

Département de la Haute Garonne

Enquête publique

Portant sur la demande de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « La Sabla » sur la commune de Plaisance du Touch (31830) à savoir :

Déclaration d'utilité publique du projet

Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme

Détermination des parcelles à déclarer cessibles



Partie B – Conclusions motivées

Commissaire enquêteur

Désigné par le tribunal administratif de Toulouse le 07 07 2023

M. Christian TOURAILLES

Enquête publique du 19/10/2023 à 14h00 au 24/11/2023 à 17h00

Le présent rapport et conclusions d'enquête publique comprend 2 parties

reliées dans 2 volumes séparés :

La partie A : Rapport d'enquête et ses annexes (présentées dans un volume séparé)

La partie B : Conclusions motivées (le présent volume)

Sommaire de la partie B

Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Sommaire

1	GENERALITES.....	3
1.1	Objet de l'enquête publique.....	3
1.2	Le cadre juridique.....	3
2	DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	4
2.1	Le dossier d'enquête.....	4
2.2	L'organisation et le déroulement de l'enquête.....	4
2.2.1	Désignation de la commission et organisation de l'enquête.....	4
2.2.2	Préparation de l'enquête.....	4
2.2.3	Calendrier des permanences.....	5
2.2.4	Modalités de consultation et de participation.....	5
2.2.5	Publicité de l'enquête.....	6
2.3	Le bilan comptable des observations recueillies.....	7
2.3.1	Participation présentielle du public.....	7
2.3.2	Participation par visio permanence.....	7
2.3.3	Bilan comptable des observations.....	7
2.4	Commentaires sur le déroulement de l'enquête.....	7
3	CONCLUSIONS SUR L UTILITE PUBLIQUE DU PROJET.....	8
3.1	Supprimer une friche industrielle.....	8
3.2	Proposer une offre de logements variés.....	9
3.3	Construire des équipements publics et notamment un groupe scolaire.....	10
3.4	Les enjeux environnementaux.....	11
3.5	Gérer les mobilités.....	12
3.6	Le cout financier supporté par la collectivité.....	13
3.7	Le bilan avantages inconvénients du projet de ZAC.....	14
3.7.1	Les avantages.....	14
3.7.2	Les inconvénients.....	14
4	CONCLUSIONS SUR LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	16
5	CONCLUSIONS SUR LA DETERMINATION DES PARCELLES A DECLARER CESSIBLES.....	17

Partie B : CONCLUSIONS ET AVIS

du COMMISSAIRE ENQUETEUR

1 GENERALITES

L'enquête porte sur la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « La Sabla » qui s'étend sur 10,68 ha et deux emprises foncières se situant sur la commune de Plaisance du Touch. La localité se situe à une dizaine de kilomètres au sud-ouest de Toulouse et fait partie de la communauté de communes du grand ouest toulousain.

L'opération vise à la dépollution d'une friche industrielle, à la réalisation d'un « écoquartier » comprenant des logements, des équipements publics dont un groupe scolaire, des espaces publics permettant un renaturation de plus de 50% du site, une structuration de la trame viaire et la préservation de trame écologique du fossé de la Durba qui longe le site.

La réalisation du projet a été concédée¹ à la Société Publique Locale (SPL) ARAC Occitanie, dont la commune est actionnaire et dont l'actionnariat est uniquement détenu par des collectivités locales.

1.1 Objet de l'enquête publique

Il s'agit d'une enquête publique unique portant sur :

- ➔ La déclaration d'utilité publique (DUP) des acquisitions et des travaux nécessaires à la réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) la Sabla sur le territoire de la commune de Plaisance-du-Touch ;
- ➔ La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (MECDU) de la communauté de communes du grand ouest toulousain applicable à la commune de Plaisance-du-Touch ;
- ➔ La détermination des parcelles à déclarer cessibles.

1.2 Le cadre juridique

Il s'agit d'une enquête unique menée dans le cadre de l'article R 123-6 du code de l'environnement portant sur la réalisation « d'un projet , plan ou programme ».

Dans ce cadre général la présente enquête est menée :

Au titre de l'article L.1 et des articles R 131-14 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Au titre des articles L 153-54 et suivants du code de l'urbanisme soumettant le projet de mise en compatibilité à une enquête publique réalisée.

A la suite de l'enquête et après délibération de la commune de Plaisance du Touch, un arrêté préfectoral pourra prononcer la Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU et se prononcera sur la cessibilité des parcelles.

¹ Délibération n° 23/34 en date du 23 mai 2023 de la commune de Plaisance du Touch.

2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 Le dossier d'enquête

Le dossier d'enquête comprend 24 pièces, scindées en 5 dossiers et précédé d'un sommaire général. Il représente un volume de 1310 pages sommaire inclus. Le détail de son contenu est mentionné au paragraphe 1.5 « *Le dossier d'enquête* » du rapport.

