n'est pas soumis à évaluation environnementale. Concernant un état des espaces verts de la commune identifiant les ENAF, il est à noter que les ENAF sont une donnée d'études dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H et qu'elle n'est pas diffusable à ce stade de la procédure.

Concernant la zone UE2 (point d'objet n°4 de la présente procédure de modification), le règlement écrit et le règlement graphique du PLU opposable distinguent deux zones d'activités à Tournefeuille : UE (zone d'activités de l'ex-SOCAMIL) et UEa (zone d'activités économiques des quartiers Pahin et Pahin Concerto). Or, l'évolution réglementaire proposée dans le point d'objet n°4 de la présente procédure de modification ne concerne que « l'Usine » implantée au sein de la zone d'activités économiques du quartier Pahin. De plus, le secteur de l'ex-SOCAMIL ne nécessite pas une telle évolution réglementaire dans son contexte actuel. Au vu de ces éléments, Toulouse Métropole est donc favorable à ne faire porter cette évolution réglementaire que sur le secteur UEa (zone d'activités économiques des quartiers Pahin et Pahin Concerto).

Concernant la proposition d'évolution réglementaire « strictement réservés au personnel absolument nécessaire aux activités autorisées, et ce dans la limite d'un pourcentage ne dépassant pas les 10% de la surface de la zone économique concernée », il est difficile de l'intégrer telle quelle pour les raisons suivantes : - le terme de « personnel » ne peut pas être retenu car les logements pourraient également servir, par exemple, aux intermittents du spectacle de passage ; - ajouter un pourcentage sur la zone économique concernée est difficilement applicable lors de l'instruction d'un permis de construire car cela implique de connaître les surfaces de plancher de toute la zone économique. Par conséquent, Toulouse Métropole est favorable à une évolution réglementaire et proposerait qu'en zone UEa soient autorisés les bâtiments à destination de logements lorsqu'ils sont strictement liés aux activités autorisées dans la zone UE.

Avis du CE :

Cette contribution non reprise entièrement ici aborde pratiquement tous les sujets dont une grande partie ne concerne pas la modification. Le thème du logement en général et du logement social avec la densification semble le fil conducteur qui inquiète l'association. De ce thème découle les autres aspects évoqués, environnement, déplacements, emplois et autres... Un état précis et détaillé de la situation du logement et de l'urbanisation sur la commune permettrait d'évaluer les besoins et d'engager la réflexion avec le public sur les orientations à prendre tenant compte des derniers textes législatifs. Ce travail semble avoir été occulté par cette modification.

N°22 TEULERE Catherine pour département 31.

Avis sans observations

Réponse TM :

Pas de réponse.

Avis du CE :

Il s'agit d'un avis PPA non parvenu dans les délais dont acte.

N°26 BLANC Gilles.

Cette personne fait plusieurs propositions concernant notamment les transports qui ne sont pas l'objet de cette enquête mais aborde la question du pourcentage du logement social avec l'argumentation étayée qui suit.

Le projet de construction de l'O.A.P. La Ramée/Socamil prévoit 40% de logements sociaux alors que la loi demande 20% par commune et que Tournefeuille en était à 17,8% en 2021 (article 55 de la loi Solidarité et renouvellement Urbains (SRU) qui institue une obligation pour certaines communes de se doter d'au moins 20% de logements sociaux, par rapport aux résidences principales, dans un délai de 20 ans). D'après la Mairie, cette surenchère est nécessaire pour combler le retard de Tournefeuille en la matière et éviter les amendes liées à ce manque. Il n'apparaît pas nécessaire de sur-dimensionner un programme à 40% pour passer d'une moyenne communale de 18% à 20%. Par le passé de nombreux ghettos ont été réalisés avec les conséquences qu'on connaît (Le Mirail, Bagatelle, etc). Veut-on ici reproduire cela ?

Combien de temps après ce type d'erreur mettra-t-on pour rétablir une situation apaisée ? Je demande que tout nouveau collectif ne prévoit pas plus de 20% de logement sociaux avec priorité aux acquisitions de logement sociaux plutôt que la location afin de responsabiliser de façon durable les habitants.

