

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 A – Rapport d'enquête

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 d'enquête publique comprend 2 parties

reliées dans 2 volumes séparés

La partie A : Rapport d'enquête et ses annexes (le présent volume)

La partie B : Conclusions motivées (présentées dans un volume séparé)

Sommaire de la partie A - Rapport d'enquête

Sommaire

1	GENERALITES.....	4
1.1	Objet de l'enquête publique.....	4
1.2	Présentation sommaire du projet.....	4
1.3	Cadre juridique de l'enquête publique.....	5
1.4	Bilan de la concertation.....	5
1.5	Le dossier d'enquête.....	7
2	ORGANISATION DE L'ENQUETE.....	9
2.1	Désignation du commissaire enquêteur.....	9
2.2	Arrêté d'organisation de l'enquête.....	9
2.2.1	Date de l'arrêté.....	9
2.2.2	Dates et durée de l'enquête.....	9
2.2.3	Siège de l'enquête.....	9
2.2.4	Modalités de consultation du dossier.....	9
2.2.5	Modalités de réception des observations et propositions du public.....	10
2.2.6	Publicité de l'enquête.....	10
2.2.7	Réunions préparatoires.....	11
2.2.8	Visite des lieux.....	12
2.2.9	Informations complémentaires demandées par le commissaire enquêteur.....	13
2.2.10	Incidents particuliers.....	14
2.2.11	Communications hors des délais de la durée d'enquête.....	14
2.2.12	Remise du procès-verbal de synthèse.....	14
3	AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (AE).....	15
4	AVIS DES PARTIES CONSULTEES.....	16
4.1	Avis du conseil départemental de la Haute Garonne (CD 31).....	16
4.2	Avis de la chambre d'agriculture de Haute Garonne (CA 31).....	16
4.3	Avis de la chambre des métiers et de l'artisanat (CMA) de Haute Garonne.....	16
4.4	Avis du service départemental d'incendie et de secours de haute Garonne (SDIS 31).....	16
4.5	Avis de la communauté de communes du grand ouest toulousain (CCGOT).....	16
4.6	Avis de la direction départementale des territoires de la Haute Garonne (DDT 31).....	17

4.7	Avis sollicités resté sans réponses ou reçus hors délais	17
5	RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS	18
5.1	Participation du public.....	18
5.2	Nature des observations.....	18
5.3	Éléments statistiques.....	18
6	ANALYSE DES OBSERVATIONS du PUBLIC	19
6.1	Les mobilités	19
6.1.1	Avis du public et questions posées par le commissaire enquêteur	19
6.1.2	Analyse du commissaire enquêteur	22
6.2	La densité urbaine (mixité sociale et aménagement urbain)	23
6.2.1	Avis du public et questions posées par le commissaire enquêteur	23
6.2.2	Analyse du commissaire enquêteur	24
6.3	Le financement du projet	25
6.3.1	Avis du public et questions posées par le commissaire enquêteur	25
6.3.2	Analyse du commissaire enquêteur	26
6.4	Les enjeux environnementaux.....	27
6.4.1	Avis du public et questions posées par le commissaire enquêteur	27
6.4.2	Analyse du commissaire enquêteur	27
7	CONCLUSIONS ET AVIS	27

Partie A : Le rapport d'enquête

1 GENERALITES

L'enquête porte sur la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « La Sabla » qui s'étend sur 10,68 ha sur deux emprises foncières et qui se situe 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. Plaisance du Touch compte 19 462 h habitants (recensement de 2020) pour une superficie de 26,53 km². La ville a connu un fort accroissement démographique depuis les années 80 passant de 5753 habitants à plus de 19 000 aujourd'hui.

Le maire de la commune est M Philippe GUYOT, élu en 2019 et 2° adjoint du maire précédent. M GUYOT est également président de la communauté de communes du grand ouest toulousain depuis 2020.

La réalisation du projet a été concédée¹ à la Société Publique Local (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 Présentation sommaire du projet

Le projet de ZAC comprend deux emprises foncières. Une partie des terrains nécessite la réhabilitation d'une ancienne friche industrielle, occupée par une usine de béton de 1962 à 2015 et laissée à l'abandon depuis. L'activité industrielle a laissé des zones fortement polluées par endroits. Le lieu et plus particulièrement les bâtiments servent de cadre de loisir aux artistes de rues et aux amateurs d'exploration urbaine.

La reconversion devra permettre la dépollution du site et la réalisation d'un « éco quartier multifonctionnel » comprenant :

Environ 460 logements représentant environ 29 000 m² de surface de plancher (SDP) répartis de la façon suivante :
420 logements collectifs dont 22% de logements sociaux (environ 100) le reste étant en accession
40 logements individuels

Un volet d'équipements publics comprenant :

Entre 1300 et 1500 m² de SDP pour des commerces et services

Entre 1600 et 1900 m² de SDP pour un gymnase dans une deuxième phase

Entre 4000 et 5000 m² de SDP pour un complexe éducatif (école maternelle et primaire, centre de loisirs)

L'autre emprise du projet, qui se situe sur une parcelle agricole, permettra également une amélioration de la trame viaire et une meilleure gestion des déplacements doux ainsi que la préservation des continuités écologiques dont la trame verte et bleue du fossé de la Durba.

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

1.3 Cadre juridique de l'enquête publique

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, conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, par l'autorité administrative compétente de l'État lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise.

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.

Il convient de mentionner que si la déclaration de projet n'est pas intervenue dans le délai d'un an à compter de la clôture de l'enquête, l'opération ne pourra être réalisée sans une nouvelle enquête.

1.4 Bilan de la concertation

Le bilan de la concertation est joint au dossier d'enquête.

La concertation avec le public s'est déroulée en deux phases allant du 05 octobre 2021 au 05 octobre 2021 et du 05 octobre 2021 au 14 mars 2023.

Elle a été suivie d'une consultation du public par voie électronique (PPVE) du 07 avril 2023 au 07 mai 2023.

Bilan de la concertation

La première phase, ouverte par une décision du conseil municipal en date du 03 février 2021 portait sur une étude de conception urbaine couvrant l'entrée Sud de la commune et dont la dent creuse de la sabla faisait partie. Les objectifs poursuivis par la collectivité étaient :

informer sur l'étude en cours et permettre l'expression et le recueil des besoins et avis afin de les intégrer notamment au futur schéma directeur ;

co-construire le périmètre de l'étude précise en liaison avec le public et d'identifier les personnes relais auprès des habitants.

Un bilan intermédiaire de cette phase a été tiré lors de la délibération 21/114 du 05 octobre 2021. Il a permis de fixer de façon plus précise le périmètre de la future ZAC.

Le même jour par sa délibération 21/115 le conseil municipal a lancé la deuxième phase de concertation après avoir approuvé les objectifs suivants en vue de la création de la ZAC La Sabla :

Structurer une entrée de ville au Sud de la commune

Permettre l'accueil de nouveaux habitants en utilisant en priorité les dents creuses et friches industrielles

Intégrer les enjeux environnementaux (limitation de l'imperméabilisation, renaturation et maintien de l'activité agricole)

Intégrer des équipements publics et des services de proximité

Le dispositif adopté et ses résultats ont été les suivants

Mise à disposition du dossier de concertation, dont le détail figure dans le dossier d'enquête, entre le 05 décembre 2022 et le 14 mars 2023.

