



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA VILLE DE PLAISANCE DU TOUCH**

SEANCE DU 23 JANVIER 2024

Le 23 janvier 2024 à 18h30, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à Pigeonnier de Campagne, sous la Présidence de M. Philippe GUYOT.

Etaient présents :

BARBIER Pascal, BERGER Jean-Philippe, FONTEBASSO Christian, MOLINIER Chantal, RANEA Pierre-Guy, BASA-ROLLAND Sandrine, BEHM Jean-François, BELISE Marie Kathy, BELMONTE Eline, BILOTTE Mathieu, CARLESSO Danièle, COHEN Pascale, LAMIA Alicia, ESCALIER Pierre, FABRY Florence, FISCHER Chantal, GUYOT Philippe, MARTIN Yannick, PELLEGRINO Joseph, POCHEZ Marjorie, QUEVAL Florence, ROMEO François, THIELE Alexandre, TORIBIO Simone, VANDYCK Johan

Etaient représentés :

DRUOT Véronique a donné pouvoir à BEHM Jean-François, LEFOUL Géraldine a donné pouvoir à COHEN Pascale, MONTANT Floriane a donné pouvoir à BERGER Jean-Philippe, MORIN Pierrick a donné pouvoir à PELLEGRINO Joseph, PEREIRA Filipe a donné pouvoir à THIELE Alexandre, PERREU Anita a donné pouvoir à POCHEZ Marjorie, SOULIMANI Soufian a donné pouvoir à BELMONTE Eline

Etaient absents :

CHOUARI Mehdi

Secrétaire de séance : Mme Marjorie POCHEZ,

Convocation du : **mardi 16 janvier 2024**

Nombre de membres en exercice : **33**

Membres présents : **25**

OBJET : ZAC la SABLA - Déclaration d'intérêt général du projet dans le cadre de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal :

La ZAC de La Sabla qui a comme vocation principale l'habitat, compris des commerces et services, et un programme d'équipements publics (complexe éducatif et un gymnase), doit permettre de :

- Structurer une entrée de Ville Sud de PLAISANCE-DU-TOUCH selon un tissu urbain cohérent, en définissant les limites entre ville et campagne (dénommées « lisières », « rives » et « franges » dans le cadre de l'étude urbaine précitée), entre les routes de Frouzins et de Cugnaux (RD24 et RD42),
- Permettre l'accueil de nouveaux habitants dans des espaces de qualité, en utilisant en priorité dents creuses et friche industrielle et ne pas permettre l'étalement urbain,
- Permettre d'intégrer les enjeux environnementaux au projet d'aménagement et aux futures constructions,
- Intégrer des équipements de proximité et de nouveaux services pour les habitants actuels et futurs en secteur de la rive droite du Touch (scolaires, périscolaires, sportifs, ...).

La ZAC de La Sabla porte sur un périmètre total d'environ 10,68 ha, comprenant une friche industrielle sur 9,6 ha.

Par une délibération en date du 23 mai 2023 (n°23/24), le conseil municipal a désigné la SPL ARAC OCCITANIE comme aménageur concessionnaire pour la réalisation de la ZAC de La Sabla ; le dossier de création a été approuvé le même jour (délibération n°23/34).

Monsieur le Maire rappelle également les éléments suivants :

Par un arrêté, en date du 3 février 2021, le maire de la commune a défini les objectifs et les modalités de concertation réalisée dans le cadre de l'étude, avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées conformément au 3° de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme.



Par une délibération en date du 21 mars 2023 (n°23/24) le Conseil Municipal de la commune de PLAISANCE-DU-TOUCH a approuvé le bilan de la concertation.

Par délibération n° 22/131 en date du 13 décembre 2022, le Conseil Municipal de Plaisance-du-Touch a autorisé le Maire à solliciter le Préfet pour l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique le projet d'aménagement de la SABL A emportant mise en compatibilité du PLU et la détermination des parcelles à déclarer cessibles.

Par arrêté en date du 27 septembre 2023, le Préfet de Département a prescrit l'organisation de l'enquête publique unique préalable à la DUP de la ZAC de La Sabla et à la mise en compatibilité du PLU, ainsi que de l'enquête parcellaire conjointe.

Le projet de mise en compatibilité du PLU a fait l'objet d'un examen conjoint avec les personnes publiques associées lors d'une réunion qui s'est tenue le 19 septembre 2023.

L'enquête publique s'est déroulée du 19 octobre 2023 au 24 novembre 2023 inclus, en mairie de Plaisance-du-Touch, sous l'égide de Monsieur Christian TOURAILLES, désigné Commissaire enquêteur par décision du Tribunal Administratif de Toulouse du 7 juillet 2023.