Quel est le stade d'accomplissement de l'article 55 de la loi SRU pour la commune ?

Réponse TM :

Concernant l'OAP La Ramée-Marquisat (site de l'ex-SOCAMIL), elle a été créée dans le cadre du PLUi-H approuvé en 2019, mais suite à l'annulation de celui-ci en 2021, cette OAP ne figure plus

dans le PLU de Tournefeuille redevenu opposable et ne fait pas partie des points d'objet de la présente procédure de modification.

Concernant la situation de la Commune de Tournefeuille au regard de la loi SRU, consulter les réponses détaillées apportées au chapitre 2 - Questions du Commissaire Enquêteur du PV de synthèse

Avis du CE :

cf réponse observation n° 17 - 20 - 36 - 37

N°27 MERLET Daniel.

conteste la modification en raison de l'absence d'équilibre entre les quartiers. Cette 3ème « révision » *il s'agit d'une modification* du PLU est centrée sur une statistique de construction de logements sociaux. Cette proposition ouvre la porte à la création par découpage de programmes de moins de 800 m² qui n'auront aucune obligation de création de logement social ou 2 000 m² qui auront une obligation limitée à 25%. Pourquoi ne pas proposer l'affectation de 30% de logement social pour tous les programmes de plus de 6 logements?

Que pense TM de cette proposition ?

Réponse TM :

Les seuils de 800m² et 2000m² permettent de développer des opérations sur des fonciers de plus grandes ampleurs et maîtrises (les OAP). Il est important de rappeler que ces seuils déclenchent une obligation pour le maître d'ouvrage de réaliser des logements sociaux. Si un projet se trouve en deçà de ces seuils, il n'est en revanche pas fait opposition par le règlement à la réalisation de logements sociaux

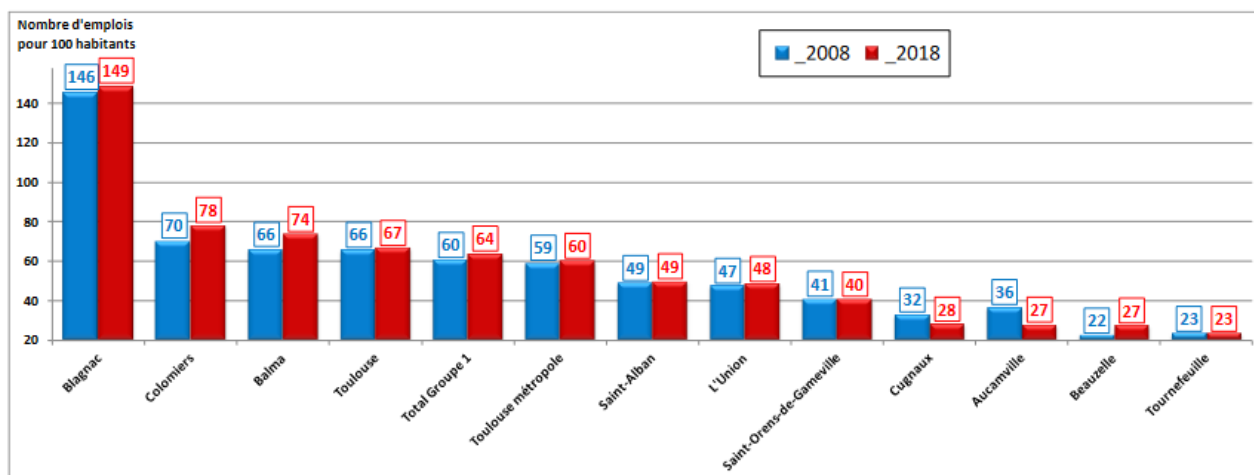
Avis du CE :

Il semble difficile d'imposer du logements social pour de très petites opérations.