Parution d'articles dans la presse quotidienne régionale le 06/02/2023, 01/02/2023 et 07/03/2023

Parutions de 3 articles dans le magazine municipal « SPOT » (octobre 2022, décembre 2022 et février 2023)

Organisation d'une réunion publique le 08 mars 2023 précédée d'un communiqué de presse en date du 01 mars 2023 et d'un article de presse le 07 mars 2023. La participation du public a compté plus de 120 personnes, dont la moitié avait déjà participé à la phase 1 et dont une quinzaine étaient membres actifs d'associations. 75% des participants étaient des riverains.

Outre ses obligations légales, la collectivité a maintenu un contact régulier avec les propriétaires fonciers du site, les associations, distribué des « flyers » sur le projet et adressé un courrier individuel aux personnes ayant participé à la phase 1 pour les informer de la réunion publique.

Le bilan de la concertation et la prise en compte des remarques du public se déclinaient autour des thèmes suivants :
La conception générale du projet : le public a fait part d'un besoin de renaturation, d'une attente sur la qualité de l'architecture, du besoin d'un habitat participatif et d'une attente sur la maîtrise des coûts du projet.

Les conditions de déplacements et de mobilité : La sécurisation des déplacements des piétons et des cycliste a fait l'objet d'une attention particulière. Le cas particulier de l'arrêt de bus de la ligne 55 constituant un enjeu fort pour la population locale.

Les besoins en nouveaux services et commerces : L'attente porte sur l'installation de commerces et services de proximité pouvant animer une vraie de quartier et éviter les déplacements. La création d'installations publiques sportives, culturelles et éducatives est également un point central.

Logement, densité et futurs nouveaux habitants sur le site : L'intégration paysagère dans un secteur pavillonnaire dense est un souci majeur des habitants. La dimensionnement du nombre de logements également.

Conception du futur complexe éducatif : La sécurité (déplacements, dépose) revêt un aspect important.

Préservation de l'esprit et du patrimoine historique de la friche : 40% des participants à la concertation ont souhaité garder un esprit « *street art* » à la friche.

Bilan de la PPVE

Cette dernière action de concertation a recueilli 04 observations portant sur le réseau cyclable, le traitement de l'eau, le stationnement et l'habitat coopératif ou coopératif.

Chacune des observation a fait l'objet d'une réponse du porteur de projet et l'ensemble figure dans le dossier d'enquête. Au final le constat fait par la collectivité était celui d'un avis favorable au projet. Par délibération en date du 23 mai 2023 le conseil municipal a approuvé le bilan de la PPVE par 24 voix contre 08 et zéro absentions.

L'ensemble des éléments liés à la concertation ont été regroupées dans un sous dossier spécifique du dossier d'enquête publique.

1.5 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

Numérotation	Intitulé	Contenant (annexes incluses)
	I Dossier : Présentation non technique du projet- Objet de l'enquête publique	18 pages
01	Présentation non technique	07 pages
02	Objet de l'enquête : informations juridiques et administratives	09 pages
	II Dossier DUP ZAC de LA SABLA	1063 pages
01	Notice explicative	121 pages
02	Plan de situation	02 pages
03	Plan du périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P)	03 pages
04	Plan général des travaux	02 pages
05	Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants	12 pages
06	Appréciation sommaire des dépenses	01 page
07	Étude d'impact, son résumé non technique et plan guide	872 pages
08	Charte de développement durable	30 pages
09	Avis de la MRAE	12 pages
10	Réponse à l'avis de la MRAE	09 pages
	III. Dossier d'enquête parcellaire de la ZAC de LA SABLA	07 pages
01	Notice explicative enquête parcellaire	02 pages
02	Plan parcellaire	02 pages
03	Liste des propriétaires	02 pages
	IV Dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU)	61 pages
01	Généralités	08 pages
02	Motifs de la demande de mise en compatibilité	03 pages
03	Éléments du PLU modifiés par la mise en compatibilité	08 pages
04	Le PLU après la mise en compatibilité	36 pages
05	Comptabilité SCOT et PLH	02 pages
06	Décision MRAE n°2021-009721 du 10 octobre 2021 Dispense de réalisation d'une évaluation environnementale	01page
	V Pièces supplémentaires du dossier DUP ZAC de LA SABLA	157 pages
	Sous dossier concertation	48 pages
01	Délibération Plaisance du Touch n°21/114 du 5 octobre 2021 tirant le bilan de la concertation sur l'étude de définition et de conception urbaine autour de la friche industrielle « La Sabla	
02	Délibération Plaisance du Touch n°21/115 du 5 octobre 2021 définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable à la création d'une ZAC lieux-dits DURBA, PLU, FOURCADEL, POUTOYO, MONTET	
03	Délibération 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	
04	Délibération Plaisance du Touch n°23/25 du 21 mars 2023 relative aux modalités de la concertation par voie électronique du projet de ZAC	

*Demande de création de la ZAC « La Sabla » sur la commune de Plaisance du Touch (31830)
Dossier n° E 23000100/31*

05	Synthèse des observations de la participation du public par voie électronique	
	Sous dossier création ZAC La SABLA	35 pages
06	Délibération Plaisance du Touch n°23/33 du 23 mai 2023 relative au dossier de création de la ZAC de la SABLA	
07	Dossier de création de la ZAC DE LA SABLA	
08	Délibération Plaisance du Touch n°23/34 du 23 mai 2023 décidant la réalisation de la ZAC par concession au profit de la SPL ARAC OCCITANIE	
	Sous dossier DUP/MECDU	74 pages
09	Délibération Plaisance du Touch n°22/131 du 13 décembre 2022 en vue d'engager la procédure de Déclaration d'Utilité Publique, d'enquête parcellaire concernant la ZAC DE LA SABLA et de mise en compatibilité du PLU	
10	Avis de la Chambre d'agriculture de la Haute Garonne du 2 août 2023	
11	Réponse à l'avis de la Chambre d'Agriculture de la Haute Garonne	
12	Avis de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du 4 septembre 2023	
13	Réponse à l'avis de la DDT du 12 septembre 2023	
14	Avis du 4 septembre 2023 du Conseil départemental de la Haute Garonne	
15	Réponse à l'Avis du Conseil Départemental de la Haute Garonne	
16	Avis du RTE en date du 15 juillet 2013	
17	Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du 28 juin 2023	
18	Avis du SDIS du 7 juillet 2023	
19	Avis du Syndicat départemental d'Energie de la Haute Garonne (SDEHG) du 13/07/2023	
20	Avis Tisséo	
21	Avis Communauté de communes du Grand Ouest Toulousain	
22	Avis de la commune de Colomiers	
23	Tableau récapitulatif des Avis	
24	Procès-verbal réunion des PPA	
	Total	1305 pages

Le commissaire observe que :

Les différentes pièces exigées pour chacune des procédures d'enquête publiques sont versées au dossier dans une présentation cohérente.

La réunion d'examen conjoint prévue dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité du PLU tenue le 19 septembre 2023 et son procès-verbal sont joint au dossier d'enquête.