Le Commissaire-enquêteur a remis son rapport et ses conclusions le 14 décembre 2023 : il a exprimé un avis favorable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC de La Sabla, emportant mise en compatibilité du PLU, avec 3 réserves et 1 recommandation :

Réserve 1	Porter le taux de 22 à 25% de logements sociaux, cette augmentation pouvant majoritairement porter sur du logement en accession sociale (Type PSLA, BRS)
Réserve 2	Desserte de la ZAC par le prolongement de la ligne Tisséo soit concomitante à la livraison des logements.
Réserve 3	Qu'une voie de circulation, a minima une voie de desserte des véhicules de secours et de sécurité, soit créée sur la rue des mésanges.
Recommandation	Mentionner dans les documents opérationnels à venir la concomitance entre réalisation des logements et livraison du groupe scolaire.

Ainsi qu'un avis favorable à la poursuite des acquisitions nécessaires aux aménagements de la ZAC (volet enquête parcellaire).

L'enquête publique étant désormais terminée, le Conseil municipal de Plaisance-du-Touch est invité à se prononcer, par une délibération valant "déclaration de projet" au sens des articles L.122-1 du Code de l'expropriation et L.126-1 du Code de l'environnement, sur l'intérêt général de l'opération d'aménagement, objet de la procédure de DUP.

Le Conseil doit également émettre un avis sur le projet de mise en compatibilité du PLU envisagé afin de permettre la réalisation complète de cette opération et d'assurer la cohérence entre le projet et les dispositions d'urbanisme applicables au secteur.

Sur la prise en compte des avis des PPA

La réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées s'est tenue le 19 septembre en préfecture, dans les conditions conformes aux dispositions de l'article 153-13 du code l'urbanisme.

D'une manière générale, il ressort de la réunion et des avis préalables transmis concernant la mise en compatibilité du PLU que les personnes publiques émettent un avis globalement favorable au regard du projet et de la mise en compatibilité du PLU. Il est à noter que 2 remarques spécifiques de la DDT, relatives au règlement graphique du PLU communal sont apportées dans le dossier.

- La représentation perfectible des modes d'organisation et de répartition des stationnements au sein du quartier : une représentation graphique complémentaire a été ajoutée à l'OAP, permettant au sein du futur quartier une meilleure visualisation des parkings publics le long de la voie, des stationnements minute, du stationnement du bus scolaire, et des petits espaces de stationnement en surface.

- L'ajout dans le règlement graphique d'une mesure de protection supplémentaire à l'OAP afin de garantir la préservation de la trame bleue « fossé de la Durba ». Le projet de mise en compatibilité a évolué en ce sens, par l'ajout d'une couche au règlement graphique du PLU : « secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ».

Afin de prendre en compte les avis des PPA, le dossier de mise en compatibilité du PLU joint en annexe a été modifié sur ces deux points. Le Grand Ouest Toulousain sera appelé à émettre un avis sur la mise en compatibilité du PLU de Plaisance-du-Touch ainsi modifié.

Sur la prise en compte des avis du public et de l'avis et du rapport du commissaire enquêteur

Par arrêté du 27 septembre 2023, Monsieur le Préfet a désigné le Commissaire- Enquêteur et défini les modalités d'organisation de l'enquête publique unique préalable (portant à la fois sur la Déclaration d'Utilité Publique emportant Mise En Compatibilité du PLU et l'enquête parcellaire).

L'enquête publique unique a eu lieu du 19 octobre 2023 au 24 novembre 2023 inclus.

Monsieur le Commissaire-Enquêteur a transmis ses conclusions le 14 décembre 2023. Ses observations sont les suivantes :

- Sur la Déclaration d'Utilité Publique : **Avis favorable à la déclaration d'utilité publique** du projet sous les réserves et la recommandation suivantes :
 - Réserve 1 : porter le taux de 22 à 25% de logements sociaux, cette augmentation pouvant majoritairement porter sur du logement en accession sociale (Type PSLA, BRS)
 - Réserve 2 : que la desserte de la ZAC par le prolongement de la ligne Tisseo soit concomitante à la livraison des logements.
 - Réserve 3 : Qu'une voie de circulation, a minima une voie de desserte des véhicules de secours et de sécurité, soit créée sur la rue des mésanges.
 - Recommandation 1 : Mentionner dans les documents opérationnels à venir la concomitance entre réalisation des logements et livraison du groupe scolaire.
- Sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme : **Avis favorable au projet de mise en compatibilité** sous réserve de modifier le règlement écrit de la zone UBb en conservant le taux de 25% de logements sociaux dont une partie pourra être dédié à du logement en accession sociale.
- Sur l'enquête parcellaire : **Avis favorable** à la cessibilité des parcelles CH1 et BV 63 au titre du projet de ZAC « La Sabla »