Le dossier a fait l'objet d'un travail de remise en forme afin de le rendre accessible de façon claire.

Il contient toutes les pièces nécessaires à l'information du public présentées de façon à en faciliter la compréhension.

2.2 L'organisation et le déroulement de l'enquête

2.2.1 Désignation de la commission et organisation de l'enquête

Le 07 juillet 2023 le tribunal administratif de TOULOUSE m'a désigné comme commissaire enquêteur² M Michel JONES était désigné suppléant par la même décision.

Les 27 septembre 2023 la préfecture de Haute Garonne a pris l'arrêté ordonnant l'ouverture d'enquête publique³

L'enquête publique s'est tenue du 19 octobre 2023 à 14h00 au 24 novembre 2023 à 17h00, soit une durée de 37 jours consécutifs et son siège a été fixé dans les locaux de la mairie de Plaisance du Touch, Rue MAUBEC (31830) Plaisance du Touch.

2.2.2 Préparation de l'enquête

La préparation de l'enquête a nécessité les actes suivants dont le détail est mentionné dans les paragraphes 2.2.7 et 2.2.8 du rapport :

☞ Une réunion préparatoire a été organisée avec l'autorité organisatrice le 23 aout 2023 de 10h00 à 11h30.

Cette réunion a permis d'examiner l'avancement du dossier d'enquête et les modalités générales de son déroulement.

☞ Une seconde réunion préparatoire a été organisée avec l'autorité organisatrice et le porteur de projet le 19 septembre 2023 de 14h30 à 17h30

Cette réunion a permis d'exposer l'historique et les enjeux du projet, de traiter les modalités précises de l'enquête (dates d'enquête, dates et lieux des permanences, visite de site) et de proposer des modalités de publicité complémentaire.

² Décision n E 23000100/31 du 07 juillet 2023 du tribunal administratif de TOULOUSE en annexe du rapport

³ Arrêté en annexe du rapport d'annexe

☞ Une réunion technique préparatoire par visioconférence a été organisé avec le prestataire du registre dématérialisé le 07 juillet 2022 de 15h00 à 15h30.

Cette réunion a permis de traiter les points techniques relatifs aux contributions. La concordance et la simultanéité des informations mises à la disposition du public a été vérifiée.

☞ Une réunion finale avec l'autorité organisatrice le 29 septembre de 11h30 à 12h00

Outre les détails de procédure, lors de la réunion le commissaire a côté et paraphé les registres d'enquête.

☞ Visite du site du projet le 29 septembre 2023 de 14h00 à 16h00.

Cette visite a permis de mieux appréhender la géographie des lieux, et d'approfondir les enjeux du projet.

2.2.3 Calendrier des permanences.

Le calendrier des permanences suivant a été proposé par le commissaire et validé par l'autorité organisatrice. Les dates et horaires ont été choisis afin de permettre la participation la plus large possible du public visé par l'enquête (résidents principaux et secondaires, actifs et non actifs). Les contraintes de fonctionnement des communes ont également été prises en compte.

DATE	LIEU	HORAIRE	Observations
Jeudi 19/10/2023	Mairie de Plaisance du Touch	14H00 17H00	Ouverture de l'enquête
Lundi 30/10/2023	Communauté de communes du grand ouest Toulousain	09H00 à 12H00	
Vendredi 10/11/2023	Mairie de Plaisance du Touch	09h00 à 12h00	
Mercredi 15/11/2023	Communauté de communes du grand ouest Toulousain	14h00 à 17h00	
Vendredi 24/11/2023	Mairie de Plaisance du Touch	14h00 à 17h00	Clôture de l'enquête
Samedi 18/11/2023	DISTANCIEL	14h00 à 17h00	VISIOPERMANENCE

2.2.4 Modalités de consultation et de participation

Un registre d'enquête destiné à recevoir les observations et propositions du public, paraphé préalablement par le commissaire enquêteur, était déposé au siège de l'enquête ainsi que dans les locaux de la communauté de communes. Ils étaient disponibles selon les mêmes dispositions que le dossier d'enquête aux jours et heures normales d'ouverture des mairies.

Le site de la préfecture de Haute Garonne permettait d'accéder au dossier en ligne déposé sur le registre dématérialisé et d'accéder directement à certains documents du dossier dont l'avis de l'autorité environnementale et des collectivités territoriales concernées

Il était localisé à l'adresse suivante :

www.haute-garonne.gouv.fr --> Publications --> Déclarations d'intention, enquêtes publiques et avis de l'autorité environnementale --> Déclarations d'utilité publique d'opérations d'aménagement et infrastructures de transport --> Enquêtes publiques en cours ou programmées --> Réalisation de la ZAC la Sabla sur le territoire de Plaisance-du-Touch.

Le commissaire enquêteur a procédé à un essai avant l'ouverture de l'enquête du site préfectoral. Il s'est avéré concluant.