La commune promeut des quartiers à vocation très sociale (Ferro-Lèbres, Petite République, ...), le SCoT préconise que les opérations d'aménagement intègrent dans leur programme, un taux de logement locatifs sociaux de 30% à 35% ainsi qu'une répartition équilibrée des logements locatifs sociaux entre les quartiers (R67). Malgré cette recommandation, des projets de plus de 700 logements (Ferro-Lèbres par exemple avec 50% de logements sociaux) sont en cours, impliquant une mise en œuvre de la mixité sociale géographiquement inéquitable puisque ce projet regroupera près de 20% des logements sociaux de la commune sur une superficie d'environ 13 Ha soit 0,7% de la surface totale de la commune. Il apparaît évident que la commune cherche à rattraper le déficit en logements sociaux sur quelques programmes au détriment d'une répartition communale équitable pour atteindre une réelle mixité sociale.

Les zones d'activité ne sont pas situées à proximité des projets de ZAC ou OAP et aucun emploi n'y est prévu. La commune picore des éléments du SCoT en retenant les thèmes qui lui permettent d'atteindre son graal de 20% de logements sociaux, sans se soucier des impacts sur la qualité de vie des riverains et futurs habitants pourtant clairement exprimés dans le SCoT. Pourquoi le maître d'ouvrage est-il aveugle au point de limiter l'application des recommandations du SCoT à la seule densité de logements ?

A la mixité fonctionnelle de la ville pourtant déjà dépassée. La commune de Tournefeuille répond par la mise en place de quartiers à spécialisation d'habitat correspondant à une politique de la ville vieille de plus de 50 ans, dont on connaît malheureusement les résultats. Parent pauvre en termes d'emploi au sein des communes du groupe 11, Tournefeuille se complaît dans sa situation de mauvais élève en amplifiant sa spécificité de ville dortoir et en multipliant les projets similaires à celui de la ZAC Ferro-Lèbres?



Le porteur de cette observation estime que la modification augmente les nuisances et dégrade l'environnement. Avec une absence de concertation par le choix d'une « révision » alors que le futur PLUi-H est en cours de concertation. Il réclame comme l'association CTRLR une cartographie des logements sociaux de la commune qui aurait fait défaut lors d'une précédente enquête. La métropole est elle en mesure de fournir des éléments de réponse particulièrement sur l'absence de corrélation entre l'implantation des logements, les services, la répartition de la mixité et l'emploi sur la commune ?

Réponse TM :

La ville doit se (re)faire sur elle-même et un travail dans le cadre du nouveau PLUi-H est engagé dans ce sens à travers plusieurs objectifs tels que développer une offre d'équipements et de services de qualité en adéquation avec l'accueil de nouveaux habitants ou entreprises ; privilégier la qualité du cadre de vie en favorisant l'échelle des proximités ; répondre aux besoins des populations, des activités existantes et futures, en mobilisant en priorité les espaces déjà urbanisés ; préserver les patrimoines bâti/végétal et favoriser la présence d'espaces de nature dans le tissu urbain... Tous ces travaux pourront être partagés le plus largement possible avec la population, notamment lors de la concertation du public ouverte pendant toute la durée de l'élaboration du projet de nouveau PLUi-H. Quant à la présente modification du PLU de Tournefeuille, elle ne présente que des ajustements et évolutions à la marge n'induisant pas la création de logements supplémentaires.

Concernant le Secteur à Pourcentage de Logements (SPL) et le taux SRU, consulter les réponses détaillées apportées au chapitre 2 - Questions du Commissaire Enquêteur du PV de synthèse.

Concernant la cartographie des logements sociaux de la commune, elle concerne la procédure de DUP/MEC de la ZAC Ferro-Lèbres qui ne fait pas partie des points d'objet de la présente procédure de modification

Avis du CE :

Il apparaît un réel problème sur le ratio de logements comparé à l'emploi, la notion de quartier dor-toir semble pouvoir s'appliquer à la commune. Le CE est étonné du renvoi au PLUi-H sur les sujets abordés dès la modification.

N°28- ROSSIGNOL Jean-Pierre.

Contribution mettant l'accent sur la protection de l'environnement sans aborder la modification.

Réponse TM :

Pas de réponse.

Avis du CE :

Hors sujet de la modification proposée.

N°29 MOLINAT Sandrine.

Réflexion écologique sur la ZAC Ferro Lèbres.

Réponse TM :

Pas de réponse.

Avis du CE :

Hors sujet de la modification proposée.

N°30 FOURNOL Bernard.

Réflexion sur la nuisance des travaux routiers.