Suite aux recommandations de la Mrae sur le manque de lisibilité par un public non averti, constat partagé par le commissaire enquêteur, le porteur de projet a fait évoluer de façon très réactive le contenu et la présentation de son dossier. Au final le document présenté au public a gagné en facilité de compréhension. Le public a toutefois mentionné que la consultation des pièces du dossier était difficile.

Cependant le commissaire enquêteur estime qu'en dépit d'un volume de documents techniques importants, les différentes notes non techniques et pièces de synthèse permettaient de bien comprendre tous les enjeux du dossier.

Le dossier d'enquête contient toutes les pièces nécessaires à l'information du public.

2 ORGANISATION DE L'ENQUETE

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Le 07 juillet 2023 le tribunal administratif de TOULOUSE m'a désigné comme commissaire enquêteur² afin de procéder à l'enquête publique, M Michel JONES étant désigné commissaire enquêteur suppléant

2.2 Arrêté d'organisation de l'enquête

2.2.1 Date de l'arrêté

Le 27 septembre 2023 la préfecture de la Haute Garonne a pris un arrêté prescrivant l'ouverture d'enquête publique³.

2.2.2 Dates et durée de l'enquête

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.

2.2.3 Sièges de l'enquête

Le siège de l'enquête publique a été fixé dans les locaux de la mairie de Plaisance du Touch, Rue MAUBEC (31830) Plaisance du Touch.

2.2.4 Modalités de consultation du dossier

Le dossier d'enquête a pu être consulté, durant toute la durée de l'enquête publique, aux heures normales d'ouverture des bureaux dans les locaux de la mairie de Plaisance du Touch et de la communauté de communes du grand ouest toulousain située 10 rue François ARAGO (31380) Plaisance du Touch.

Le dossier était également consultable en ligne sur le site du registre dématérialisé à l'adresse suivant :

<https://www.democratie-active.fr/zaclasabla>

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.

Après publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête, le commissaire a procédé à un essai de fonctionnement sur le site de la préfecture de la Haute Garonne. Il s'est avéré satisfaisant.

Après publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête, le commissaire a procédé à un essai de bon fonctionnement des moyens dématérialisés. Il s'est avéré concluant. L'ensemble des pièces était disponible en consultation et en téléchargement dans les deux cas.

Le commissaire enquêteur estime que le choix d'un lien permettant l'accès au dossier du registre dématérialisé ainsi que la centralisation des dépôts de contributions électroniques sur le seul site du registre dématérialisé ont facilité la participation du public.

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

2.2.5 Modalités de réception des observations et propositions du public

Les registres d'enquête destinés à recevoir les observations et propositions du public, paraphés préalablement par le commissaire enquêteur, ont été déposés pour l'un au siège de l'enquête et pour le second à la communauté de commune du grand ouest toulousain (lieu d'enquête). Ils étaient disponibles dans les mêmes conditions que le dossier d'enquête (heures d'ouverture des mairies).

Le public pouvait faire état de ses observations et propositions lors des permanences. 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 suivant :

zaclasabla@democratie-active.fr

Le commissaire enquêteur a procédé à un essai de fonctionnement de la messagerie électronique avant l'ouverture de l'enquête. Il s'est avéré concluant.

2.2.6 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

Le panneau des avis a été apposé dans les délais et les formes impartis. Le porteur de projet a fait procéder à un constat d'huissier de cet affichage qui a été transmis au commissaire enquêteur⁵.

La commune de Plaisance du Touch et la CCGOT ont également fait figurer en page d'accueil de leurs sites internet respectifs un encart sur la tenue de l'enquête et ses modalités de consultation.

Un article de presse informant de la tenue de l'enquête a été publié dans la presse le 17/10/2023⁶ Un second article a été publié le 16 novembre 2023⁷ dans un quotidien gratuit régional à grande diffusion

Le commissaire enquêteur estime que les mesures de publicité ont largement dépassé le strict cadre obligatoire permettant ainsi une bonne information du public.

⁴ Les copies des parutions ont été transmises au commissaire enquêteur

⁵ Constat établi par le cabinet de maître Benoit BEDRY dossier C143104

⁶ In <https://www.ladepeche.fr/2023/10/17/zac-la-sabla-ouverture-de-lenquete-publique-11523934.php>

⁷ In : https://actu.fr/occitanie/plaisance-du-touch_31424/pres-de-toulouse-cette-ancienne-usine-va-devenir-un-nouveau-quartier-voici-le-projet_60326842.html

2.2.7 Réunions préparatoires

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

Lieu :

Préfecture de région Occitanie ; locaux de la direction de la citoyenneté et de la légalité (DCL) Place saint Etienne 31038 Toulouse

Participants :

Mme Guillaume DUPREZ adjoint au chef de bureau utilité publique (BUP) DCL/BUP

M. Christian TOURAILLES commissaire enquêteur

Compte rendu :

La réunion a permis de faire le point d'avancement de la préparation de l'enquête et de convenir du calendrier et des modalités de l'enquête (sièges et lieux d'enquête notamment), ainsi que la possibilité de recourir à un registre dématérialisé.

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

Lieu :

Préfecture de région Occitanie ; Salle Comminges. Place saint Etienne 31038 Toulouse

Participants :

M. Guillaume DUPREZ adjoint au chef de bureau utilité publique (BUP) DCL/BUP

M. Marc BARBEZAT Responsable d'opération à l'ARAC Occitanie

Mme Edwige BRASSELET représentant le cabinet Émergence

Mme Céline ROULAUD représentant la communauté de communes du grand ouest toulousain

Maitre Jean-Marc CHEN, conseil juridique du porteur de projet

M. Christian TOURAILLES commissaire enquêteur

Compte rendu :

La première partie de la réunion a été consacrée à une présentation de l'historique du projet et de son évolution. La seconde partie a été consacrée à l'organisation matérielle de l'enquête.

Lors de sa présentation du projet le porteur a mentionné les évolutions liées aux contraintes techniques, environnementales, ainsi qu'à la prise en compte des observations formulées durant la phase de concertation.

Les décisions suivantes ont été arrêtées en ce qui concerne le déroulement et l'organisation de l'enquête :

Enquête publique du jeudi 19 octobre 2023 à 14h00 au vendredi 17 novembre 2023 à 17h00, soit une durée de 37 jours consécutifs. L'option d'un recours à un registre dématérialisé a été retenue ainsi que la possibilité de réaliser une consultation du public par visio permanence. Le principe d'une réunion technique avec le prestataire du registre dématérialisé a été validé.

Une visite de site au profit du commissaire enquêteur a été fixée au 29/09/2023.

➔ 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

→ **Publicité légales et complémentaires**

Les obligations de publicité légales et leur délai de parution ont été mentionnées au porteur de projet et le commissaire enquêteur a fait état de la plus-value apportée par les actions complémentaires de diffusion de l'information (panneaux d'informations, réseaux sociaux etc...). le porteur de projet a pris acte de ce point.

Une réunion finale avec l'autorité organisatrice le 29 septembre 2023 de 11h30 à 12h00

Lieu :

Préfecture de région Occitanie ; locaux de la direction de la citoyenneté et de la légalité (DCL) Place saint Etienne
31038 Toulouse

Participants :

Mme Guillaume DUPREZ adjoint au chef de bureau utilité publique (BUP) DCL/BUP

M. Christian TOURAILLES commissaire enquêteur

Compte rendu :

Les modalités de publicité et d'affichage ainsi que les mesures particulières liées à l'information des propriétaires des terrains cessibles ont été examinées. Lors de la réunion le commissaire a côté et paraphé les registres d'enquête.