Le dossier était consultable et téléchargeable selon les modalités suivantes :

Sur le site du registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.democratie-active.fr/zaclasabla>

L'arrêté stipulait que le public pouvait également faire état de ses observations et propositions lors des permanences organisées dans chaque lieu d'enquête. L'arrêté stipulait également dans son article 10 que toute correspondance pouvait être transmise :

Par voie postale : Mairie de Plaisance-du-Touch, rue Maubec, 31830 Plaisance-du-Touch, en inscrivant sur l'enveloppe la mention suivante « Enquête publique sur le projet de réalisation de la ZAC la Sabla / À l'attention de monsieur le commissaire enquêteur ».

Par voie électronique à l'adresse suivante : zaclasabla@democratie-active.fr

Le commissaire enquêteur a procédé à un essai de fonctionnement des moyens dématérialisés (registre d'enquête et messagerie) avant l'ouverture de l'enquête. Il s'est avéré concluant.

2.2.5 Publicité de l'enquête

Les obligations de publicité légale ont été respectées ; L'autorité organisatrice a fait paraître les annonces selon le calendrier suivant⁴ :

Nom du support	Date de parution	Observation	Date de parution	Observation
La Dépêche du Midi	03/10/2023	Au moins 15 jours avant le début de l'enquête	20/10/2023	Dans les 8 jours suivant l'ouverture de l'enquête
Le petit journal toulousain	03/10/2023	Au moins 15 jours avant le début de l'enquête	20/10/2023	Dans les 8 jours suivant l'ouverture de l'enquête

Les affichages réglementaires ont été correctement réalisés Ce point avait fait l'objet d'échanges préalables entre l'autorité organisatrice, le porteur de projet et le commissaire enquêteur lors de la réunion préparatoire. Les copies des constats d'huissiers réalisés à la demande du porteur de projet pour faire constater la pose des avis d'enquête publique ont été transmises au commissaire enquêteur.

Le commissaire mentionne que l'ensemble des acteurs a largement relayé la tenue d'une enquête publique en complément des seules obligations légales⁵, tant par voie de presse que par insertion sur les sites internet.

Au final les mesures de publicité ont dépassé le strict cadre obligatoire et permis une bonne information du public.

⁴ Les copies des parutions ont été transmises au commissaire enquêteur

⁵ Le détail des mesures figure au paragraphe 3.2.6 du rapport « *publicité de l'enquête* »

2.3 Le bilan comptable des observations recueillies

Le commissaire a reçu 05 personnes en présentiel et pris connaissance de 20 contributions. En dépit du faible nombre de contributions leur contenu démontrait une bonne connaissance du projet et de ses enjeux par le public. Le commissaire enquêteur souligne que presque la moitié des observations électroniques émanaient d'un public de proximité (22% des contributions issues de la commune de Plaisance, 25% de contributions de Toulouse et de son agglomération).

Le procès-verbal de synthèse de cette enquête a été remis au porteur de projet le 01 décembre 2023 à 14h.30 lors d'une réunion tenue à la mairie de Plaisance du Touch. Le mémoire en réponse du porteur de projet a été reçu par le commissaire enquêteur le 08 décembre 2023. Il comprenait les réponses à toutes les questions posées par le commissaire enquêteur.

2.3.1 Participation présentielle du public

Le détail de cette participation figure dans le tableau suivant :

LIEU de PERMANENCE	DATE	NOMBRE DE VISITEURS
PLAISANCE du TOUCH	19/10/2023	02
COMMUNAUTE de COMMUNES	30/10/2023	01
PLAISANCE du TOUCH	10/11/2023	01
COMMUNAUTE de COMMUNES	15/11/2023	00
PLAISANCE du TOUCH	24/11/2023	01

Le détail des permanences figure dans le procès-verbal de synthèse joint en annexe du présent rapport.

2.3.2 Participation par visio permanence

DATE	NOMBRE DE VISITEURS
18/11/2023	00

2.3.3 Bilan comptable des observations

Le bilan des contributions déposées s'élève à 20 (19 contributions électronique et 01 contribution sur le registre papier de la commune de Plaisance).

2.4 Commentaires sur le déroulement de l'enquête

La préparation et la conduite de l'enquête ont été menée de façon réactive et constructive par tous les intervenants, le volume de 264 messages échangés entre le commissaire enquêteur, l'autorité organisatrice et le porteur de projet atteste de cette volonté. L'ensemble des acteurs a répondu aux sollicitations du commissaire enquêteur avec célérité. Les lieux de permanences et l'usage d'un registre dématérialisé comportant la mise en œuvre d'une visio permanence permettaient un accueil aisé du public et le recueil des contributions dans de bonnes conditions.

3 CONCLUSIONS SUR L UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

La procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) a pour but de permettre à la puissance publique de se saisir de terrains privés en vue de répondre à l'intérêt général et à prendre acte de la mise en compatibilité du territoire communal ainsi que de permettre l'expropriation des biens privés.