Afin de prendre en compte les résultats de l'enquête publique et de répondre aux réserves et recommandation émises par le commissaire enquêteur, le dossier de mise en compatibilité du PLU a été modifié prenant notamment en compte l'adaptation du règlement écrit de la zone UBb qui conservera le taux de 25% (et non 22%) de logements sociaux dont une partie pourra être dédiée à du logement en accession sociale.

Le Grand Ouest Toulousain sera appelé à émettre un avis sur la mise en compatibilité du PLU de Plaisance-du-Touch ainsi modifié.

Les autres pièces du dossier n'ont pas fait l'objet de modification entre l'issue de l'enquête publique et la présente délibération.

Toutefois, il est précisé que les réserves 2 et 3 émises par le commissaire enquêteur seront prises en compte dans le cadre de la réalisation du projet :

- La desserte de la ZAC par le prolongement de la ligne Tisseo concomitante à la livraison des logements.
- Création d'une voie de circulation, a minima une voie de desserte des véhicules de secours et de sécurité, sur la rue des mésanges.

INTERET GENERAL DU PROJET

Conformément à l'article L122-1 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues à l'article L126-1 du Code de l'Environnement, la ville de Plaisance-du-Touch doit se prononcer sur l'intérêt général du projet.



En application de l'article L122-1 du Code de l'Expropriation, la Déclaration d'Utilité Publique des opérations susceptibles d'affecter l'environnement relevant de l'article L123-2 du Code de l'Environnement est soumise à l'obligation d'effectuer la déclaration de projet prévue à l'article L126-1 du Code de l'Environnement.

Le projet d'aménagement porte sur une emprise de 10,7ha environ correspondant à un ancien site industriel s'inscrivant dans une dent creuse entourée de parcelles urbanisées et à caractère résidentiel, dans la partie sud du centre-ville de la commune. Le projet a pour objectif de mieux structurer l'entrée de ville Sud de la commune.

Le projet prévoit dans son programme la construction d'équipements publics (groupe solaire primaire et maternelle, centre de loisirs, gymnase), des services et commerces de proximité, d'environ 460 logements répartis en différentes typologies (collectifs, semi-collectifs, individuels) et comprenant au moins 22% de logements locatifs sociaux.

Il présente une ambition environnementale forte à travers notamment la dépollution des sols et des bâtiments existants et la désimperméabilisation et renaturation d'une part importante des sols du site industriel aujourd'hui très majoritairement artificialisé.

MOTIFS ET CONSIDERATIONS JUSTIFIANT LE CARACTERE D'INTERET GENERAL

Objet de l'opération d'aménagement soumise à l'enquête publique

Cette opération d'un coût total de 21,24 M€, dont 6,73 M € sont affectés aux travaux, est destinée à répondre aux principaux objectifs d'intérêt général suivants :

- Structurer une entrée de ville Sud de PLAISANCE-DU-TOUCH selon un tissu urbain cohérent (maillage des déplacements et pour toutes les mobilités, trame urbaine cohérente, ...), en définissant les limites entre ville et campagne (dénommées « lisières », « rives » et « franges » dans le cadre de l'étude urbaine précitée), entre les routes de Frouzins et de Cugnaux (RD24 et RD42).
- Permettre l'accueil de nouveaux habitants dans des espaces de qualité, en utilisant en priorité dents creuses et friche industrielle et ne pas permettre l'étalement urbain.
- Permettre d'intégrer les enjeux environnementaux au projet d'aménagement et aux futures constructions (espaces verts de biodiversité, respect de la trame bleue, limitation de l'imperméabilisation des terres et même renaturation, maintien de l'activité agricole, ...).
- Intégrer des équipements de proximité et de nouveaux services pour les habitants actuels et futurs en secteur non inondable de cette rive droite du Touch (scolaires, périscolaires, sportifs, voire cimetière... la liste étant ici non définitive ni exhaustive).

Prise en compte de l'étude d'impact et avis de l'autorité environnementale

La ZAC de La Sabla, ayant pour objet de créer une SHON supérieure à 40 000 m² dont le périmètre couvre une superficie supérieure à 10 ha, est soumise à étude d'impact conformément à l'article R.122-2 du Code de l'Environnement.