Réponse TM : Pas de réponse.

Avis du CE :

Hors sujet de la modification proposée.

N°31- 32 doublon Rathbeger Jean-Christophe.

Divers observations sans rapport avec la modification et la proposition de créer un seuil minimal et un seuil maximal de pourcentage de logements sociaux Toulouse Métropole en demande 35% sur le pacte métropolitain actuellement. A Tournefeuille il y en a toujours plus et il faudrait que cela soit mieux encadré.

[Quel est le positionnement de la Métropole sur la fixation d'un maximum de logements sociaux ?](#)

Réponse TM :

Concernant le pourcentage des logements sociaux, consulter les réponses détaillées apportées au chapitre 2 - Questions du Commissaire Enquêteur du PV de synthèse.

Avis du CE :

[La proposition du maximum pourrait être une piste de résolution des oppositions liées à l'augmentation du pourcentage de logement social.](#)

N°33 DUBOIS.

Il est regrettable que les élus Tournefeuillais n'attendent pas la nouvelle concertation du futur PLUi-H qu'ils décident d'ores et déjà de modifier le PLU. Il est difficile de connaître la réalité du taux de logements sociaux au niveau de la commune. A priori inférieur au 20% exigé par la loi SRU (19%?), il s'en approcherait. Les citoyens devraient être informés de la réalité de la mixité sociale au niveau communal, voire des quartiers, avant d'être questionnés.

Le Maire de Tournefeuille reconnaît que la loi exige 20% de logements sociaux (locatifs et accession à la propriété) pour Tournefeuille. Mais il a déclaré à plusieurs reprises que 25% était sa stratégie. Pourquoi aller plus loin que le minimum requis sachant que, à la différence de Toulouse et Colomiers, Tournefeuille ne bénéficie pas de grandes entreprises ou zones d'activité contribuant aux finances de la commune et au développement de services communaux ? Cette modification du PLU ne prend pas en compte les contraintes et tensions qu'elle générera sur ces services.

Il est raisonnable de demander un plan d'accompagnement de cette stratégie d'uniformisation des taux de logements sociaux à l'échelle de la commune. En l'absence d'engagements chiffrés et d'un plan d'action, l'extension de ces 35% à l'ensemble de la commune semble déraisonnable.

Un autre mode d'aide sociale au logement est l'accession à la propriété. Elle présente l'avantage d'impliquer ses bénéficiaires dans la vie des copropriétés et le bien vivre ensemble. Il serait, à mon avis, préférable de réduire le pourcentage de logements sociaux en location et d'augmenter ce mode alternatif d'aide sociale.

ZAC Ferro-Lèbres : emplacement réservé.

La présente concertation porte sur la requalification en emplacement réservé d'une parcelle du 10m² du 9 rue Michel Montagné afin de faciliter la giration des véhicules. Cette disposition ne répondra pas aux problèmes de circulation que créera la ZAC sur une voie présentant déjà des problèmes. Il est à noter que ces travaux ne requièrent pas de modification du PLU car les emplacements réservés existent des deux cotés de la voie qui sont déjà frappés d'alignement. Seule l'application des règles d'urbanisme et des dispositions préexistantes est nécessaire.

[La métropole est elle en mesure de fournir des éléments de réponse particulièrement sur l'absence de corrélation entre l'implantation des logements, les services, la répartition de la mixité et l'emploi sur la commune ?](#)

Réponse TM :

La ville doit se (re)faire sur elle-même et un travail dans le cadre du nouveau PLUi-H est engagé dans ce sens à travers plusieurs objectifs tels que développer une offre d'équipements et de services de qualité en adéquation avec l'accueil de nouveaux habitants ou entreprises ; privilégier la qualité du cadre de vie en favorisant l'échelle des proximités ; répondre aux besoins des populations, des activités existantes et futures, en mobilisant en priorité les espaces déjà urbanisés ; préserver les patrimoines bâti/végétal et favoriser la présence d'espaces de nature dans le tissu urbain... Tous ces travaux pourront être partagés le plus largement possible avec la population, notamment lors de la concertation du public ouverte pendant toute la durée de l'élaboration du projet de nouveau PLUi-H. Quant à la présente modification du PLU de Tournefeuille, elle ne présente que des ajustements et évolutions à la marge n'induisant pas la création de logements supplémentaires.