A cet effet le commissaire-enquêteur examinera si les buts poursuivis par le projet répondent à un intérêt général

3.1 Supprimer une friche industrielle

Le terme de ZAC bien que connu du public est souvent connoté de façon péjorative car il est associé à des pratiques de consommation d'espace et d'artificialisation des sols. Dans le cas présent, le commissaire enquêteur souhaite le rappeler, l'opération d'urbanisation repose sur la dépollution d'une friche industrielle qui sera réhabilitée en une ZAC comprenant tout à la fois des logements, une renaturation partielle du site et des services publics. La notion de dépollution du site, comme le précise le porteur de projet en réponse aux contributions du public⁶, s'avère plus importante que celle réalisée à ses frais par l'industriel lors de cessation d'activité. Le cout de dépollution qui s'élève à 1,87 M € hors taxes, selon les données financières du dossier, est en partie compensé par des subventions liées à la réalisation de la dépollution de la friche. La renaturation certes partielle de la friche s'accompagnera également d'une désimperméabilisation importante du site également financée en partie par des subventions publiques.

Le commissaire enquêteur estime donc que la réhabilitation d'une friche industrielle, dont le coût pour la collectivité est partiellement compensé, répond à une utilité publique.

L'absence de contribution du public sur la suppression de la friche industrielle signifie, aux yeux du commissaire enquêteur, une approbation tacite des citoyens.

De plus le développement de la commune a entraîné l'insertion de la friche dans un quartier désormais quasi totalement urbanisé et sa proximité génère des problèmes de sécurité et de légitimité de l'occupation des lieux. Le site pose, aux yeux du commissaire enquêteur, un problème de sécurité individuelle et collective.

Individuelle par les risques encourus par les utilisateurs de ce lieu (chute, blessure par chutes de gravats ou d'obstacles notamment ce qu'a pu constater le commissaire enquêteur lors de la visite du site), situation aggravée par l'usage culturel des bâtiments (street art et découverte urbaine notamment) qui se fait de façon non encadrée posant la question de l'intervention des secours en cas d'accident

Collective par l'utilisation illicite de cet emplacement (stationnement de caravanes ayant entraîné le recours à des mesures d'expulsion par la mairie⁷). De plus les mesures de sécurisation du lieu (barriérage notamment) ne sont pas suffisantes pour en interdire l'accès et les responsabilités en cas d'accident seraient délicate à déterminer.

Enfin le site présente encore actuellement des traces de pollution à l'amiante et au plomb, alors que toute exploitation a cessé depuis 2015.

Le commissaire enquêteur estime donc que la dépollution du site, qui permettra l'arrêt de sa dégradation physique, la résorption des pollutions résiduelles et la normalisation de sa fréquentation revêt un intérêt général.

⁶ Contributions électroniques n° 17 et 19

⁷ Le maire de la commune de Plaisance du Touch lors de son entretien avec le commissaire enquêteur a cité cet épisode en mentionnant la nécessité du recours à un hélicoptère de la gendarmerie nationale pour mener à bien l'opération.

3.2 Proposer une offre de logements variés

Le besoin en logement sur la commune de Plaisance est lié à la croissance rapide de sa population qui a triplé depuis les années 80. Ce besoin est reconnu par les documents d'urbanisme en vigueur.

La nature des logements a suscité plus de débats lors de la phase de concertation que durant l'enquête, la seule contribution sur le sujet ayant porté sur l'aspect covisibilité.

Aussi, comme le note la DDT 31, si la réalisation de maisons individuelles en périphérie de l'éco-quartier réduit le volume de terrain rendu à la nature, le commissaire enquêteur estime que cette mesure répond également aux attentes exprimées par la population lors de la phase de concertation du projet. Assurant une intégration progressive de la ZAC dans le paysage urbain, point apparu comme important lors de la phase de concertation, elle permet, selon le commissaire enquêteur de favoriser son acceptation par les riverains et répond donc à une utilité publique.

Le commissaire enquêteur note également que la DDT estime que l'effort de mixité sociale pourrait être améliorée dans le projet actuel. Elle propose de porter le taux à 25% du projet. Le taux de mixité sociale de 25 % est d'ailleurs celui qui est retenu dans le règlement d'urbanisme actuel pour la partie de la ZAC classée en zone 1 AUa

Cet avis est partagé par le public (contribution 10 de M BERGER) qui souligne que la hausse de population de la commune entraînera l'obligation de disposer d'un volume de 25% de logements sociaux. Répondre à cette hausse de la population, constante depuis une dizaine d'années est également un des objectifs fixé à la ZAC par les élus dans les délibérations versées au dossier d'enquête. Le commissaire enquêteur estime donc que limiter le seuil de la ZAC à 22% de logements sociaux constituerait une régression en la matière et ne permettrait pas d'atteindre les objectifs fixés à la commune. Il note que cette analyse est partagée par le porteur de projet qui s'engage dans son mémoire en réponse à porter le taux de logements sociaux à 25% de logements.