Une réunion technique préparatoire par visioconférence a été organisé avec le prestataire du registre dématérialisé le 11/10/2023 de 09h00 à 12h00

Participants :

M. Guillaume DUPREZ adjoint au chef de bureau utilité publique (BUP) DCL/BUP

M. Marc BARBEZAT Responsable d'opération à l'ARAC Occitanie

Mme Adwige BRASSELET représentant le cabinet Émergence

Mme Céline ROULAUD représentant la communauté de communes du grand ouest toulousain

M F représentant la société « Démocratie active » prestataire du registre dématérialisé

M. Christian TOURAILLES commissaire enquêteur

Compte rendu :

La réunion a permis de traiter les points relatifs à l'insertion des contributions dématérialisées (modération, anonymat etc..), à l'insertion des contributions papiers sur le registre dématérialisé. Le prestataire a confirmé les fonctionnalités de traitement de l'outil informatique et les modes de consultation des contributions dont la consultation du public par visio permanence.

Une vérification de la concordance entre les dossiers papiers et électronique a été réalisé

2.2.8 **Visite des lieux**

Une visite a été organisée au profit du commissaire enquêteur le 29/09/2023 de 14h00 à 16h00

Participants :

M. Marc BARBEZAT Responsable d'opération à l'ARAC Occitanie

Mme Edwige BRASSELET représentant le cabinet Émergence

Mme Céline ROULAUD représentant la communauté de communes du grand ouest toulousain

M. Christian TOURAILLES, commissaire enquêteur.

Compte rendu :

La visite a permis de confirmer l'importance des problématiques de mobilité dans un quartier soumis à une circulation dense et dont l'usage est amplifié par la faible desserte du réseau de transports en commun.

Le commissaire enquêteur a pu constater les conséquences de la présence d'un site pollué et inoccupé depuis une dizaine d'années dans une zone pavillonnaire dense. L'usage des bâtiments industriels par les artistes de rues est sans conteste une valorisation des bâtiments délabrés mais ne peut occulter les problèmes de sécurité liés à la facilité d'accès sur un site pollué et présentant de multiples dangers (ferrailles apparentes etc...).

Le commissaire enquêteur a pu noter la présence de caravanes abandonnées, vestiges de l'utilisation du site à titre illégal.



Photographie d'un ancien campement illégal sur le site prise lors de la visite

2.2.9 Informations complémentaires demandées par le commissaire enquêteur

Après étude du dossier et recherches le commissaire enquêteur a jugé utile de demander au porteur de projet les informations suivantes⁸ :

« un article de presse paru au mois d'avril dans la revue "Le moniteur" ⁹fait état d'un promoteur privé comme prestataire de la réalisations logements de la future ZAC de La Sabla. Pourriez-vous me confirmer que la réalisation des logements sera effectuée par plusieurs prestataires et notamment des promoteurs publics. »

Le même jour le porteur de projet apportait les précisions suivantes :

« Par ailleurs, je vous confirme que les discussions techniques avec les promoteurs/constructeurs qui construiront sous les conditions des fiches de lots établies sous le contrôle de la commune sont bien enclenchées avec plusieurs partenaires :

- 1 GREEN CITY : promoteur privé*
- 2 GROUPE LES CHALETS : bailleur social*
- 3 PROMOLOGIS : bailleur social »*

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse dont les données sont confirmées par le nom de ces bailleurs sociaux comme signataires de la charte de développement durable figurant dans le dossier d'enquête.

⁸ Message du jeudi 19/10/2023

⁹<https://www.lemoniteur.fr/article/haute-garonne-pres-de-toulouse-un-ecoquartier-va-pousser-dans-une-friche.2268221>

2.2.10 Incidents particuliers

Un contributeur anonyme a fait état à plusieurs reprises de difficultés de consultation des pièces dématérialisées du dossier qui, selon lui, nécessitaient une prolongation de l'enquête et constituaient un défaut d'information du public. Le commissaire enquêteur a détaillé dans le paragraphe 1.3 « *incidents particuliers* » du procès-verbal de synthèse cet évènement, les mesures prises qui garantissaient à ses yeux la bonne et complète information du public ainsi que les motivations de sa décision de ne pas demander de prolongation de l'enquête.

2.2.11 Communications hors des délais de la durée d'enquête

Aucun document n'est parvenu au commissaire enquêteur en dehors des délais de l'enquête publique

2.2.12 Remise du procès-verbal de synthèse.

Le procès-verbal de synthèse 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, comprenant les réponses toutes les questions posées, est parvenu au commissaire enquêteur le 08 décembre 2023.

3 AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (AE)

L'autorité environnementale (Ae) a émis un avis le 16 aout 2023. L'Ae dans sa synthèse **souligne positivement le travail réalisé dans l'ensemble du dossier à ce stade de maturation du projet.**

Elle formule les 08 recommandations suivantes :

1 La MRAe recommande d'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 La MRAe recommande pour chaque thématique, hormis la biodiversité, de renforcer l'analyse des impacts et de la distinguer de la définition des mesures.

3 La MRAe recommande de décrire les impacts de la pollution sur la santé humaine et la justification des mesures présentées dans le corps de l'étude d'impact.

Elle recommande de 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.

La MRAe recommande également de 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.

4 La MRAe recommande de préciser les périmètres de mise en défends et les secteurs de stockage des déchets, des engins et de la base de vie.

5 La MRAe recommande de 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.

6 La MRAe recommande de démontrer l'absence de covisibilité entre le projet de ZAC et le Pont sur le Touch.

7 La MRAe recommande de 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.

8 La MRAe recommande de 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.

L'avis de l'Ae et le mémoire en réponse du porteur de projet, qui répond à toutes les recommandations de l'Ae, ont été joint au dossier d'enquête publique

4 AVIS DES PARTIES CONSULTÉES

4.1 Avis du conseil départemental de la Haute Garonne (CD 31)

Dans un courrier en date du 04 septembre 2023 le CD 31 confirme « *qu'il est bien prévu la création d'un giratoire entre la voie nouvelle et la RD 24 et la modification du giratoire oblong entre la voie nouvelle et les RD 50 et RD 42* » mais fait part d'un manque de précisions pour valider la réalisation des ouvrages.

Le CD 31 indique également que « *les études de trafic mettent en évidence que le trafic projeté ne devrait pas entraîner la saturation des carrefours avec les routes départementales à proximité* ».