L'étude d'impact a été intégrée au dossier préalable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC de La Sabla.

La Mission Régionale d'Environnement et de Développement Durable (MRAE) a émis son avis sur l'étude d'impact, le 10 janvier 2023.

Le dossier d'étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale ont été mis à disposition du public par voie électronique conformément à l'article L.122-1 (VI) du Code de l'environnement du 7 avril au 7 mai 2023.

Sur saisine du Préfet, la MRAE a émis un nouvel avis le 16 août 2023 sur le dossier d'enquête publique unique.

En synthèse :

La MRAE souligne positivement le travail réalisé dans l'ensemble du dossier à ce stade de maturation du projet. Globalement, l'état initial de l'étude d'impact est de bonne qualité. Le niveau de précision des mesures proposées est suffisant au stade de la « création » et de la DUP. Mais l'énonciation de



principes généraux ne pourra suffire, au stade de la « réalisation ». Le dossier devra être plus précis sur le plan de gestion des sols pollués, sur le paysage ou encore sur la transition énergétique et la qualité de l'air.

Concernant l'étude relative au potentiel de développement en énergies renouvelables, la MRAe recommande que le scénario retenu en matière d'approvisionnement énergétique et son déploiement dans le temps, ainsi que les raisons du choix privilégié, soient précisés.

Cependant, la MRAe formule huit recommandations, dont deux de forme.

1. Intégrer dans le corps de l'étude d'impact les synthèses et conclusions des différentes études techniques et de s'assurer de leur cohérence. Elle recommande de revoir l'organisation du dossier informatique afin de faciliter la recherche d'informations et également de revoir le résumé non technique. En l'état, ce dernier, trop succinct, ne joue pas son rôle de permettre à un public non averti d'appréhender rapidement le contenu de l'étude d'impact.
2. Pour chaque thématique, hormis la biodiversité, de renforcer l'analyse des impacts et de la distinguer de la définition des mesures.
3. Décrire les impacts de la pollution sur la santé humaine et la justification des mesures présentées dans le corps de l'étude d'impact.
4. Compléter le rapport en mentionnant les éventuels impacts résiduels une fois le plan de gestion réalisé. Les mesures de dépollutions réalisées devront également être cartographiées.
5. Prévoir la mise en œuvre d'un suivi environnemental sur site et hors site pour adapter les activités au cours des différentes phases de chantier, notamment pour assurer le suivi de la qualité de l'air.
6. Préciser les périmètres de mise en défends et les secteurs de stockage des déchets, des engins et de la base de vie.
7. Justifier pourquoi seuls 397 m² de zone humide seront impactés sur les 2 000 m² inventoriés, de décrire cette zone humide, d'évaluer les incidences du projet et de proposer des mesures de compensations le cas échéant, proportionnelles à la surface définitivement retenue.
8. Démontrer l'absence de covisibilité entre le projet de ZAC et le Pont sur le Touch.
9. Préciser les engagements en matière de maîtrise de consommation énergétique et de préciser comment le projet de ZAC contribue à l'atteinte des objectifs du PCAET du territoire. Elle recommande que le scénario retenu en matière d'approvisionnement énergétique et son déploiement dans le temps, ainsi que les raisons du choix privilégié, soient précisés.
10. Compléter l'étude d'impact sur le volet « qualité de l'air » et de proposer des mesures visant à limiter la dégradation de celle-ci.

Il a été apporté les réponses à cet avis par un mémoire transmis au mois de septembre 2023, outre les observations relatives à des questions de forme de l'étude d'impact auxquelles il a été souscrit, il a été répondu à chacune des observations et leur prise en compte dans le cadre de la réalisation de la ZAC.

Le dossier d'étude d'impact modifié, l'avis de l'autorité environnementale, ainsi que le mémoire en réponse de la commune de Plaisance-du-Touch ont été joints au dossier d'enquête publique unique.

L'avis de la MRAe et le mémoire en réponse sont annexés au rapport joint à la présente délibération.