Le commissaire enquêteur relève à ce sujet que selon les propos récents du président la métropole toulousaine⁸ « 42 000 dossiers de demandes de logement social sont en instance dans la métropole ». Il estime en conséquence que la réponse la plus large possible à la demande logements doit être proposée par le projet.

Le commissaire enquêteur observe que dans le contexte actuel de hausse des taux d'intérêt et d'augmentation du coût de la vie la possibilité d'accéder à la propriété s'amenuise pour toutes les catégories sociales et notamment les primo accédants. Cette donnée est encore plus aiguë dans le contexte de tension immobilière que connaît la région toulousaine.

Le volet social pourrait donc être amélioré par l'augmentation de l'offre de logement en accession à la propriété bénéficiant de dispositifs sociaux comme le Prêt social location accession (PSLA) et le Bail réel solidaire (BRS). L'augmentation de 3% du nombre de logements collectifs concernés représenterait un effort d'une dizaine de logements sur les 100 logements sociaux programmés. Le commissaire enquêteur estime que cette augmentation serait d'une part supportable financièrement par le programme mais serait également à même de faciliter la vente à une gamme d'acquéreur actuellement incapables d'accéder à la propriété et ainsi d'améliorer la mixité sociale du quartier en mêlant locataires, sociaux, primo accédants à revenu modeste et acquéreurs d'une maison individuelle en pleine propriété.

La création de logements répond donc aux yeux du commissaire enquêteur à une utilité publique mais elle doit mieux intégrer les impératifs de mixité sociale. Ce point fera l'objet d'une réserve.

⁸ In : <https://www.ladepeche.fr/2023/11/10/les-demandes-de-hlm-explorent-toulouse-metropole-double-laide-au-logement-social-11572555.php>

3.3 Construire des équipements publics et notamment un groupe scolaire

Le projet, à la différence d'une simple opération immobilière, comprend un volet de construction d'équipements publics. Cet aspect et notamment la réalisation du groupe scolaire a été mentionné comme une priorité de la commune par le maire de Plaisance lors de son entretien avec le commissaire enquêteur. La construction du groupe scolaire est d'ailleurs prévue en phase 1 du plan guide du projet.

Le public ne s'est pas exprimé lors de l'enquête publique sur la pertinence de création d'une école et de services de proximité. En revanche, ce volet du projet a retenu l'attention des contributeurs par les problématiques liées à ses accès. Le commissaire enquêteur y voit en cela une approbation générale, voire une attente du public, sur le besoin d'une structure d'enseignement de proximité.

La réalisation des espaces commerciaux a fait l'objet d'un avis favorable de la CCI 31. Le commissaire enquêteur estime qu'une partie des problématiques de transport pourrait être atténuée par une offre de services de proximité. A ce sujet il remarque que lors de ses déplacements sur site il n'a pas noté l'existence de magasins situés à proximité immédiate des nombreuses résidences et pavillons du quartier. Cette impression est confirmée par une recherche sur Google earth. La recherche de commerces (boulangerie, boucherie, alimentation) à proximité du site de la Sabla ne reçoit aucune réponse dans un rayon d'un kilomètre. La réalisation d'un espace de sport répond également aux mêmes critères d'éloignement par rapport au quartier de la Sabla. Ces deux éléments ont été nettement mis en évidence lors de la phase de concertation comme une attente de la population. La création de ces infrastructures pourrait constituer un facteur d'intégration de la ZAC dans une zone pavillonnaire privée de commodités.

La présence d'un groupe scolaire représente, selon le commissaire enquêteur, un point qui devrait permettre de réduire l'usage des automobiles. Comme le remarque le porteur de projet dans sa réponse au contributeur n°1, une partie du trafic routier sera directement amputé du nombre de résidents de la ZAC dont les enfants seront scolarisés à proximité immédiate de leur domicile. Cependant la concomitance de la livraison des logements et du groupe scolaire constitue un enjeu fort de succès du projet. Ce sujet pourrait faire l'objet d'une meilleure mise en valeur et figurer comme un objectif prioritaire dans les documents d'orientation à venir.

La création d'équipements publics et de services de proximité répond donc, selon le commissaire enquêteur, à une utilité publique et la coordination entre réalisation du groupe scolaire et des logements nécessite une attention dans le suivi du chantier. Ce point fera l'objet d'une recommandation

3.4 Les enjeux environnementaux

Ce point n'a pas suscité l'intérêt du public, mais il permet de reconquérir une partie importante de la friche industrielle. Le dossier précise que les surfaces seront désimperméabilisées. Ce point qui n'a pas suscité de contribution constitue aux yeux du commissaire enquêteur un point important d'amélioration environnementale du site.