Concernant le Secteur à Pourcentage de Logements (SPL) et le taux SRU, consulter les réponses détaillées apportées au chapitre 2 - Questions du Commissaire Enquêteur du PV de synthèse.

Avis du CE :

[cf réponse observation n° 17 - 20 - 36 – 37.](#)

N°34 DEGEILH Christian.

Soulève un problème de classement de parcelle hors sujet de la modification.

Réponse TM :

Pas de réponse.

Avis du CE :

[Hors sujet de la modification.](#)

N°35 BOTTIN Magali.

Conteste la densification sur Ferro Lèbres.

Réponse TM :

Pas de réponse

Avis du CE :

[Hors sujet de la modification.](#)

Questions du commissaire enquêteur:

Question 1- Concernant les 12 OAP proposées à la modification, le CE souhaite connaître les raisons du retrait du pourcentage de logements locatifs aidés. L'outil secteur de pourcentage de logement utilisé pour la gestion étant lui même modifié. Quel empêchement à conserver le pourcentage par OAP qui comme son nom l'indique oriente et programme ?

Réponse TM :

Dans les OAP, la diversité du logement est la même que celle du Secteur à Pourcentage de Logements (SPL) dans lequel s'inscrit l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin d'optimiser la gestion des autorisations d'urbanisme dans le temps. Seules les OAP dites « spécifiques » dans lesquelles la diversité du logement doit être gérée globalement à l'échelle de l'OAP, avec un taux de logements sociaux propre à l'OAP, font mention de ce taux. Dans ce cas de figure, et lorsque les conditions de mise en œuvre du projet ont pu faire émerger le besoin d'appliquer la règle, non pas à l'échelle de chaque permis, mais à l'échelle globale de l'OAP avec une programmation de la diversité de l'habitat précisée dans l'OAP, le taux de logements locatifs sociaux est mentionné dans le cahier des OAP. La modification du PLU de Tournefeuille ne crée pas d'OAP de ce type.

Avis du CE :

Le motif de la suppression du pourcentage dans le libellé des OAP modifiées par le renvoi au pourcentage du zonage n'est pas donné dans la réponse.

Question 2 - Trois ERL sont maintenus et mis à jour, le plus grand reste à 100% de logements locatifs aidés, les deux plus petits sont ramenés à 50 %, mais un nouvel emplacement plus grand que l'addition des trois maintenus est créé avec un taux de 50 %. Quel besoin chiffré permet de justifier ce nouvel ERL?

Réponse de TM :

Le taux SRU de la commune au 01/01/21 (publié au 1er trimestre 2022) est de 17,80 %.

La loi SRU, complétée par la loi dite Duflot (loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social) et la loi 3 DS, prévoit pour les communes de Toulouse Métropole un taux légal de logements locatifs sociaux de 25 %, qui peut, par dérogation au regard du taux de tension observé sur la Métropole, être ramené à 20 % par période de trois ans. Pour les périodes triennales 2017-2019 et 2020-2022, la Métropole a bénéficié de ce taux dérogatoire à 20 %. Un décret, à paraître au 1er trimestre 2023 viendra préciser si le taux légal de 25 % redevient applicable pour la période 2023-2025 ou si le taux dérogatoire à 20 % est maintenu.

Les Emplacements Réservés Logements (ERL) et les Secteurs à Pourcentage de Logements (SPL) permettent de répondre à l'objectif de diversité sociale. L'objectif de 35 % minimum de logements locatifs sociaux dans la production neuve permet d'engager le rattrapage SRU ainsi que l'accompagnement du développement résidentiel. La modification du PLU permet de préciser les seuils de déclenchement pour la commune de Tournefeuille, celle-ci ayant plus d'opportunités foncières et des opérations de plus grande taille a souhaité privilégier des seuils de 800 m² et 2000 m² pour mettre l'effort sur les opérations d'une certaine ampleur.