Prise en considération des avis des personnes publiques associées

Au titre de l'instruction du dossier de déclaration d'utilité publique de la ZAC et de la mise en compatibilité du PLU, les personnes publiques associées ont été consultées pour émettre leur avis. Leur avis ainsi que les réponses apportées par la commune de Plaisance-du-Touch ont été joint au dossier d'enquête publique unique.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L153-54 et suivants,

VU le Code de l'Environnement, et notamment ses articles L.122-1, L.126-1, et R.126-1 et suivants,

VU le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment ses articles L.121-1 et suivants,

VU le Plan Local d'Urbanisme de Plaisance-du-Touch approuvé en décembre 2005, modifié en 2008, 2010, 2013 et 2019,



VU le Plan Local de l'habitat intercommunal approuvé par le conseil communautaire du 27 décembre 2017,
VU la délibération du Conseil Municipal de Plaisance-du-Touch n° 22/131 en date du 13 décembre 2022 sollicitant auprès de Monsieur le Préfet, l'ouverture d'une enquête publique unique emportant l'ensemble des autorisations administratives préalables et nécessaires au projet (utilité publique, parcellaire, mise en compatibilité du PLU, autorisation environnementale),

VU la Délibération de Plaisance-du-Touch n°23/24 du 21 mars 2023 approuvant le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC DE LA SABLA,

VU la Délibération de Plaisance-du-Touch n°23/33 du 23 mai 2023 tirant le bilan de la participation du Public par Voie Electronique et approuvant la création de la ZAC,

VU la Délibération de Plaisance-du-Touch n°23/34 du 23 mai 2023 attribuant la concession d'aménagement de la ZAC la SABLA à l'ARAC,

VU les courriers du 15 juin 2023, par lesquels les avis de l'autorité environnementale, des collectivités territoriales et des groupements de collectivités territoriales intéressés par ce projet ont été sollicités, par application des dispositions des articles L.122-1-V et R.122-7 du code de l'environnement,

VU la délibération du Grand Ouest Toulousain n° 2023-153 en date du 10 juillet 2023 émettant un avis favorable au principe d'intérêt public et général du projet d'aménagement la SABLA,

VU le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint qui s'est tenue le 19 septembre 2023,

VU l'arrêté du 27 septembre 2023 par lequel Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne, a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la réalisation de la ZAC la SABLA sur le territoire de Plaisance-du-Touch et ayant pour objet : la déclaration d'utilité publique de l'opération, la mise en compatibilité du PLU de la commune de Plaisance-du-Touch, la détermination des parcelles à déclarer cessibles.

VU l'enquête publique qui s'est déroulée du 19 octobre 2023 au 24 novembre 2023 inclus sur le territoire de la commune de Plaisance-du-Touch,

VU le rapport rendu par le Commissaire-Enquêteur en date du 14 décembre 2023 à l'issue de l'enquête publique unique préalable comprenant, son rapport ainsi que ses conclusions motivées, en annexe de la présente délibération,

VU le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique emportant Mise En Compatibilité du PLU de Plaisance-du-Touch du projet la Sabla et le dossier d'enquête parcellaire,

VU la notification de Monsieur le Préfet en date du 19 décembre 2023 sollicitant de la commune qu'elle se prononce sur l'intérêt général de l'opération dans les conditions prévues à l'article L126-1 du Code de l'Environnement

Vu l'avis de la Commission Urbanisme et Aménagement du Territoire réunie le 15 janvier 2024

DECLARATION D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Considérant le dossier soumis à enquête publique unique et notamment l'étude d'impact

Considérant l'avis de l'autorité environnementale

Considérant les motifs d'intérêt général de la ZAC de La Sabla

Considérant le résultat de la consultation du public

Considérant les avis des personnes publiques associées

Considérant l'avis et les conclusions du commissaire enquêteur

Considérant les réponses apportées aux conclusions du commissaire enquêteur

Considérant que les modifications apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique ne remettent pas en cause son économie générale

Le projet d'aménagement de la SABLA répond à des enjeux de requalification, de renaturation et s'inscrit dans les objectifs du PLH intercommunal. Il répond ainsi à un enjeu d'intérêt général.

Ceci exposé, et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

- De déclarer le projet d'aménagement de la SABLA, d'intérêt général,
- D'approuver les modalités de prise en compte des réserves émises par le commissaire enquêteur tant sur le dossier d'utilité publique que sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme ;
- D'émettre un avis favorable au dossier de Déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme modifié à la suite du rapport et aux conclusions du Commissaire-Enquêteur, conformément à l'article L153-57 du Code de l'Urbanisme ;
- De solliciter de Monsieur le Préfet l'obtention de l'arrêté de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité au bénéfice de son concessionnaire l'ARAC
- De confier à Monsieur le Maire l'exécution de la présente délibération.
- De préciser que, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.

VOTE

Pour : 24
Contre : 08
Abstention : 00
Ne participe pas au vote : 00
Adopté à la majorité absolue

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

Secrétaire de séance

Le Maire



Mme Marjorie POCHEZ,



Philippe GUYOT