4.2 Avis de la chambre d'agriculture de Haute Garonne (CA 31)

Cette instance s'est prononcée dans un courrier en date du 03 août 2023. Elle a estimé **ne pas pouvoir émettre un avis favorable** notamment aux motifs suivants :

- *que la parcelle BV 63 d'une contenance supérieure à 01 ha (01,1 ha) entraînerait la nécessité d'une étude préalable agricole*
- *qu'un état des lieux agricoles ainsi que les conséquences de la perte de production soit détaillées*

Dans son mémoire en réponse en date du 12 septembre 2023, le porteur de projet a rejeté les demandes de la CA pour les raisons suivantes :

La parcelle ne fait pas l'objet d'une exploitation agricole et la surface réellement fauchée est inférieure à 01 ha (9850m²)

Le porteur s'est cependant engagé à intégrer un volet agricole dans le complément d'étude d'impact qui sera produit en phase de réalisation. L'avis et le mémoire en réponse en porteur de projet ont été joint au dossier d'enquête publique

4.3 Avis de la chambre des métiers et de l'artisanat (CMA) de Haute Garonne

Dans un courrier en date du 28 juin 2023 la CMA a rendu un **avis favorable** en souhaitant la création de locaux d'activité de services à la population (entretien des bâtiments, électriciens, plombiers ...) dans le projet.

4.4 Avis du service départemental d'incendie et de secours de Haute Garonne (SDIS 31)

Dans un courrier en date du 07 juillet 2023 le SDIS a rappelé la nécessité de respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des bâtiments aux engins de secours et sur le nombre et le calibrage des points de défense contre l'incendie.

4.5 Avis de la communauté de communes du grand ouest toulousain (CCGOT)

Dans une délibération en date du 10 juillet 2023, la CCGOT mentionne notamment que 30% des logements locatifs devront être réservés à un usage très social (PLAI) et qu'un taux maximum de PLS de 10% devra être respecté. La CCGOT mentionne également que le projet est compatible avec le PLH
La CCGOT a émis un **avis favorable** (40 votants, 35 pour, 02 abstentions et 03 contre).

4.6 Avis de la direction départementale des territoires de la Haute Garonne (DDT 31)

Dans un document en date du 04 septembre 2023 la DDT 31, après avoir souligné l'aspect de requalification du site, a notamment relevé les éléments suivants :

« Le réseau de bus qui irrigue le futur site ne constitue pas à ce jour un niveau de service satisfaisant en capacité d'infléchir les modes de déplacement... »

Le projet doit favoriser l'enjeu de mixité sociale en faisant effort sur la typologie des logements et le taux de logements sociaux afin d'assurer une diversification et une mixité de l'offre de logement dans une commune « *en tension* » dans ce domaine.

Les ambitions en matière d'aménagement devraient être revues à la hausse notamment en matière de « *tracé viaire qui renvoie davantage à une logique de lotissement que d'un nouveau quartier* »

L'avis de la DDT 31 et le mémoire en réponse du porteur de projet en date du 12 septembre 2023, qui répond à toutes les remarques, ont été joint au dossier d'enquête publique

4.7 Avis sollicités resté sans réponses ou reçus hors délais

Les avis du syndicat mixte ouvert Haute-Garonne numérique, du conseil régional d'Occitanie, de la communauté d'agglomération Le Muretain aggro, ainsi que des communes de Cugnaux, Fontenilles, Frouzins, Fonsorbes, Léguevin, Pibrac, La Salvétat-Saint-Gilles, Tournefeuille et Villeneuve-Tolosane ont été demandés par courriers en date du 15 juin 2023. Ces instances n'ont pas fourni de réponse dans le délai de deux mois suivant la date de réception des courriers.

La commune de Colomiers saisi dans les mêmes conditions a rendu un avis favorable hors délai.

Le syndicat mixte d'études de l'agglomération toulousaine, saisi dans les mêmes conditions, a rendu un avis hors délai favorable au projet et à la mise en compatibilité du PLU.

Le syndicat mixte des transports en commun de l'agglomération toulousaine-Tisséo – collectivités, saisi dans les mêmes conditions, a rendu un avis favorable hors délai confirmant l'engagement à desservir la ZAC sous réserve d'aménagements techniques (création d'un arrêt de bus, cheminements piétons notamment) et la création d'un terminus.

5 RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS

5.1 Participation du public

L'enquête a peu mobilisé le public mais les observations déposées démontraient une connaissance des enjeux. Lors des permanences le commissaire enquêteur a pu échanger avec les élus de la commune de Plaisance. Le commissaire a **reçu 05 personnes** et pris connaissance de **20 contributions**.

Le commissaire enquêteur note que le registre électronique a constitué le moyen essentiel de contribution, ce qui atteste à ses yeux des spécificités existants entre public urbain et rural et de la complémentarité nécessaire entre ces moyens d'expression.

Le détail de cette participation figure dans le tableau suivant :

LIEU de PERMANENCE	DATE	NOMBRE DE VISITEURS
MAIRIE DE PLAISANCE du TOUCH	19/10/2023	02
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GRAND OUEST TOULOUSAIN (CCGOT)	30/10/2023	01
MAIRIE DE PLAISANCE du TOUCH	10/11/2023	01
CCGOT	15/11/2023	00
MAIRIE DE PLAISANCE du TOUCH	24/11/2023	01
DISTANCIEL	18/11/2023	00

Le détail de ces permanences figure dans le PV d'enquête joint en annexe du présent rapport.

5.2 Nature des observations

Les observations du public pour l'enquête se composent de:

20 contributions dont **19 inscrites sur le registre numérique** et **01 contribution écrite**.

Le détail des contributions individuelles figure au paragraphe 4 du procès-verbal de synthèse.

5.3 Éléments statistiques

Le présent paragraphe expose les données statistiques essentielles et il convient de se référer au procès-verbal de synthèse pour examiner l'ensemble des données.

Visite du site : **121 visites du site** et **379 téléchargements** de documents ont été effectués sur le registre de l'enquête.

Orientation des contributions : **14 contributions défavorables** et 5 contributions « *ne se prononce pas* » ont été déposées sur 19 contributions électroniques déposées.

Géographie de la participation : 22% des contributions issues de la commune de Plaisance, 25% de contributions de Toulouse et de son agglomération. **Le public concerné par l'enquête s'est manifesté.**

6 ANALYSE DES OBSERVATIONS du PUBLIC

Le commissaire a regroupé les observations en quatre thématiques qui lui paraissent refléter les enjeux majeurs du dossier :

Les mobilités

La densité urbaine (mixité sociale et aménagement urbain)

Le financement du projet

Les enjeux environnementaux.

6.1 Les mobilités

6.1.1 Avis du public et questions posées par le commissaire enquêteur

Ce thème constitue le volume essentiel des contributions, qui sont toutes défavorables au regard des conditions de circulation actuelles déjà difficiles. Les autres sujets d'interrogation, qui peuvent paraître paradoxal avec les remarques et critiques du premier concernent les capacités de stationnement du quartier et les modalités d'accès et de circulation dans l'éco-quartier.

Ce thème a fait l'objet des questions suivantes au porteur de projet :

Le contributeur 1 a déposé l'observation suivante :

L'accès au complexe éducatif me paraît insuffisamment protégé, il n'y a pas de zone protégée de pose / dépose pour les enfants (environ 400 prévus) Il n'y a que très peu de places de stationnement prévues, cela va provoquer du stationnement sauvage et un risque accru d'accidents.

A titre de comparaison, le parking devant les écoles du blé en herbe et Daudet fait 3200m carrés plus 2000m carrés devant les commerces et le collège qui sont souvent saturés aux heures de début et fin de classes.