Le pourcentage minimal permet de définir la part de logements locatifs sociaux de l'opération en garantissant à minima l'accompagnement du développement résidentiel ainsi que le rattrapage du retard tel que l'impose la loi. Enfin, il est à noter qu'en vertu des articles L.151-15 et R.151-38 du Code de l'Urbanisme, le report des SPL et des ERL aux Documents Graphiques du Règlement est obligatoire. En conséquence de quoi, le plan de zonage (pièce 4.2. Document Graphique du Règle-

ment (DGR) : plan au 1/5000ème) sera complété à l'approbation de la présente procédure de modification.

Avis du CE :

La commune est à 2,2% du seuil légal des 20 % de logements sociaux. Les pourcentages du PLU opposables sont bien au delà de 20 %. Ils devraient permettre d'atteindre ce seuil. Le PLUi-H en cours d'élaboration tiendra compte du décret à venir sur le pourcentage applicable à la métropole. Une modification sans connaissance du sens qui sera décrété semble prématurée.

Question 3- La métropole peut-elle fournir la liste des réalisations de logements, notamment locatifs sociaux, et d'équipements publics que la commune avait engagés, rendus impossible par l'annulation du PLUiH ?

Réponse TM :

L'annulation du PLUi-H de 2019 et le retour au PLU approuvé le 10/11/2015 ont principalement contraint le centre-ville pour la création de logements.

Ainsi, l'aménagement le long de la rue Gaston Doumergue était valorisé avec l'OAP Rue Belbèze – Rue Gaston Doumergue créée dans le cadre du PLUi-H. Or, le règlement du PLU, notamment sur les retraits, ne permet pas la réalisation d'opérations compatibles avec les aménagements urbains.

Pour les équipements publics, il faut noter l'impossibilité de réaliser un groupe scolaire, une crèche et une maison de quartier dans la ZAC Ferro-Lèbres, suite à l'annulation du PLUi-H. Une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU a été engagée afin de rendre possible la réalisation de ces équipements.

Avec l'OAP La Ramée-Marquisat créée dans le cadre du PLUi-H, le site de la SOCAMIL rassemblait à la fois des logements et des équipements publics. Un groupe scolaire pour remplacer le groupe scolaire Mirabeau vieillissant était prévu sur le Nord de l'OAP.

Avis du CE :

Les OAP rue Belbèze rue Doumergue, et Ramée Marquisat comme le site SOCAMIL ont été des points forts de la contestation lors de l'enquête publique du PLUiH annulé. La ZAC Ferro Lèbres et les deux OAP citées ne concernent pas la 3ème modification.

Question 4 - En quoi la temporalité de l'approbation du nouveau PLUi-H et la DUP Ferro Lèbres sont incompatibles avec les objectifs ?

Réponse TM :

Consulter la réponse apportée à la question n°2 ci-avant.

Avis du CE :

Cette réponse est partielle.

Question 5 - Alors que la ZAC Ferro Lèbres fournira à elle seule 10 % de la production annuelle de logements à l'échelle de la métropole (pacte métropolitain) pour une commune pesant 3 % de l'ensemble.

-Quel est le besoin urgent de devancer le PLUi-H en cours d'élaboration sur la production de logements sociaux ?

-La DUP de la ZAC est-elle prise ? pour combien de logements et de pourcentage locatif social ?

Réponse TM : La présente procédure de modification du PLU permet de s'inscrire dans un temps auquel le PLUi-H ne peut pas répondre étant donné son approbation prévue pour 2025- 2026. Plus que le besoin de réponse en nombre de logements, cette modification permet de rester dans l'esprit de ce qui a été initié au PLUi-H, notamment en matière de logements sociaux.

Dans les conclusions de son rapport d'enquête en date du 30 juin 2022, le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable à la demande de DUP pour le projet d'aménagement du secteur de Ferro-

Lèbres, assorti notamment 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 %. Par délibération du 08 décembre 2022, Toulouse Métropole donne un avis favorable au dossier de mise en compatibilité du PLU de la Commune de Tournefeuille, qui est désormais soumis à l'approbation du Préfet. La DUP de la ZAC Ferro-Lèbres n'est pas prise à ce jour.

Avis du CE :

Le futur PLUi-H est en cours d'élaboration, la production de logements n'est pas entravée par le PLU opposable.