La labellisation du site au titre de la gestion écologique des eaux et de l'énergie n'a pas suscité d'observation du public mais le commissaire enquêteur estime que cette démarche peut s'apparenter à une notion d'utilité publique au regard des enjeux environnementaux.

Les pollutions visuelles créées par la création de la ZAC n'ont fait pas l'objet d'une contribution, en revanche la création d'une zone urbanisée sous une forme pyramidale a fait l'objet d'une observation écrite de Mme Laure FRECHON. Cette résidente regrette l'absence d'une prise en compte visuelle du projet sur toutes ses faces. Lors de son entretien avec le commissaire enquêteur elle a fait part de sa crainte de nuisances liées aux co-visibilité engendrées par les fenêtres et balcons des futurs logements. Sur ce sujet le commissaire enquêteur remarque que bien que le site soit inoccupé depuis 2015 la présence préalable du site industriel occasionnait une nuisance bien plus importante et directement perceptible par les riverains comme en atteste la photographie prise lors de la visite de site. Son occupation actuelle au titre des activités artistiques ou lors d'usages clandestins entraîne également une possibilité de covisibilité avec le voisinage dont les effets ne sont pas mesurés.



Le détérioration de la trame verte par la création d'un espace de jeu à proximité du fossé de la Durba soulève également l'inquiétude de Mme FRECHON. Dans son mémoire en réponse le porteur de projet, ce dernier précise que l'emprise réservée à la prairie des sports ne sera pas conservée dans le projet de ZAC. Ce point semble important pour un espace qui constitue le débouché vers la zone classée N de la commune de Plaisance.

Le commissaire enquêteur estime que la réalisation d'un espace urbanisé comportant des critères environnementaux élevés répond à une utilité publique

3.5 Gérer les mobilités

Le sujet des mobilités dans et autour de la ZAC est celui qui a suscité les questions du public. Le commissaire enquêteur partage cette perception. Les documents du dossier soulignent la densité de circulation automobile et la limitation des axes routiers de desserte; L'augmentation de population entrainera donc un besoin accru en mobilité. Mme ANGELVY (contribution n°12) mentionne les temps de trajet excessif et les blocages de circulation, confortant en cela les données techniques du dossier. Elle précise également que « *Le blocage est lié à l'augmentation des logements à Plaisance mais aussi dans les communes à proximité. Les voitures viennent de Cugnaux, Frouzins, Fonsorbes...* ». Le commissaire enquêteur estime que la problématique des mobilités relève d'une double logique, locale et plus largement de la métropole toulousaine. Le commissaire enquêteur remarque que le porteur de projet dans son mémoire en réponse confirme que son projet de mobilité douce s'insère dans un schéma plus large tant au plan communal qu'au niveau de la métropole.

Dans ce cadre les options de mobilité du projet, favorisant les voies douces et la mise en service d'une extension d'une ligne de transport en commun participent d'une démarche vertueuse et répondent bien à une utilité publique.

Cependant la question de la desserte par bus, bien que partie intégrante du projet, reste encore soumise à des incertitudes qui peuvent retarder ou bloquer sa réalisation. Le mémoire en réponse du porteur comprend une lettre du maire de Plaisance qui s'engage, après une réunion tenue le 22 novembre 2023 avec les services de Tisséo, à lever les réserves émises par l'opérateur pour la réalisation de la prolongation de la ligne 55 et ainsi permettre une mise en service de transports publics dès la livraison des logements. Il n'en demeure pas moins que l'opérateur n'a pas à ce jour fourni de calendrier de réalisation de l'opération de prolongation de la ligne 55.

Le commissaire enquêteur estime donc que cette action coordonnée et concomitante entre les services de Tisséo et la commune constitue un aspect essentiel dans le succès de l'opération. **Ce point fera l'objet d'une réserve**

La desserte interne de la ZAC a également fait l'objet de questions pertinentes aux yeux du commissaire enquêteur. La seule ouverture à la circulation par les ronds-points actuellement prévus dans le dossier paraissent, selon le commissaire enquêteur, insuffisantes tant au plan de la sécurité qu'au niveau de la circulation quotidienne. Cette problématique d'accès et de circulation interne est d'ailleurs mentionnée par les services du SDIS 31 dans le procès-verbal de la réunion d'examen conjointe du 28 septembre 2023. Elle est amplifiée par l'abandon de la possibilité d'un prolongement de la voie au niveau dit du « *hameau Sud* ». La solution préconisée par le maire de Plaisance auprès du conseil départemental de la haute Garonne et transmise dans son mémoire en réponse semble, aux yeux du commissaire enquêteur, en mesure de répondre aux contraintes liées à la sécurité des équipements publics de la ZAC

En effet la seule présence d'un parking en dépose minute en complément du parking de stationnement ne semble pas en mesure d'empêcher les engorgements de circulation en cas de forte affluence. De plus cet accès unique pénaliserait de façon très importante l'action des services de sécurité en cas de besoin, surtout en ce qui concerne les possibles interventions et/ou évacuation de masse au niveau du complexe sportif et du complexe éducatif.