Il est également fort prévisible que les accès via la rue des Mésanges et des roitelets soit insuffisante et créent des embouteillages dans un ville déjà saturée.

Le contributeur 2 a déposé l'observation suivante :

dans la présentation du projet, au printemps dernier, rien n'a été annoncé concernant les voies d'accès autour de la ZAC. Une problématique se pose concernant la rue Léo Hamard. Celle-ci est déjà utilisée par les véhicules allant de Cugnaux ou de la route de Frouzins, vers Tournefeuille (et vice-versa) afin d'éviter le feu tricolore au bout de la rue des Mésanges. La limitation à 30km/heure est purement théorique, la piste cyclable et le trottoir attenant ne sont pas praticables tout au long de la rue car les riverains, ou leurs visiteurs, se garent dessus. Au-delà du non-respect de la piste cyclable, une autre problématique se pose en termes de nombre de véhicules qui fréquentent La Sabla et stationnent dans cette même rue. On le constate déjà lorsque les pratiquants de airsoft (ou jeu apparenté), les artistes de street art, se garent sur cette rue. Le parking en silo ne sera pas livré en même temps que l'ouverture de l'école ? Réserve émise quant à la saturation de la rue Léo Hamard.

Q1 Accès:

Le commissaire enquêteur souhaiterait obtenir les éléments de réponse du porteur de projet

Le porteur de projet a transmis les éléments de réponse suivants :

R1 Accès : Démarche globale d'aménagement durable

L'aménagement du futur quartier de la SABL A s'inscrit dans une démarche d'aménagement durable. Le projet est porté de manière à s'insérer dans une logique d'évolution sociétale qui consiste à réduire la place de la voiture dans l'espace public et dans les fonctionnements quotidiens de tout un chacun. A cet égard, le projet tend à maximiser le recours aux modes actifs de circulation (transports en communs,

piétons, cyclables). La place de la voiture n'est pas pour autant réduite à son maximum car le contexte territorial nécessite encore des accès et des espaces de stationnement voiture importants.

Nombre de places visiteurs prévues

A ce jour le nombre de places de stationnement prévu pour les visiteurs dans la ZAC sera de 182 réparties de la manière suivante :

11 places pour la dépose minute de l'école

55 places dans le parking d'entrée du quartier côté rue des Mésanges 110 places réparties en « poches éparses dans le quartier »

6 places disponibles sur la voirie

Parking silo

Au-delà du nombre de places publiques visiteurs, un parking silo est prévu dans la ZAC à proximité directe du groupe scolaire. Ce dernier accueillera en majorité des places privées réservées aux résidents et aux utilisateurs des commerces. Une minorité pourra être ouverte au public afin d'équilibrer un éventuel état de saturation aux heures de pointes. Son nombre n'est pas encore arrêté.

400 enfants = 400 voitures

Le programme de l'école prévoit un accueil autour de 400 enfants. 400 enfants ne veut pas dire 400 voitures à accueillir aux heures de pointes dans le quartier car :

Une partie des 400 enfants arriveront dans une même voiture (familles, co-voiturage entre amis...). Par ailleurs, une partie significative des enfants qui iront à l'école résideront dans le nouveau quartier et iront ainsi à l'école sans utiliser la voiture. 100 à 150 enfants pourront se rendre à l'école à pied.

En effet, au regard des chiffres de l'INSEE et de

l'académie d'Occitanie, nous pouvons raisonnablement afficher un ratio d'1 enfant scolarisé dans le primaire pour 10 habitants. 460 logements génèreront l'arrivée de 1000 à 1500 habitants dans le quartier. En appliquant le ratio de 10 % des habitants scolarisés dans le primaire, nous estimons à 100 à 150 enfants résidants dans le futur quartier scolarisés dans le groupe scolaire.

La réalisation de l'Ecoquartier permettra une extension de la ligne 55 de l'espace Monestié vers le quartier de l'Ousseau. Il est prévu un arrêt de bus à l'entrée de la ZAC. Une partie des enfants pourra emprunter le bus pour se rendre au groupe scolaire.

Le réseau des voies cyclables sera par également renforcé au moment de la livraison du groupe scolaire. Le schéma directeur cyclable du Grand Ouest Toulousain a été validé le 30 novembre 2023. Il y prévoit des connexions cyclables entre l'Ecoquartier et le centre-ville mais également entre le Réseau Express Vélo de la métropole et le quartier. Une partie des enfants pourra se rendre à l'école en vélo.

Le contributeur 11 a déposé l'observation suivante :

je souhaite avoir plus de détails, sur la page 48, dossier 2, niveau hameau sud : quand est-il du prolongement de voie (ou route) vers la rue des Mésanges ?

Q2 Accès: Le commissaire enquêteur souhaite savoir si une option de circulation est prévue dans le projet à l'endroit indiqué par le contributeur ?

Le porteur de projet a transmis les éléments de réponse suivants :

R2 Accès : *Le prolongement de la voie au niveau du hameau sud était envisagé en 2020 lors du lancement des études de faisabilité de ZAC. A cette époque, une étude de faisabilité urbaine avait abouti à la production d'un plan guide qui intégrait toutes les parcelles agricoles classées en 3AU au Sud de l'emprise actuelle du projet.*

Lors de l'approbation du dossier de création de la ZAC (cf pièce n°6 du DOSSIER V de l'enquête publique unique), le contexte législatif de la loi Zéro Artificialisation Nette a conduit la collectivité à réduire l'emprise du périmètre

de la ZAC à sa stricte nécessité à savoir les parcelles CH01 (friche industrielle) et BV 62 (parcelle naturelle).

Par ailleurs, les plans de conception du futur quartier montrent une prise en compte de cette continuité vers le hameau sud. Une voirie d'accès sera aménagée afin d'anticiper et d'évoquer la possibilité d'étendre la réflexion sur l'aménagement futur des espaces en continuité du hameau Sud (cf figure ci-dessous)



Fig.1 – Extrait du plan général des aménagements stade AVP – Hameau Sud

Tout aménagement situé hors du périmètre de la ZAC sera pensé dans un temps d'aménagement bien plus large que celui du projet de la ZAC SABLÀ, objet de la présente enquête publique.

Dans son avis en date du 11 octobre 2023 Tisseo subordonne la desserte de la ZAC à plusieurs conditions dont : « la création d'un terminus dont la localisation reste à préciser »

Q1 Mob:

le commissaire enquêteur souhaiterait savoir si la desserte de la ZAC sera réalisée avant la création de ce terminus et sinon quelles solutions temporaires de desserte sont envisagées ?

Le porteur de projet a transmis les éléments de réponse suivants :

RI Mob : *La réalisation de l'EcoQuartier permettra une extension de la ligne 55 de l'espace Monestier vers le quartier de l'Ousseau. Il est prévu un arrêt de bus à l'entrée de la ZAC.*

Le réseau des voies cyclables sera par également renforcé au moment de la livraison du groupe scolaire. Le schéma directeur cyclable du GOT a été validé le 30 novembre 2023. Il y prévoit des connexions cyclables entre l'EcoQuartier et le centre-ville mais également entre le Réseau Express Vélo de la métropole et le quartier. Une partie des enfants pourra se rendre à l'école en vélo.