La ZAC Ferro Lèbres n'est pas concernée par la 3ème modification, à la suite de l'enquête publique de DUP, le document de mise en compatibilité du PLU, amendé pour tenir compte des réserves émises par le commissaire enquêteur, a été soumis à Toulouse Métropole pour approbation en application du code de l'urbanisme. Cette approbation est intervenue par délibération du 8 décembre 2022. Contacté par téléphone le 21 décembre 2022 par le CE, le bureau de l'utilité publique de la préfecture de Haute Garonne, précise que le projet de DUP est en cours de finalisation, et devrait être signé en début 2023.

Question 6 - TM est-il en mesure de fournir le taux actuel de logement social aidé déjà réalisé sur la commune de Tournefeuille et le taux probable avant approbation du nouveau PLUi-H si la modification est approuvée ?

Réponse TM :

Consulter la réponse apportée à la question n°2 ci-avant

Avis CE :

Pas d'observation.

Question - 7 A quel stade d'avancement se trouve les deux projets de voiries structurantes mentionnés au PADD Voie du Canal Saint-Martory (VCSM) et liaison routière VCSM / RN 124 ?

Réponse TM : Le transfert de compétence des routes départementales à Toulouse Métropole le 1er janvier 2017 a créé une nouvelle répartition des réseaux routiers structurants. Conscients que les enjeux de mobilité dépassent les frontières administratives de la Métropole et que le sujet doit être appréhendé à une plus large échelle, le Conseil Départemental de la Haute-Garonne et Toulouse Métropole se sont entendus pour travailler sur des projets prioritaires et conjointement définis. C'est le cas du projet de Voie du Canal de Saint-Martory (VCSM), déclaré d'utilité publique le 22 janvier 2007 (prorogé en 2011 au 22 janvier 2017), qui prévoyait l'aménagement d'une voie rapide urbaine mais qui n'a jamais été réalisé. En 2014, un site propre bus a été aménagé dans les deux sens sur l'itinéraire de la VCSM. Il accueille aujourd'hui 3 lignes 47, 48 et 57. Un parc relais a été aménagé au croisement avec le chemin de Tucaut. Une voie verte (trottoir partagé piétons/cycles) longe le site propre bus. En 2018, dans le cadre de la construction d'une vision prospective multimodale sur l'aire Métropolitaine Toulousaine, l'étude menée sur ce secteur a analysé un périmètre plus large pour cette nouvelle voirie, rebaptisée Boulevard Urbain du Canal Saint-Martory (BUCSM). En 2021, une réflexion a été portée sur le secteur plus large de Maillages Multimodaux du SudOuest de l'Agglomération Toulousaine. En a découlé la poursuite des études de la séquence 1 du BUCSM, entre le giratoire Firmin Pons à Toulouse et la Route de Toulouse à Cugnaux en 2x1 voie, ainsi que la requalification de l'avenue Eisenhower. Initialement prévu en voie rapide urbaine, le projet a donc évolué vers l'aménagement d'un boulevard urbain multimodal dont les objectifs sont de : - Proposer une alternative routière aux chemins non adaptés du quartier Saint-Simon et permettre de

les apaiser ; - Répondre à la demande croissante en déplacements liée au développement important du secteur et notamment de Francazal ; - Améliorer le niveau de service des aménagements cyclables et piétons ; - Aménager une route à faible impact environnemental.

Avis du CE :

La réalisation des voiries semble encore très éloignée pour des raisons qui échappent à la commune. Dans ce contexte la mise en œuvre à courte échéance des projets de la municipalité en matière d'urbanisme et de logements, accentuera de manière significative les nuisances causées par les déplacements inhérents à l'augmentation importante de la population.

Synthèse des avis PPA

Un avis favorable a été émis par trois des PPA consultées, le Préfet de la-Haute-Garonne la Chambre d'agriculture et Tisséo. Le département de la Haute-Garonne a adressé un avis sans observation sur le registre dématérialisé, cet avis étant hors délais est réputé favorable . Les autres PPA n'ont pas répondu à la consultation.

Fait à Moissac le 28 décembre 2022

Patrick Legrand