Il apparaît important, aux yeux du commissaire enquêteur, de garantir au mieux une voie de circulation supplémentaire à partir de la RD 24 desservant ce espace à partir de la rue des mésanges ou d'assurer au moins un accès dédié aux services de secours. **Ce point fera l'objet d'une réserve.**

La volonté générale du projet prend en compte, selon le commissaire enquêteur, les grands enjeux de maîtrise de la circulation et répond ainsi à une utilité publique mais elle comporte des aspects perfectibles. Ce point fera l'objet d'une réserve

3.6 Le cout financier supporté par la collectivité

La détermination de l'intérêt général du projet repose également sur le fait que le cout financier à charge de la collectivité soit justifié par rapport à aux avantages escomptés.

Le bilan financier sommaire du dossier apporte un premier élément de réponse en présentant un compte à l'équilibre. Sa lecture fait apparaître que la majeure partie des recettes sera tirée de la cession des logements. Il convient de remarquer qu'une partie des financements est également tirée par des subventionnements publics ce qui limite le cout pour le contribuable.

Le dossier comporte également la délibération n° 23/34 de la commune de Plaisance du Touch en date du 23 mai 2023 qui expose de façon plus détaillée le montage financier de l'opération. Il comprend une concession de l'opération à un aménageur public, l'ARAC qui assurera la revente des terrains après dépollution. Le montage fait supporter aux promoteurs immobiliers le risque de vente des logements. Comme mentionné par la charte environnementale et précisé par le porteur de projet à la demande du commissaire enquêteur, deux des trois promoteurs sont des bailleurs sociaux dont la vocation immobilière n'est pas le profit.

Le commissaire enquêteur a demandé au porteur de projet la communication des documents d'estimation établis par la direction des finances publiques. Ces documents ont été actualisés à la même valeur par les services des domaines en date du 30 novembre 2023, portant ainsi leur validité au 30 novembre 2024. . Le porteur de projet les a transmis au commissaire enquêteur. Les estimations sont concordantes avec les chiffrages de dépenses présentées dans le dossier d'enquête.

Le commissaire enquêteur remarque également qu'une partie importante des recettes est issue de subventions publiques directement liées à la réalisation des opération de dépollution et de désimperméabilisation des sols.

Au final et après réintégration des subventions escomptées par la commune, seule la majeure partie des aménagements publics restera à charge du public, soit un montant de 717 948 € échelonné sur 08 ans au titre des espaces publics et compensé par une recette de 327 143 € payée par les constructeurs au titre de la participation aux travaux d'infrastructure. Une somme de 390 805 restera donc à la charge des contribuables pour une opération qui permettra un dépollution de site estimée à près de 1,87 M€, la réalisation d'un groupe scolaire et d'autres biens et services publics dont le cout global se monte à 2,7 M€ selon les documents présentés au public.

Enfin le choix d'une procédure de déclaration d'utilité publique facilite également les négociations commerciales dans l'achat du foncier⁹ avec les propriétaires actuels et permet ainsi à la collectivité de limiter les couts pour le contribuable.

Le commissaire enquêteur estime donc que le schéma financier permet d'assurer la dépollution du site industriel et la réalisation d'équipements sociaux et urbains au profit de la collectivité à moindre cout et dans une procédure sécurisée pour les contribuables. Il revêt, selon le commissaire enquêteur un intérêt général.

⁹ Comme le mentionne le maire de Plaisance dans l'article publié le 16 novembre 2023

3.7 Le bilan avantages inconvénients du projet de ZAC

Le commissaire a réalisé une mise en comparaison entre les avantages et les inconvénients du projet afin de savoir si le projet répond à un intérêt général qui justifie une déclaration d'utilité publique

3.7.1 Les avantages

La suppression d'un site pollué

Le projet d'urbanisation s'effectue par une démarche vertueuse en matière de consommation d'espace. Il permet la dépollution d'un site encore marqué par des pollutions résiduelles. Il assure la renaturation d'environ 50% d'une fiche industrielle dans un secteur soumis à de fortes tensions immobilières. Il s'agit du point fort du dossier.

Une réflexion globale sur l'habitat associant logements et services

Le projet répond à un besoin de logements sur la commune de Plaisance du Touch et plus généralement dans l'agglomération toulousaine.

Il intègre dès sa conception, l'utilisation de moyens de déplacements « doux »

Il ne se limite pas à une simple construction de logements et se donne les chances de créer une véritable vie de quartier disposant à proximité de services publics et commerciaux, ce qui devrait favoriser le report modal des résidents

Un schéma financier supportable

Le montage financier du projet ne semble pas entraîner de risque majeur pour la collectivité

Il comporte une part importante de subventions publiques

Un impact environnemental positif

L'urbanisation s'effectue par dépollution du site et permet une renaturation importante des 10 hectares du projet.