L'aménagement du Terminus au niveau du Quartier de l'Ousseau sera réalisé pour 2025, avant la livraison des premiers équipements de la ZAC. Les cadences de la ligne 55 seront augmentées toutes les 20/25 minutes aux heures de pointe.

Le détail des échanges avec Tisséo est consultable en Annexe du présent document.

6.1.2 Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses du porteur de projet.

Cependant les observations laissent percevoir une inquiétude certaine sur les conséquences du projet sur la mobilité aux abords du quartier.

Le commissaire enquêteur observe que la présence programmée d'une liaison par bus ne paraît pas de nature, selon les contributeurs, à permettre à report modal suffisant mais demeure un élément déterminant dans la gestion des flux de circulation. Il prend note des informations relatives à la prolongation de la ligne 55 de façon concomitante à la livraison des logements de l'écoquartier.

Les modalités d'accès aux services, notamment scolaires, suscitent des interrogations quant aux capacités de stationnement et aux congestions temporaires liées aux mouvements pendulaires aux heures scolaires. Les informations relatives à la fréquentation des écoles au regard des données locales et nationales et l'intégration des liaisons douces de l'écoquartier avec le schéma communal et régional sont de nature à créer une dynamique vertueuse dans le report modal.

Le commissaire enquêteur note, qu'à ce stade, aucune prolongation de voie au niveau du hameau Sud n'est envisagée.

6.2 La densité urbaine (mixité sociale et aménagement urbain)

Les attentes formulées lors de la concertation sur l'intégration paysagère des vestiges de l'ancien site industriel et la conservation du patrimoine architectural n'ont pas suscité de contribution lors de l'enquête publique.

La création d'installations publiques éducatives, dont les élus ont mentionné au commissaire enquêteur le caractère prioritaire, a fait l'objet de contributions portant uniquement sur leur desserte.

6.2.1 Avis du public et questions posées par le commissaire enquêteur

Ce thème a fait d'une remarque du public sur le taux de mixité sociale du projet. Il a fait l'objet des questions suivantes au porteur de projet :

De plus il est venté l'augmentation de logements sociaux en ayant 22% sur ce projet. Hors nous venons d'accueillir Fontenilles dans le GOT ce qui nous amène tout près des 50000 habitants pour notre communauté de communes. A la vitesse ou toutes les communes se construisent, nous allons passer le cap des 50000 très rapidement et dans ce cas ce n'est pas 20 mais 25% de logements sociaux. Nous allons donc être encore plus en retard

Q1 Dens: Le commissaire enquêteur souhaite savoir si le volume de logements sociaux du projet est fixé définitivement et quelles en sont les différentes répartitions, notamment en matière de PLAI et BRS

Le porteur de projet a transmis les éléments de réponse suivants :

***R1 Dens :** Le projet s'inscrit en cohérence du Scot avec les densités recommandées dans le respect législatif, notamment à l'Article 55 de la loi SRU. L'objectif est de répondre à la demande de LS, la programmation du projet le permet. Par ailleurs, le projet est conforme aux orientations du SCoT qui proposent moins de 45 logements par hectare.*

A ce jour, le projet prévoit une proportion de logements locatifs sociaux à hauteur de 22%.

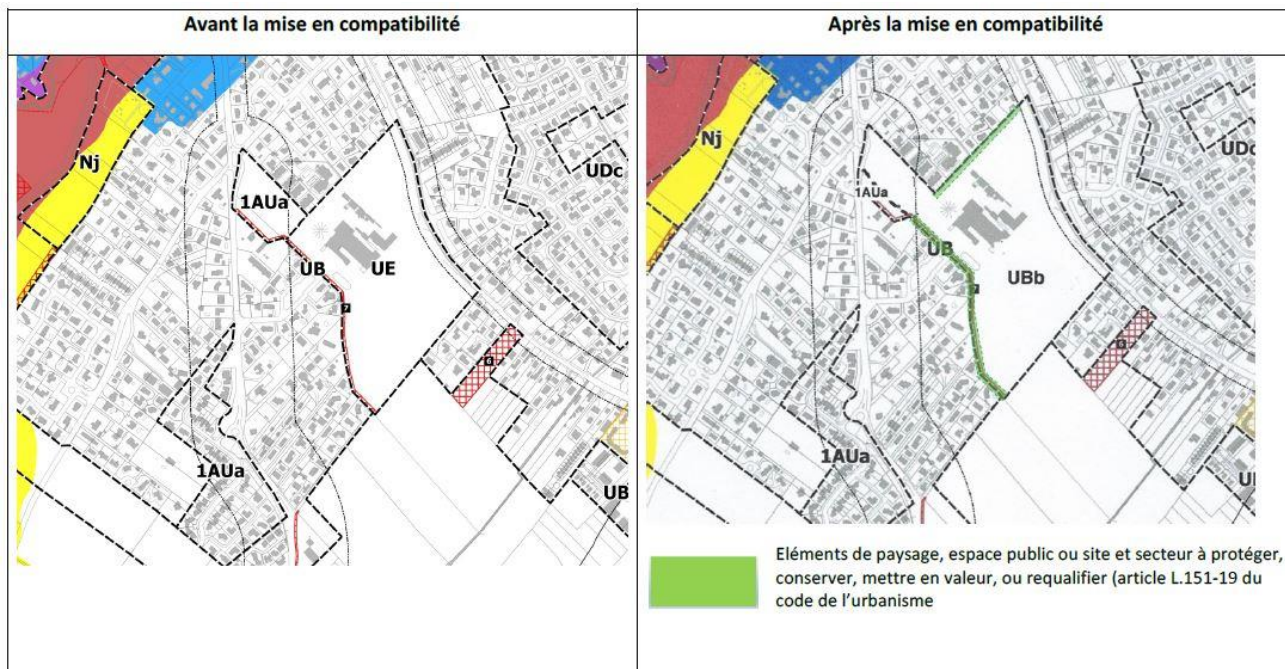
Le porteur de projet tient compte des remarques émises par le commissaire enquêteur et s'engage à porter cette proportion à 25%.

Concernant le détail des dispositifs envisagés PLAI, BRS etc..., il est encore trop tôt pour pouvoir se prononcer. Des échanges techniques avec les bailleurs sociaux permettront d'affiner des éléments au gré de l'affinement du projet.

Q2 Dens : Le dossier mentionne bien le changement de zonage relatif à l'OAP de la ZAC sur la friche. Le maintien d'une partie de la parcelle BV 62 en zonage 1 Aua est-il inscrit dans le tracé de l'OAP?

Le porteur de projet a transmis les éléments de réponse suivants :

Q2 Dens : La modification du PLU n'intègre qu'une partie de la parcelle BV 63 qui passera en UBb- La partie restante en 1AUa se situe en dehors du périmètre de la ZAC. (cf Fig. 2 ci-après, p. 37 du Dossier IV – MECDU).



6.2.2 Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses du porteur. Il note son engagement à porter le seuil de mixité sociale à 25%.

La réponse R2 Dens confirme que la partie de la parcelle BV 62 restée en zonage 1 Aua n'est pas incluse dans le projet de ZAC et donc ne fait pas partie du champ de la présente enquête.

6.3 Le financement du projet

Cet aspect du dossier a fait l'objet de deux contributions soulignant la faiblesse des informations portées à la connaissance et du public (contribution n°5) et sur la mise en œuvre de la règle « pollueur-payeur ».