L'opération permet l'amélioration de la trame verte de la Durba

Le schéma d'aménagement de l'éco-quartier intègre une gestion économe de l'eau, des modes de chauffage performants

3.7.2 Les inconvénients

Une gestion des mobilités perfectible

La gestion des mobilités est soumise à la réalisation impérative d'une ligne de transport en commun dont le calendrier n'est pas arrêté de façon définitive.

La gestion des accès et de la circulation interne reste perfectible.

Une offre de logements sociaux améliorable

Limité à 22% de logements sociaux le projet actuel ne s'inscrit pas suffisamment dans une démarche permettant d'atteindre les objectifs de mixité sociale.

Au final, les avantages du projet paraissent, aux yeux du commissaire enquêteur, largement supérieurs aux inconvénients ; En conséquence :

Le commissaire enquêteur émet un avis

FAVORABLE

à la déclaration d'utilité publique du projet sous les réserves et la recommandation suivantes :

Réserve 1 de 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 soient 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 créé 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.

Le 14 décembre 2023
Le commissaire enquêteur
Christian TOURAILLES

4 CONCLUSIONS SUR LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La création de la ZAC, dès lors que le projet est déclaré d'utilité publique, doit entraîner une modification du PLU existant. En effet la fiche recouvre deux parcelles dont le classement actuel n'est pas compatible avec la mise en œuvre du projet. Le dossier mentionne que le projet est cohérent avec la ScoT et les orientations du PLH de la CCGOT. Cette instance dans sa délibération du 10 juillet 2023 a émis un avis favorable au projet, en limitant le taux de mixité sociale à 22%.

La majeure partie de la ZAC se situe sur la parcelle CH 01 classée en zone UE (secteur destiné à l'accueil des activités) au PLU dont le règlement ne permet la réalisation de l'opération; Il interdit notamment la construction à usage d'habitation.

De façon plus restreinte (environ 10% du projet) la ZAC recouvre la parcelle BV n°63 classée en secteur 1AUa. Ce classement autorise la construction sous réserve qu'il fasse partie d'une opération d'ensemble.

Le projet prévoit de regrouper la ZAC en un secteur UBb (zone urbaine mixte) dont la vocation est la construction à usage d'habitation, de commerces et de bureaux. Le commissaire enquêteur remarque que le règlement actuel du secteur AUa prévoit « un minimum de 25% de logements locatifs » et « qu'une partie du logement social ... pourra être dédié à du logement en accession sociale à la propriété. » alors que le projet de règlement du futur secteur UBb limite ce taux à 22%. Alors que la nécessité du projet repose en grande partie sur la nécessité de faire face à un accroissement de la population sur la commune, le commissaire enquêteur estime peu cohérent le diminuer un taux de mixité sociale qui était fixé à 25% pour un aménagement foncier lié à une opération d'ensemble, qu'elle soit publique ou privée. En conséquence **ce point fera l'objet d'une réserve.**

Le commissaire enquêteur émet un avis :

FAVORABLE

au projet de mise en compatibilité sous réserve

1 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.

Le 14 décembre 2023
Le commissaire enquêteur
Christian TOURAILLES

5 CONCLUSIONS SUR LA DETERMINATION DES PARCELLES A DECLARER CESSIBLES

Le dossier mentionne de façon précise le périmètre du projet et le nombre de parcelles à acquérir. Elles se décomposent en deux lots cadastrés sous les références suivantes :

Parcelle CH 1 d'une contenance de 09ha 62a 36 ca.

Parcelle BV 63 d'une contenance de 01 ha 05a 31 ca.

Les propriétaires des biens sont clairement identifiés et font l'objet des notifications légales ; les estimations de la valeur des biens ont été réalisées par les services de l'État et communiquée au commissaire enquêteur. Le prix a été estimé par une étude comparative des prix de vente des terrains avoisinants en tenant compte de leurs caractéristiques. L'analyse du service des Domaines mentionne que l'estimation retenue est « proche des prix actuels pour lotissements » et assorti la valeur vénale fixée d'une légère marge d'appréciation. Ces données correspondent aux chiffres d'estimation des couts d'acquisition et d'éviction fournies dans le dossier.

Aucune contestation émanant soit du public soit d'un propriétaire n'a été formulée lors de l'enquête sur ce volet

Compte tenu que le commissaire enquêteur a émis un avis favorable à l'utilité publique du projet et que l'acquisition de ces parcelles est indispensable à la réalisation du projet :

Le commissaire enquêteur émet un avis

FAVORABLE

à la cessibilité des parcelles CH1 et BV 63 au titre du projet de ZAC « La Sabla »

Le 14 décembre 2023
Le commissaire enquêteur
Christian TOURAILLES