6.3.1 Avis du public et questions posées par le commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a transmis les deux questions (Q1 Fin et Q2 Fin) au porteur de projet :

Serait-il possible d'avoir un peu plus d'éléments sur la partie financière du projet? le document est très lourd avec plus de 1000 pages. Une seule comporte les éléments financiers du projet et cela est difficile de se faire une idée réelle du projet:

- acquisition et évaluation des terrains – ne faut-il pas une estimation des services des domaines? Comment a été évalué ce prix? Y a-t-il des négociations et est-ce que ce prix est fiable?
- la participation aux équipements public semble faible 327 143 euros – à titre d'exemple, pour la ZAC de Ferro Lebres à Tournefeuille, ils d'élèvent à plus de 3 700 000 euros. La taxe d'aménagement pour ce projet est de plus supprimée. Cela ne semble étonnant au vue de la comparaison- La partie recette mériterait d'être détaillé:
16 567 400 euros de cession logements: Cela veut dire de droit à construire par des développeurs? 29 000 m2 SDP, 22% de logements sociaux – Comment se répartissent les ventes?
- comment se fait la cession des équipements publique?
- a quoi correspondent les subventions et participations? quelles est le détails?

Q 1 Fin :

Le porteur peut-il fournir au CE les éléments relatifs à l'évaluation faite par France Domaine sur le volet financier du dossier

Peut-il transmettre des éléments de réponse aux questions posées et qui soient complémentaires aux informations mentionnées dans la délibération du 23/34 du 23/05/2023 qui figure dans le dossier.

Le porteur de projet a transmis les éléments de réponse suivants :

R1 Fin : *Le calcul des dépenses se fait en prenant en compte la somme des montant dépensés en matière d'études préalables, des études de maîtrise d'œuvre, des estimations des coûts de travaux réalisés par la maîtrise d'œuvre ainsi que les montants engagés pour l'achat du foncier. Ces derniers sont basés sur les estimations de France Domaines. Concernant le calcul du montant de la participation aux équipements publics (accès à la ZAC), les dépenses sont calculées en appliquant un pourcentage au prorata de tous les postes dépensés.*

Concernant le calcul du montant de la participation des équipements publics au poste des recettes, il s'agit du même montant calculé au poste « dépenses » que l'on impute aux différents constructeurs de la ZAC.

Concernant les subventions, à ce jour, le projet de ZAC est lauréat de 2 fonds de subvention :

Le fond de friche – ADEME

L'appel à projet « désimperméabilisons les sols urbains » - Région

En parallèle, le projet vise d'autres subventions non encore acquises, à savoir : Fond Vert volet recyclage du foncier – État

AMI Ville Durable – État France relance ...

Les évaluations des domaines concernant les parcelles BV 63 et CH 01 ont été transmises par mail au CE le 04/12/2023. Une demande d'actualisation a été faite aux services de l'Etat compétents. Nous attendons toujours que le dossier soit ouvert.

Je demande que la règle “Pollueur-Payeur” s’applique bien dans le cas précis de la SABL A et que ce soit bien la SABL A qui paye la dépollution du site et non les habitants de Plaisance du Touch par le biais des impôts locaux.

Q 2 Fin :

Le porteur peut-il transmettre des éléments de réponse ?

Le porteur de projet a transmis les éléments de réponse suivants

R2 Fin : *L’ancien propriétaire du site, l’entreprise Bonna Sabla, a financé une opération de dépollution du site qui concernait l’activité antérieure. La dépollution des sols inertes revient à présent au porteur de projet futur propriétaire du site.*

La dépollution réalisée par Bonna Sabla est conforme à la réglementation en vigueur afin d’accueillir une activité économique.

La modification d’usage (logements, équipements publics...) nécessite une dépollution permettant l’accueil de ces projets.

6.3.2 Analyse du commissaire enquêteur

Sur la partie financement du projet, le commissaire enquêteur observe qu’une partie du financement est lié à des subventions diverses liées à la nature du projet dont la dépollution et la désimperméabilisation. Le porteur a confirmé avoir fait établir une évaluation des biens à céder par France Domaine. Cette évaluation et son actualisation en date du 30 novembre 2023 ont été transmises au commissaire enquêteur.

Concernant la mise en œuvre de la règle « pollueur-payeur » le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du porteur de projet qui affirme que cette prescription a bien été appliquée, mais que le changement d’usage a nécessité une dépollution complémentaire.

6.4 Les enjeux environnementaux

6.4.1 Avis du public et questions posées par le commissaire enquêteur

Le public s'est peu exprimé sur le sujet, une contribution a porté sur la nature de la requalification du site (contribution n° 3) en émettant un avis défavorable au motif que « *Il est entendu que le projet permettra de planter des arbres, de sanctuariser des zones vertes mais bien moins que la création d'une ferme, ou d'une forêt pédagogique.* »

La seule contribution écrite a porté notamment sur la présence de la trame verte et a suscité la question suivante du commissaire enquêteur

L'espace de jeu matérialisé dans le plan guide est-il compatible avec la protection de la trame verte du fossé de la Durba ?

Q1 Env: Le commissaire enquêteur souhaiterait obtenir les éléments de réponse du porteur et notamment sur la possibilité d'un déplacement de cette emprise

Le porteur de projet a transmis les éléments de réponse suivants :

Q1 Env : Sur le plan des espaces verts au stade AVP, il est indiqué une emprise réservée à l'aménagement d'une « prairie des sports » sur des espaces définis comme étant des « fossés et espaces verts protégés existants ». Cela implique que ces espaces seront paysagés de manière extensive en conservant au maximum la trame verte existante.

L'emprise réservée à la prairie des sports ne sera pas conservée dans le projet de ZAC.

Le projet ne prévoit pas à cet endroit de dénaturer de l'existant au profit d'un terrain de sport. Le projet prévoit une préservation des espaces naturels existants. Si un usage sportif doit y être aménagé il ne sera pas en contradiction avec la continuité écologique et la trame verte que compose le parc de la Durba

6.4.2 Analyse du commissaire enquêteur

La contribution n°3 vise à la sanctuarisation du secteur par « *la création d'une ferme ou d'une forêt pédagogique.* » Les contraintes de pollution résiduelles des sols et l'imbrication actuelle du site avec une zone entièrement urbanisée rendent, aux yeux du commissaire enquêteur, difficilement réalisable la création d'une ferme même de taille réduite. La reforestation complète du secteur aurait pour conséquence de limiter localement l'urbanisation mais elle empêcherait également la création des aménagements sociaux (école et gymnase) dont le financement ne pourrait être assuré par des subventions liées à la dépollution de la friche. Il estime qu'une proposition aussi radicale et qui ne propose pas d'alternative aux besoins existants, ne peut recevoir une suite favorable.

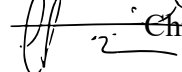
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du porteur de projet qui confirme le retrait de l'emprise de jeu dans le secteur de la trame verte.

7 CONCLUSIONS ET AVIS

Conformément à la réglementation les conclusions font l'objet du volume B relié séparément.

Le 14 décembre 2023

Le commissaire enquêteur

 Christian TOURAILLES

